
Amager Øst Lokaludvalg



April 2016

**ANALYSE AF LOKALPLAN FOR
KRIMSVEJ**

PROJEKT

Analyse af lokalplan for Krimsvej
Amager Øst Lokaludvalg

Projekt nr. 223737
Dokument nr. 1219438988
Version 1
Udarbejdet af PFK
Kontrolleret af Cafr
Godkendt af

INDHOLD

| | | |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Indledning..... | 1 |
| 2 | Lokalplanprocessen | 4 |
| 3 | Den vedtagne lokalplan..... | 10 |
| 4 | Justeringer i forhold til den vedtagne lokalplan | 16 |
| 5 | Borgernes oplevelse af processen | 23 |
| 6 | Konklusion og anbefalinger til lokaludvalget | 27 |

1 INDLEDNING

Denne rapport er udarbejdet af NIRAS for Amager Øst Lokaludvalg og har til formål

- at dokumentere og beskrive processen fra opstarten i 2006 til nu,
- at vurdere hvorvidt byggeriet på Krimsvej er i overensstemmelse med de intentioner, der var beskrevet i lokalplanen, og
- at opsamle erfaringer fra processen, som kan bidrage til en forbedring af Lokaludvalgets lokalplanprocesser og dermed øge kvaliteten af borgerinddragelsen fremover.

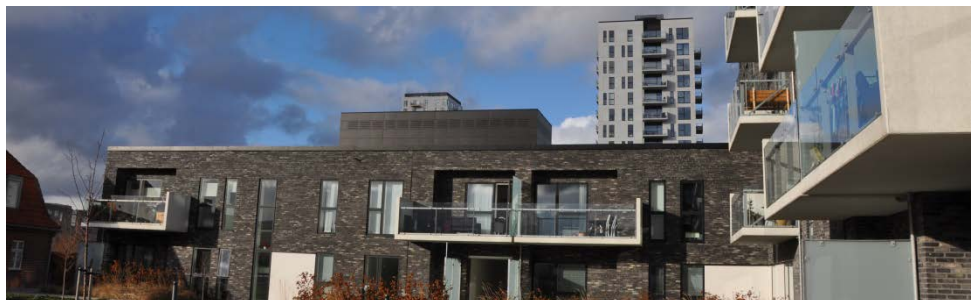
Undersøgelsen har fokus på mere specifikt at afdække, hvordan lokaludvalgt med erfaringerne fra Krimsvej bedst muligt kan tilrettelægge en hensigtsmæssig proces for udarbejdelsen af lokaludvalgets udtalelser til lokalplaner herunder, sikre en optimal borgerinddragelse.

Datakilder

For at kunne beskrive og analysere lokalplanprocessen er der gennemgået en række sagsakter, der tilsammen udgør det kildemateriale, som undersøgelsen bygger på. Det er primært dokumenter, der belyser de politiske beslutninger, der er taget gennem processen og de høringer, der er gennemført. Konkret drejer det sig om følgende kilder:

- dokumenter modtaget fra Østamager lokaludvalg
- gennemgang af samtlige referater fra TMU møder 2006-2016
- gennemgang af dokumenter fra høringsportalen "Bliv hørt", og
- gennemgang af dagsordner fra Lokaludvalgets møder fra 2008-2016.

Afgørelser truffet i Teknik og Miljøforvaltningen om f.eks. administrativt at dispensere fra forhold i lokalplanen, er ikke systematisk gennemgået, da dette ville kræve aktindsigt i sagen, hvilket har ligget udenfor opgavebeskrivelsen. Disse afgørelser er alene medtaget, hvis de har været tilgængelige på portalen "Bliv hørt", eller hvis de er blevet udleveret som en del af materialet fra Lokaludvalget.



Det har været et bærende princip i planen at dispensere til virkeliggørelse af lokalplanen ved at beregne bebyggelsesprocenter og friarealer for området under ét. Det betyder, at en lang række administrative dispensationer er i overensstemmelse med bebyggelsesplanen, men i strid med den konkrete bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, fordi ejendommen har et for lille areal. I de tilfælde er der givet dispensation til at overskride bebyggelsesprocenten under betingelse af, at den nødvendige byggeret tilkøbes fra en anden grundejer inden for lokalplanområdet. Alt i alt skønnes det, at der er givet en halv snes administrative dispensationer på denne baggrund.

Meddelte dispensationer

For at kunne afdække hvorvidt lokalplanens intentioner svarer til det byggeri der er opført, har det været et centralt punkt i undersøgelsen at gennemgå de dispensationer, der er givet i forbindelse med administrationen af lokalplanen. I det følgende gennemgås derfor planlovens centrale bestemmelser om meddelelse af dispensation.

En lokalplan kan justeres gennem planlovens dispensations bestemmelser, som bekrævet i § 19:

”Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. dog §§ 5 u og 40.” Og

”Stk. 2. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.”

Dispensationen skal følge reglerne i planlovens § 20 om nabohøring.

Til planens principper hører normalt planens formålsbestemmelser og planens anvendelsesbestemmelser. Hvis disse skal ændres eller justeres kræver det altså en ny lokalplan.

Lokalplan eller lokalplantillæg

En lokalplan og et lokalplantillæg udarbejdes i princippet efter samme regler. De skal underlægges de samme høringer. Det der kan fastsættes bestemmelser om er det samme. Lokalplantillæg er som begreb ikke nævnt i planloven, men i bl.a. Københavns Kommune har der været en mangeårig praksis for at udarbejde lokalplantillæg, når en gældende lokalplan skal ændres.

Når man vælger at benævne en ny lokalplan ”lokalplantillæg” er det udtryk for at det kun er dele af planlægningen, man ønsker at ændre eller justere.

Lovliggørelse

En kommunal forvaltning har pligt til at sikre lovliggørelse af ulovlige forhold,. På Krimsvej er det ulovlige forhold sket gennem en fejl i forvaltningen, som har meddelt byggetilladelse i strid med lokalplanen.

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.

Hvorvidt man fra forvaltningens side vælger den ene eller den anden lovliggørelses metode beror på de konkrete forhold, herunder risikoen for erstatningsansvar. Dette skal ses i lyset af, at den meddelte byggetilladelse er en såkaldt begunstigende forvaltningsakt, som bygherren berettiget har indrettet sig i tillid til.

Samlet antal sager om ændring og justering af lokalplanen

I forbindelse med gennemgangen er der fundet følgende sager der har betydning for planforløbet:

Dispensationssager

- Amager Strandvej 100, nov 2011
- Amager Strandvej 110 - Twister bygningen, nov 2011
- Amager Strandvej 160 - Krimsvej 33, marts 2012
- Krimsvej 13 - Amager Strandvej 112, marts 2013
- Krimsvej 5, marts 2014
- Amager strandvej 110, januar 2016

Lovliggørelsessager

- Amager strandvej 110 - Lovliggørelse, juni 2015

Lokalplantillæg

- Amager strandvej 112, 114 - Krimsvej 13,15, april 2013



2 LOKALPLANPROCESSEN

I dette afsnit er processen for tilvejebringelse og den efterfølgende administration af lokalplanen gennemgået.

Formålet med denne gennemgang er at give et samlet overblik over de politiske og administrative behandlinger, planen har været igennem. Herudover gennemgås de høringsprocesser af både Lokaludvalget og af borgere, som planen fra opstarten til nu har været underlagt.

Gennemgangen er delt i tre dele.

Den første del omhandler tilvejebringelsen af lokalplanen. Det vil sige fra behandlingen af startredøgørelsen til den endeligt vedtagne lokalplan.

Den anden del omhandler den efterfølgende administration af lokalplanen. Det drejer sig væsentligst om de dispensationer, der er ansøgt om fra bygherreside, og som enten er blevet meddelt eller er blevet afvist. Herudover drejer det sig om en lovliggørelsessag.

Den tredje del omhandler et tillæg til lokalplanen, som er blevet igangsat. Men som på nuværende tidspunkt ikke er endeligt vedtaget.

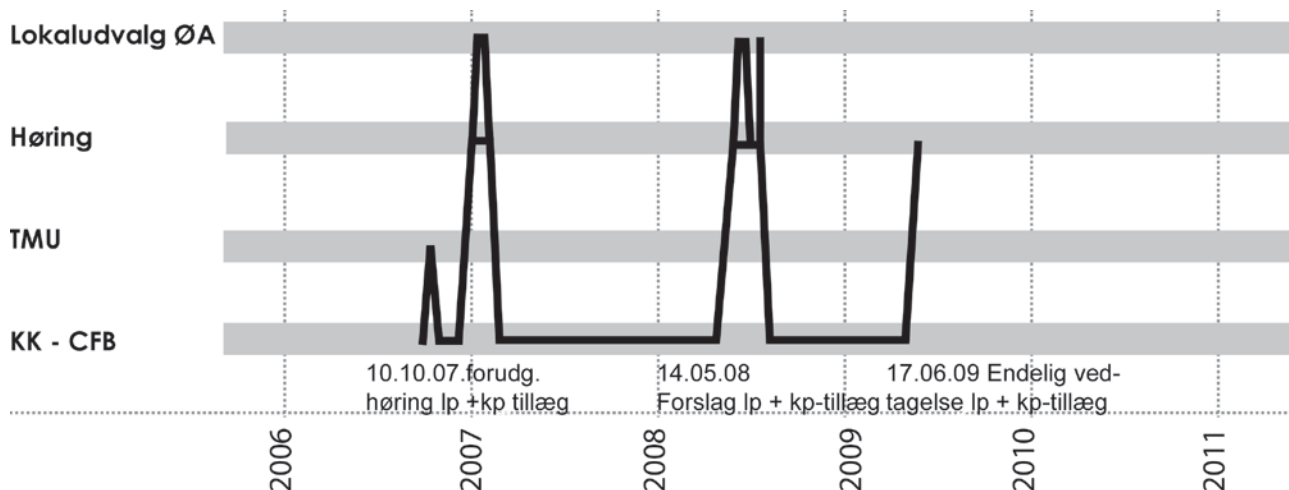
I dette afsnit er det kun overfladisk beskrevet, hvad det planlægningsmæssige indhold på det konkrete tidspunkt har været. For en nærmere beskrivelse af indholdet henvises til afsnit 3 og 4, der beskriver henholdsvis hovedindholdet i lokalplanen og de efterfølgende justeringer af lokalplanen.

Tilvejebringelse af lokalplanen

Området afgrænset af Krimsvej, Øresundsvej og Amager Strandvej er et tidligere erhvervsområde, der blev udbygget efter anden verdenskrig. Området er gennem de sidste 25 år gradvist blevet tømt for erhvervsvirksomheder, og har i kommuneplanlægningen indgået som et af de områder, som Københavns Kommune har ønsket at omdanne til anden anvendelse.

I takt med at området blev tømt for virksomheder, er arealerne i området købt af nye investorer, der har haft ønske om at anvende arealerne til nye formål.

I midten af 00'erne indgik Københavns Kommune i en dialog med de nye ejere. Det resulterede i en helhedsplan udarbejdet af arkitektfirmaet SLA. Helhedsplanen udtrykte de ønsker, som ejerne havde til udbygningen af området og Københavns Kommune kunne tilslutte sig. I overensstemmelse med Københavns Kommunens planpraksis blev der derfor i efteråret 2007 udarbejdet en startredøgørelse, der beskrev intentionerne med en lokalplan for området.



Diagrammet viser hvordan lokalplanen har bevæget sig mellem forvaltningen (KK-CFB) og Teknik og miljøudvalget (TMU). De to øverste linjer viser hvornår lokalplanen har været i høring og hvornår Øst Amager lokaludvalg har været inddraget i lokalplanen.

Lokalplanprocessen startede således med at TMU d. 10. okt. 2007 godkender et forslag til Kommuneplantillæg og en startredegørelse for lokalplanprocessen. TMU beslutter at sende startredegørelse og kommuneplantillæg i høring.

Startredegørelse og kommuneplantillæg bliver sendt i høring d. 12. dec. 2007. Forud for høringen bliver der d. 19. nov. arrangeret en byvandring i området for interesserede.

I forbindelse med høringen kommenterer Lokaludvalget på forslaget, som udvalget ikke kan støtte op om.

D. 14. maj 2008 bliver et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg behandlet i TMU. Forslaget bygger i store træk på den plan, som blev præsenteret i startredegørelsen.

Begge forslag bliver d. 11. juni godkendt af borgerrepræsentationen og sendt i offentlig høring fra d. 11. juni til d. 30. september 2008.

I forbindelse offentlighedsfasen aftales det med Københavns Kommune, at Lokaludvalget står for initiativer i forbindelse med offentlighedsfasen. Der afholdes blandt andet et arrangement d. 16. august 2008 i Amager Strandpark.

D. 15. september 2008 bliver der igen afholdt en byvandring og et efterfølgende borgermøde, som en del af den offentlige høring.

Lokalplanen bliver d. 17. juni 2009 endeligt vedtaget af TMU.

D. 27. august bliver lokalplanen endelig vedtaget af borgerrepræsentationen.

Efter den endelige vedtagelse har lokalplanen efter planloven retsvirkninger overfor grundejere inden for området.

Administration af lokalplanen

Efter den endelig vedtagelse af lokalplanen skal Kommunen administrere efter lokalplanen. Langt den største del af administrationen består i at udstede byggetilladelser i overensstemmelse med lokalplanen. Hvis en grundejer ønsker at realisere et byggeri eller et anlæg, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen kan TMU vælge at dispensere fra lokalplanen.

Som beskrevet i afsnit 1 under overskriften "Data kilder" har der i forbindelse med denne plan i høj grad været dispenseret med henblik på at virkeliggøre planen. Mange af disse dispensationer er givet administrativt.

De første dispensationssager i forbindelse med Krimsvej lokalplanen, der har videre gående betydning end blot at virkeliggøre planen, kommer i 2011. Dispensationssagerne er fortløbende nummererede.



Diagrammet viser processen i forbindelse med administrationen af planen. De udfyldte linjer er dispensationer, der ikke er givet.

1. **Amager Strandvej 100**

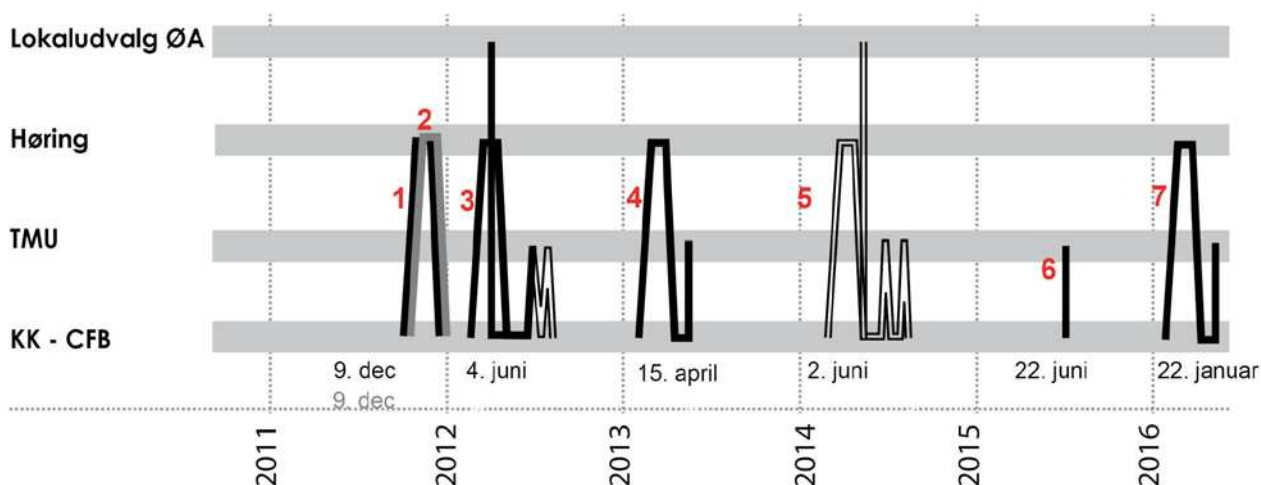
D. 9 nov. 2011 sender TMF en nabohøring til såvel lokaludvalget som til naboerne. Grundejeren på adressen ønsker at tilføje en ¼ ekstra etage på et af højhusene. Lokaludvalget gør indsigelse mod dispensationen. Efter høringen bliver dispensationen givet administrativt af TMF d. 9. december 2011.

2. **Amager Strandvej 110 - Twister bygningen**

D. 9 nov. 2011 sender TMF også en anden sag i nabohøring og til Lokaludvalget. Ejeren af ejendommen ønsker at bygge ekstra 3 etager på et 12 etagers højt hus. Lokaludvalget gør indsigelse mod dispensationen. Efter høringen bliver dispensationen givet administrativt af TMF ligeledes d. 9. december 2011.

3. **Krimsvej 33 – Amager Strandvej 160**

D. 23. marts 2012 sender TMF en sag i nabohøring og til Lokaludvalget. Ejeren af ejendommen ønsker en dispensation fra en række bestemmelser, herunder bl.a. at friareal og bebyggelsesprocent kan beregnes under ét for de to ejendomme. Lokaludvalget gør indsigelse mod dispensationen.



Sagen behandles af TMU d. 4. juni 2012, hvor udvalget alene beslutter at give dispensation til ikke at terrænregulere på arealet.

Sagen behandles igen af TMU d. 18. juni, efter at TMF har været i dialog med bygherren, der har bragt flere punkter i overensstemmelse med lokalplanen. TMU meddeler herefter dispensation til at friarealprocent og bebyggelsesprocent kan beregnes for området under ét.

4. Krimsvvej 13 A, B og 15/Amager Strandvej 122

D. 20 marts 2013 sender TMF en sag i nabohøring og til Lokaludvalget. Ejere af ejendommene ønsker bl.a. at flytte nogle byggefelter, erstatte eksisterende byggeri og ændre anvendelsen i stueetagen på en af bygningerne. Lokaludvalget fremsætter indsigelse mod dispensationen.

Sagen behandles af TMU d. 15. april 2013. TMU meddeler dispensation til dele af det ansøgte og beslutter at TMF skal i gang sætte udarbejdelsen af et tillæg til lokalplanen.

5. Krimsvvej 5.

D. 21. marts 2014 sender TMF en sag i nabohøring og til Lokaludvalget. Ejeren af ejendommen ønsker at overskride byggefeltet og opføre to etager mere end muligt efter lokalplanen. Lokaludvalget gør indsigelse mod dispensationen.

D. 2. juni behandles sagen af TMU. Dispensationen afvises af udvalget. Efterfølgende fremsendes et revideret projekt, hvor overskridelsen reduceres til én etage.

D. 25. august behandles sagen på ny af TMU. Dispensationen afvises igen af udvalget.

6. Amager strandvej 110

D. 22. juni behandles en lovliggørelsessag, hvor TMF i strid med lokalplanen, har givet tilladelse til opførelse af et højhus uden forinden at have meddelt dispensation til byggeriet. Byggeriet har et større fodaftryk og er blevet rykket ift. en tidligere meddelt dispensation. TMU meddeler dispensationen, men udtaler sin kritik af, at forvaltningen har givet en byggetilladelse i strid med den gældende lokalplan.

7. Amager Strandvej 110

D. 22 januar 2016 sender TMF en sag i nabohøring. Der ønskes fra bygherreside tilladelse til at anvende førstesalen på Krudthuset til restaurant. Restauranten på 1. sal vil betyde, at etagearealet øges med 176 m², hvorved bebyggelsesprocenten overstiger 130 for ejendommen. En dispensation betyder, at der skal tilkøbes byggeret fra en anden ejendom inden for området og at dette skal tinglyses på ejendommen.

D. 22. februar 2016 meddeler TMU dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1 til at beregne bebyggelsesprocenten for området under ét under forudsætning af, at den manglede byggeret tilkøbes fra en anden ejendom.

Tilvejebringelse af lokalplantillæg

D. 15. april 2013 beslutter TMU at igangsætte udarbejdelse af et lokalplantillæg for ejendommene beliggende på Krimsvej 15 A og B samt Amager Strandvej 112. Lokalplantillægget har til formål at bytte om på anvendelsen af to byggefeltet og skal samtidig muliggøre, at etageantallet øges i det ene byggefelt.

D. 17. marts 2014 behandler TMU forslaget til lokalplantillæg og beslutter at udsende det i offentlig høring. Lokaludvalget gør indsigelse mod forslaget til lokalplantillæg.

D. 1. oktober 2014 bliver lokalplantillægget udsendt i en supplerende høring, da det har vist sig at der var fejl i skyggediagrammerne.

D. 10 november 2014 behandler TMU forslaget til lokalplantillæg. Offentlighedsfasen har betydet, at TMF foreslår nogle ændringer i lokalplanen, der primært omhandler bebyggelsens placering og omfang. TMU godkender ikke forslaget til lokalplantillæg.

D. 3. marts 2015 behandler TMU igen forslaget til lokalplantillæg. TMF har opstillet tre løsningsmodeller for færdiggørelse af lokalplantillægget. TMU beslutter at udsætte punktet.

D. 16. marts 2015 behandler TMU igen sagen.

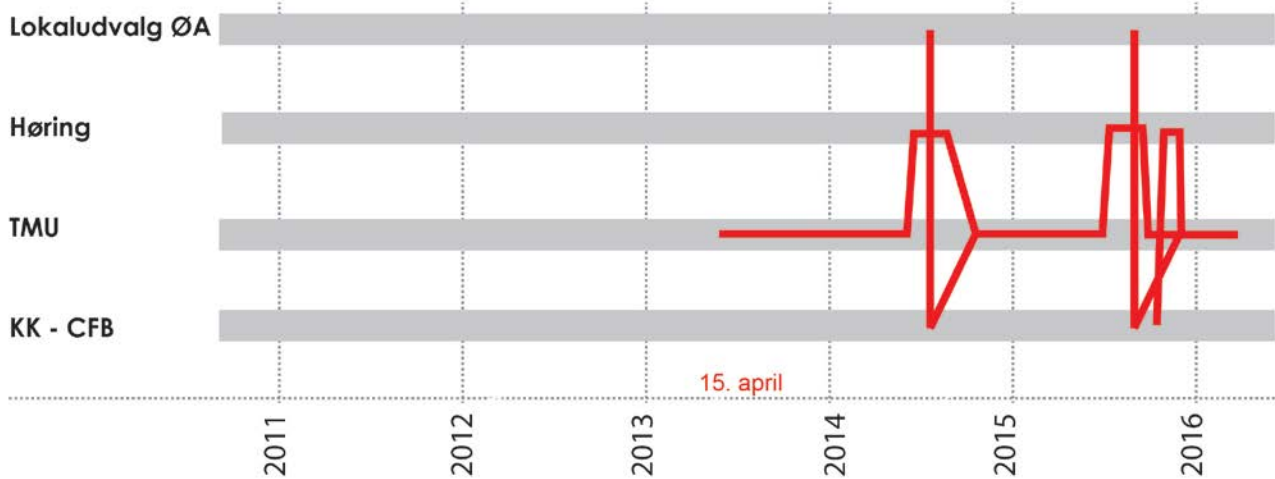
D. 19. maj 2015 afholdes et borgermøde med 100 deltager. Der udtrykkes bekymring for trafikikkerhed, bygningshøjder, friarealer og blanding af bolig og erhverv.

Efter borgermødet justerer TMF lokalplanen for at imødekomme nogle af indsigelserne.

Herudover har Københavns Kommune besluttet at udarbejde to tillæg mere for lokalplanområdet. De to tillæg er dog endnu ikke offentliggjort.



Lokalplantillæggets afgrænsning



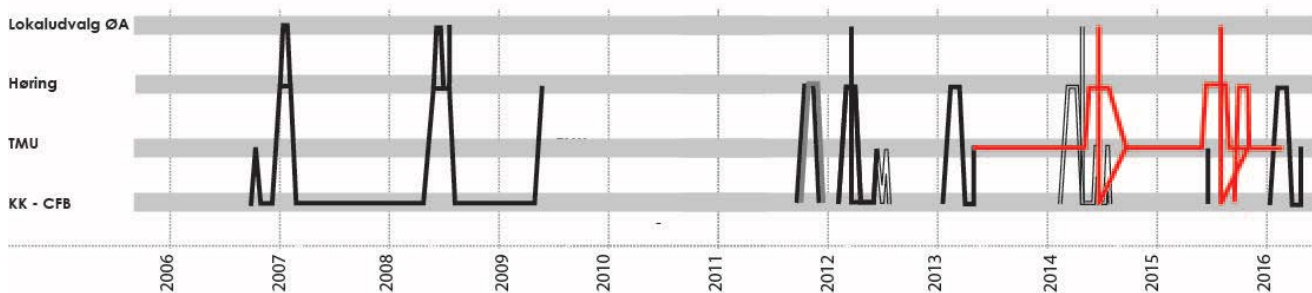
Tidsplan for lokalplantillæg

D. 6. juli 2015 udsendes lokalplantillægget atter i høring i 1½ måned.

D. 16. september 2015 udsendes et forslag om at flytte en sti i 14. dages høring.

D. 26. oktober 2015 behandler TMU igen det justerede forslag til lokalplantillæg. TMU sender forslaget tilbage til TMF med anmodning om supplerende oplysninger.

Sagen er på nuværende tidspunkt ikke afsluttet og forslaget til lokalplantillæg har derfor ingen retsvirkninger.



Den samlede tidsplan for lokalplanen 2009 - 2016

3 DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

Lokalplanen for Krimsvej - Lokalplan 425 - har i starten af redegørelsen en beskrivelse i prosatekst, der forsøger at beskrive intentionerne med byggeriet. Intentionen med lokalplanen er beskrevet nedenfor i redigeret form. Det skal bemærkes, at det kun er en lokalplans bestemmelser, der har retsvirkning. Redegørelsen er således beskrivelse af lokalplanen uden nogen bindende retsvirkning.

” Der kan opføres og/eller indrettes i alt ca. 135.000 - 140.000 m² etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 130 for området under ét. Erhvervsandelen udgør mindst 25 pct. og boligandelen mindst 50 pct.

Området opdeles i kvarterer og udbygges til et attraktivt, moderne, tæt integreret byområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, med varierede bygningstyper og etageantal, herunder 1-2 etages rækkehuse, karré- og stokbebyggelse i 3-7 etager, bevaring og ombygning af eksisterende bebyggelse med tilbygninger i 1-2 etager og høje solitære bygninger i 12-21 etager.

Alle friarealer og parkeringsarealer skal være fælles for hele området. De ubebyggede arealer forudsættes anlagt som en sammenhængende flade uden hegn, matrikelskel og privat skiltning med mange forskellige brugsmæssige og rekreative kvaliteter. Mindst 1/3 af parkeringsdækningen skal være etableret i underjordiske anlæg.

Især omkring metrostationen ..(bliver byen fortættet)...med centrale bytorve med butikker og andre publikumsorienterede funktioner i stueetagerne i de omgivende bygninger, hvor der skabes mulighed for et byliv med rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden mv. på pladsen. Ved hvert bytorv placeres i princippet et slankt højhus som identitetsskabende og signalvirkende arkitektur for hvert kvarter. De kvartersopdelende øst-vest gående tværveje bevarer kigget til vandet og vil fungere som trafikdæmpede boliggader.



Illustration fra lokalplanen

Bebyggelse langs Øresundsvej og Amager Strandvej vil i stueetagerne indeholde publikumsorienterede serviceerhverv med åbne facader, med erhverv over stueplan langs Øresundsvej og boliger over stueplan langs Amager Strandvej. Hertil kommer bevaring af en del kreative erhverv og andre større og mindre erhvervsvirksomheder inde i området, samt bevaring og udvidelse af Filipskolen. Områdets strækning langs Amager Strandvej anlægges i øvrigt som promenade i samspil med Amager Strandpark og dennes funktioner.”

Gennem lokalplanens bestemmelser og de tilhørende kortbilag er disse intentioner gjort til en lokalplan med retsvirkninger for grundejerne.

I det følgende vil der af overskueligheds hensyn alene blive henvist til de bestemmelser, som der senere er dispenseret fra.

Lokalplanens bestemmelser

I den efterfølgende administration af planen er dispenseret fra følgende bestemmelser:

§ 4, stk. 4

§ 4, stk. 4 er formuleret således i lokalplanen:

Om interne vej- og stianlæg med tilgang via Amager Strandvej gælder:

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje og -stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 4. Disse vej- og stianlæg skal i videst muligt omfang være med karakter af alléer. Vej- og stianlæggene skal have en bredde på 7-10 m. Alle blinde vejanlæg skal udføres med vendeplads.

Bestemmelsen gør det muligt at justere vejenes placering i den endelige bebyggelse. Selve vejen er relativt præcist beskrevet som grønne alléer i 7-10 m's bredde.

§ 5, stk. 1

§ 5, stk. 1 er formuleret således i lokalplanen:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.

Bebyggelsesprocenten kan overskrides med det etageantal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, fælles parkeringsanlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Desuden kan et etageareal opført eller indrettet til kulturelle formål og af en størrelsesorden af 10 pct. af erhvervsetagearealet på ejendommen, etableres ud over de anførte etagearealer.

Bestemmelsen om bebyggelsesprocenten er en af de mest centrale bestemmelser til at regulere bebyggelsens samlede omfang. Som kommentar til bestemmel-

sen er det anført at de enkelte bebyggelser skal opfylde lokalplanens bestemmelser evt. ved sikring af opfyldelsen på området under ét.

Hermed er der åbnet op for at man kan købe byggeret af andre grundejere i området, hvis kommunen giver dispensation til at beregne bebyggelsesprocenten for området under ét i den enkelte sag.

§ 5, stk. 2

§ 5, stk. 2 er formuleret således i lokalplanen:

Ny bebyggelse skal opføres og placeres i princippet som vist inden for byggefeltene på helhedsplanen og med den primære facade placeret som angivet, jf. tegning nr. 5. Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som højhuse, stokbebyggelse, rækkehusbebyggelse og karrébebyggelse efter nedenstående bestemmelser. Eksisterende bebyggelse skal i videst muligt omfang indgå som dele af disse bebyggelser.

Dette er en anden meget central bestemmelse i lokalplanen, som skal sikre at bebyggelsen opføres efter en samlet bebyggelsesplan fordelt på forskellige bygningstypologier.

§ 5 stk. 3

§ 5 stk. 3 er formuleret således i lokalplanen:

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.

På kortbilag 1 udpeget én fredet bygning og to bygninger med høj bevaringsværdi. De øvrige udpegede bygninger er blot bygninger, der skal søges bevaret, men som ikke er omfattet af bevaringsbestemmelsen.

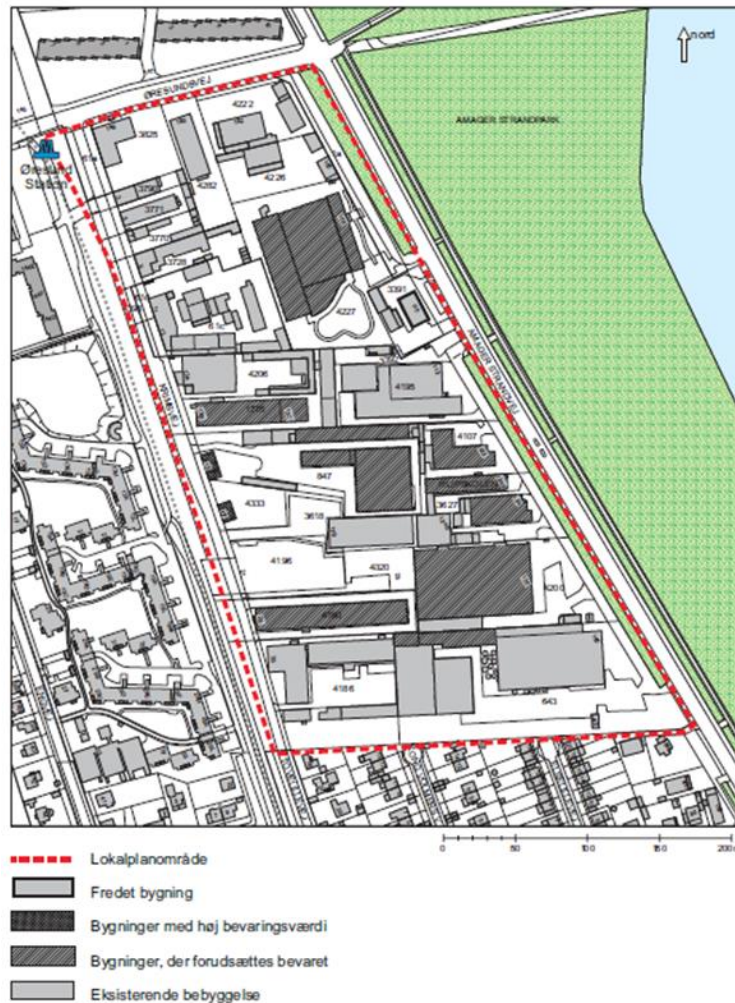
§ 5, stk. 4

§ 5, stk. 4 er formuleret således i lokalplanen:

For højhusbebyggelse i området gælder særligt:

a) Der kan opføres 9 højhuse inden for helhedsplanen i princippet placeret inden for de på tegning nr. 5 angivne byggefelt. Højhusene skal indbyrdes have forskellig højde inden for en højdevariation på mellem 12 og 21 etager som angivet på tegningen og skal opføres med de angivne etager eller højst i 6 etager. Place

Lokalplanens tegning nr. 1, der viser placeringen af bl.a. fredet og bevaringsværdig bebyggelse.



ring og udformning af tagmølle skal ske under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

b) Husdybden og -bredden for hvert højhus må over den 6. etage ikke overstige $17,5 \times 17,5$ m eller anden etageudformning, for at opnå et slankt udtryk og mindsker skyggeeffekter i omgivelserne. Der skal tages hensyn til vindforhold, således at vindturbulens omkring højhuset mindskes eller helt undgås.

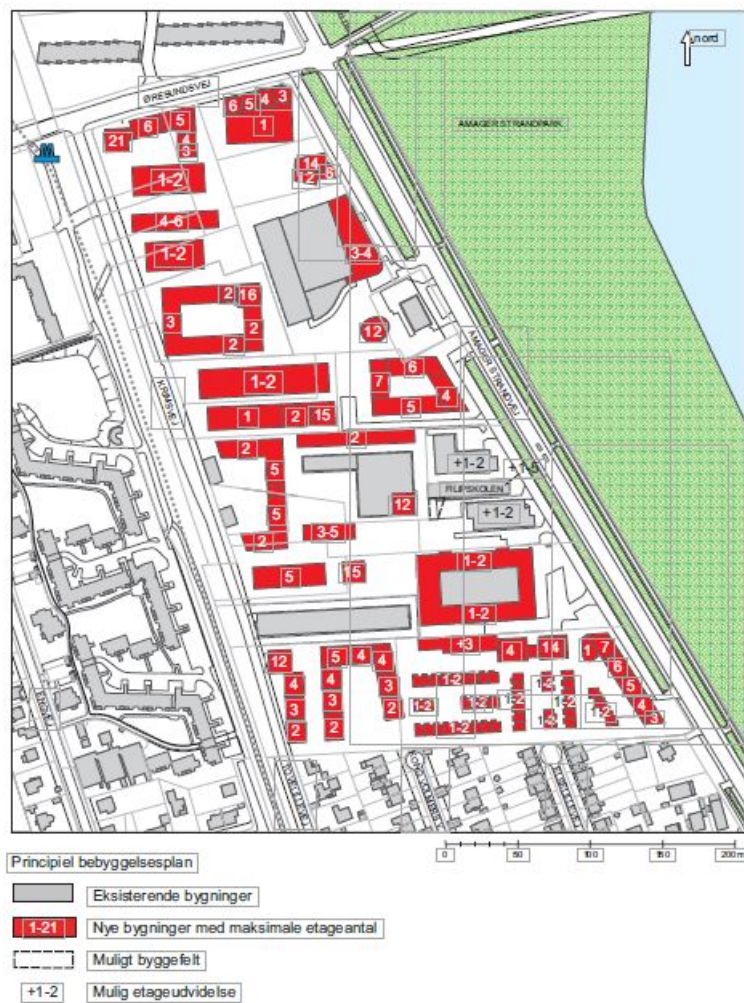
Der er tale om en relativ præcis beskrivelse af højhusenes placering. Bestemmelsen er formentlig udformet præcist, for at naboerne kan vurdere skyggegener fra højhuset. Det forekommer dog u hensigtsmæssigt, at højden alene er beskrevet gennem antallet af etager og ikke gennem en præcis højdeangivelse i meter.

§ 6, stk. 12

§ 6, stk. 12 er formuleret således i lokalplanen:

For rækkehusbebyggelse i området gælder særligt: Rækkehusene skal have karakter af rækkehusbebyggelse med et sammenhængende arkitektonisk udtryk

Lokalplanens tegning nr. 5, der viser placeringen af ny bebyggelse og bebyggelsens etageantal.



som har sin egen identitet kvarterer imellem, men samtidig spiller op til de omkringliggende bebyggelsestyper. Rækkehusene kan udformes med skrå tagflader eller tagterrasser/- haver som en integreret del af arkitekturen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Jf. i øvrigt stk.. 1-10.

Bestemmelsen hører til en af de mindre betydende for den samlede plan. Formålet med bestemmelsen at beskrive rækkehusenes arkitektoniske fremtræden.

§ 8, stk. 1

§ 8, stk. 1 er formuleret således i lokalplanen:

Hele områdets terræn skal hæves i størrelsesordenen 0,5 m. De ubebyggede arealer skal anlægges i princippet som én stor flade uden synlige skel eller privat skiltning efter en samlet plan. Fladen kan underopdeles med forskellige belægninger og beplantninger efter bæredygtige principper efter nærmere godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen i forhold til deres anvendelse. Parallelt med Amager Strandvej og på hele stækningen skal der anlægges et sammenhængende promenadeområde bestående af de ubebyggede arealer mellem bebyg-

gelsen og fortovs forkant der muliggør passage, ophold, udeservering, torvedage m.v.

Bestemmelsen er meget central for udformningen af udearealerne. Den sikrer at der skal etableres sammenhængende udearealer.

§ 8, stk. 5

§ 5, stk. 5 er formuleret således i lokalplanen:

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen én parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Højest 2/3 af parkerings-dækningen i området må indrettes på terræn. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg, som angivet på tegning nr. 6, der i videst muligt omfang er med ind- og udkørsel så tæt på Amager Strandvej som muligt. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres på arealer op til metroområdet og de skal i øvrigt indpasses i omgivelserne efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og forsynes med træbeplantning. Undtagelsesvis kan 15 pct. af parkeringen til den enkelte bebyggelse placeres på nordsiden af bygningerne.

Bestemmelsen har til formål at regulere hvor parkeringen etableres, og hvor meget parkering, der skal etableres.

§ 8 stk. 6

§ 8 stk. 6 er formuleret således i lokalplanen:

Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang. Bevaringsværdige træer, som anført på tegning nr. 7, må kun fældes eller beskæres efter nærmere godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. For træbeplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i vejarealer, jf. § 4, stk. 8.

Tegning nr. 7 viser placeringen af bevaringsværdige træer, som kun må fjernes efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

4 JUSTERINGER I FORHOLD TIL DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

I det følgende er det område for område gennemgået hvilke justeringer, der er besluttet gennem dispensationer eller lignende fravigelser fra lokalplanen.

Justeringerne er fortrinsvis sket gennem dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, men i et enkelt tilfælde har der været tale om en lovliggørelsessag.

Justeringer bliver i det følgende gennemgået område for område med henvisning til de bestemmelser, der er dispenseret fra.

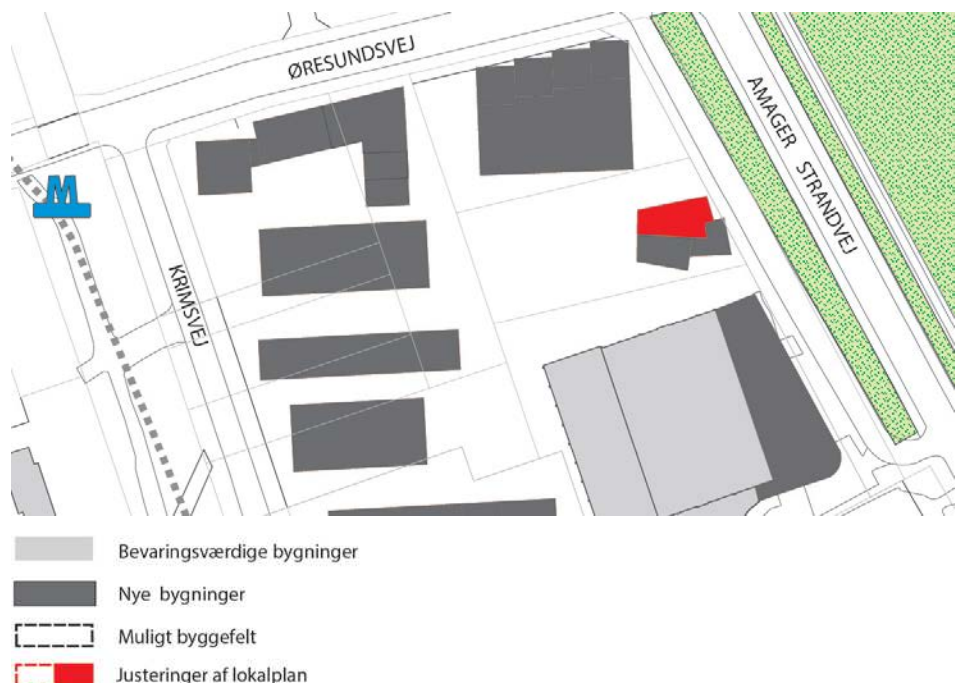
Amager Strandvej 100

Fra bygherre side er der fremsat ønske om at bygge ¼ ekstra etage oven på 14 etages hus, svarende til 67,5 m².

I lokalplanen er det anført at ...” Ny bebyggelse skal opføres og placeres i princippet som vist inden for byggefeltene på helhedsplanen og med den primære facade placeret som angivet, jf. tegning nr. 5.” På tegning 5 er det vist at bebyggelsen må opføres i 14 etager.

Normaletagen er i lokalplanen på 306,25 m², mens projektets normal etage kun er på 240,5 m². Der er derfor ikke tale om en overskridelse af etagearealet, men alene om antallet af etager.

Der er d. 9. december 2011 givet dispensation fra lokalplanens § 5, stk.. 4 til overskridelse af det maksimale antal etager med ¼ etage.

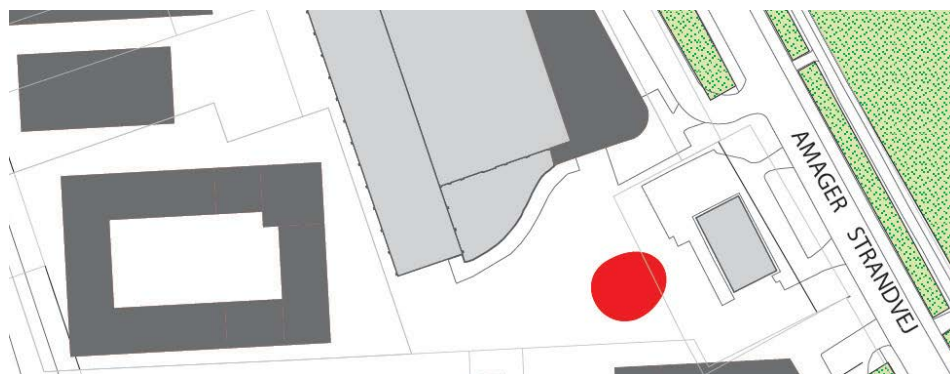


Amager Strandvej 110 - Twisterbygningen

Der ønskes fra bygherreside en forøgelse af etageantallet fra 12 til 15 etager på Twister bygningen.

De etager, der er højere beliggende end 6 etage, har et etageareal på 256 m². Det betyder, at den samlede overskridelse af byggefeltet udgør 768 m². Byggeretten opkøbes fra andre ejendomme inden for området, så det samlede etageareal ikke overskrides.

Der er d. 9. december 2011 givet dispensation fra lokalplanens § 5, stk.4 til overskridelse af det maksimale antal etager med 3 etager.



-  Bevaringsværdige bygninger
-  Nye bygninger
-  Muligt byggefelt
-  Justeringer af lokalplan

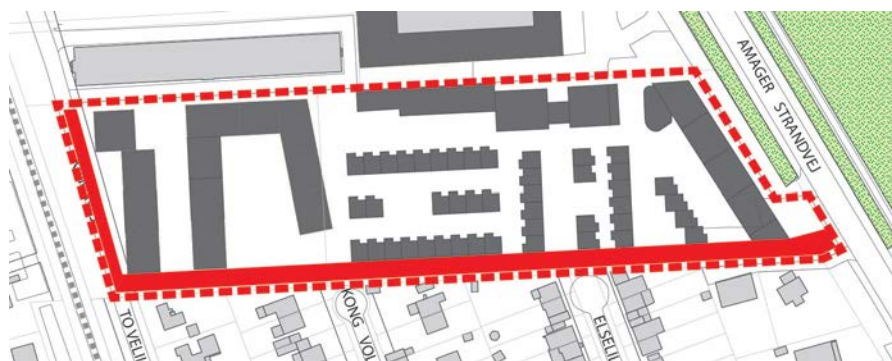
Amager Strandvej 160 og Krimsvej 33

Der ønskes fra bygherreside at bebyggelsesprocenten beregnes under ét for de to ejendomme. Af matrikulære årsager er det umuligt at fastholde bebyggelsesprocenten på 130 for hver enkelt ejendom.

Det ønskes at friarealprocenten kan beregnes for området under ét, da det efter bygherrens opfattelse er umuligt at opnå en friarealprocent på 50 for hver enkelt ejendom.

Det ønskes at bevare terrænkoten, så Krimsvej ikke hæves med 0,5 meter. Det vil mindske eventuelle indbliksgener over for villabebyggelsen.

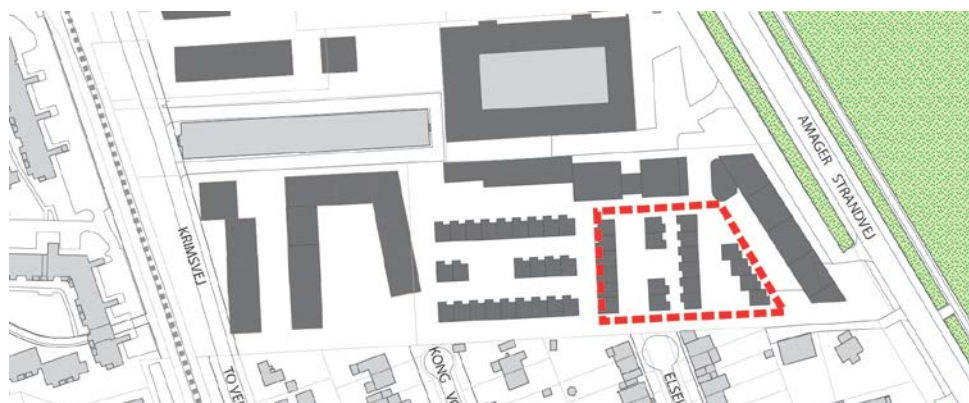
Der er givet dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1 til at beregne bebyggelsesprocenten på 130 under ét for de to ejendomme og fra lokalplanens § 8, stk. 3 til at beregnes friarealprocenten på 50 under ét for de to ejendomme. Endvidere er der givet dispensation fra lokalplanens § 8.1, så terrænet ikke hæves 0,5 meter.



- Bevaringsværdige bygninger
- Nye bygninger
- Muligt byggefelt
- Justeringer af lokalplan

Amager Strandvej 144-148

Rækkehusene på Amager Strandvej er ikke placeret i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesplan, idet alle rækkehusene er placeret parallelt med Amager Strandvej. På baggrund af forvaltningens øvrige administration af lokalplanen herunder naboorientering, vurderes det, at der må foreligge en sag om dispensation med naboorientering. Det har dog ikke været muligt, at finde en sådan sag.



- Bevaringsværdige bygninger
- Nye bygninger
- Muligt byggefelt
- Justeringer af lokalplan

Krimsvej 13 A, B og 15/Amager Strandvej 122

Der er søgt en række dispensationer i forbindelse med realiseringen af byggeriet på Krimsvej 13 A:

Det drejer sig om:

1. at flytte byggefeltet mod vest for at skabe et bedre byrum til beboerne.
2. at parkering i konstruktion bygges andetsteds i lokalplanområdet.
3. at der etableres en midlertidig vendeplads foran rækkehuse mod øst inden tværvejen er etableret.
4. at der i stedet for altaner kommer små haver med terrasser til rækkehusene.
5. at der etableres en midlertidig skråning mod pladsen, indtil pladsen bliver etableret, idet jorden skal hæves 0.5 m.

I forbindelse med byggeriet på Krimsvej 15 er søgt om følgende dispensationer:

6. at udvide parkeringsarealet under voksfabrikken - antallet af p-pladser i lokalplanområdet udvides ikke.

Herudover er der i forbindelse med byggeriet på Krimsvej 13B søgt om følgende dispensationer:

7. at flytte højhuset ud på pladsen for at skabe rum og byliv på pladsen med bl.a. butikker/cafeer i højhusets stueetage.

Endelig er der i forbindelse med byggeriet på Amager Strandvej 122 søgt om følgende dispensation:

8. at flytte byggefeltet 3,5 m for at gøre plads til vinkelparkering og fortov nord for bygningen.

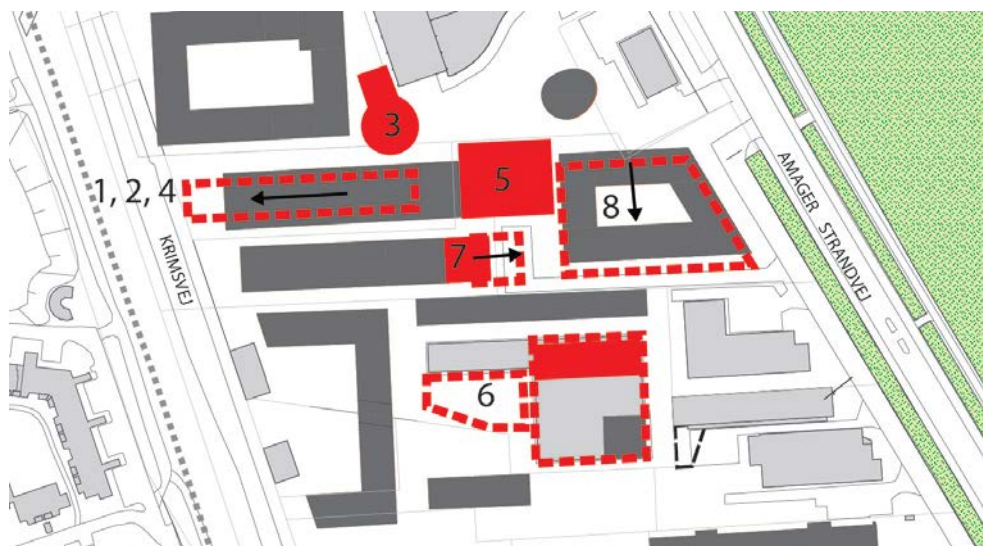
Der er givet dispensation fra § 5, stk. 2 til at flytte byggefelt mod vest (1), at flytte højhuset mod øst (7) samt at flytte byggefeltet 3,5 m (8).

Der er givet dispensation fra § 8, stk. 5 til at flytte parkeringskælder (2) og at udvide parkeringskælder (6).

Der er givet dispensation fra § 4, stk. 4 til at etablere midlertidig vendeplads (3).

Der er givet dispensation fra § 6, stk. 12 til at etablere haver i stedet for altaner (4).

Der er givet dispensation fra § 8, stk. 1 til ikke at hæve terrænet 0,5 meter (5).

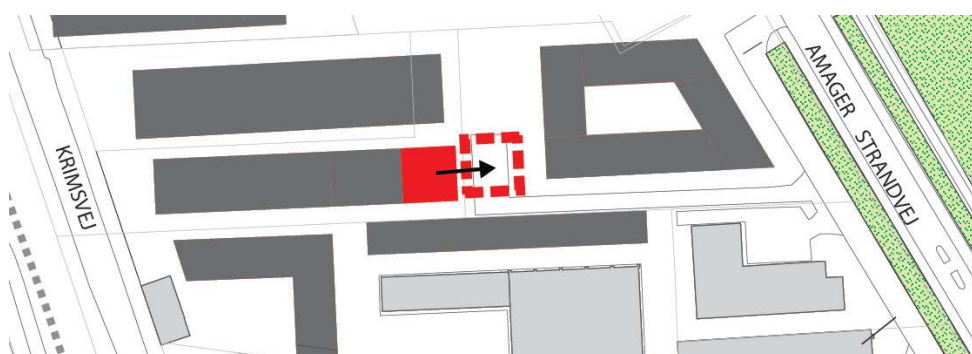


- Bevaringsværdige bygninger
- Nye bygninger
- Muligt byggefelt
- Justeringer af lokalplan

Amager Strandvej 110

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at der er givet byggetilladelse i strid med lokalplanen og uden naboorientering. Byggefeltet er blevet rykket i strid med det, der blev givet dispensations til d. 15. april 2013, og samtidig er fodaftrykket blevet forøget fra 17,5 x 17,5 til 18,5 x 18,2 meter. Det betyder, at det samlede etageareal er blevet øget fra 4.594 m² i lokalplanen til 4.805 m² i det realiserede projekt. Bebyggelsesprocenten er dog ikke overskredet.

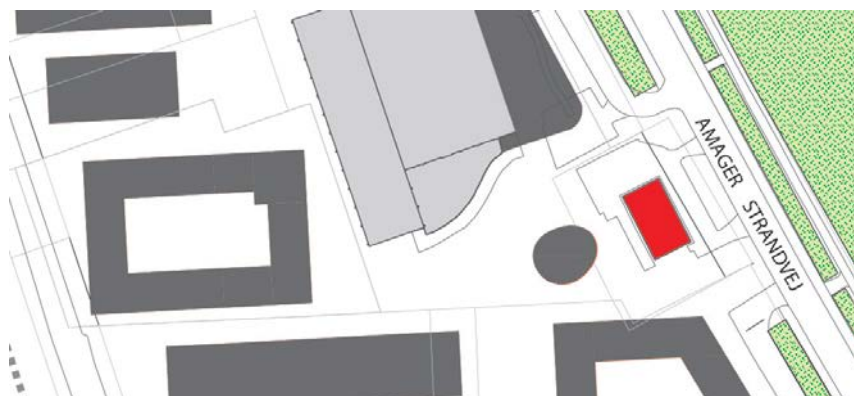
Lovliggørelsen er givet i forhold til lokalplanens § 5, stk. 2.



- Bevaringsværdige bygninger
- Nye bygninger
- Muligt byggefelt
- Justeringer af lokalplan

7. Amager Strandvej 110

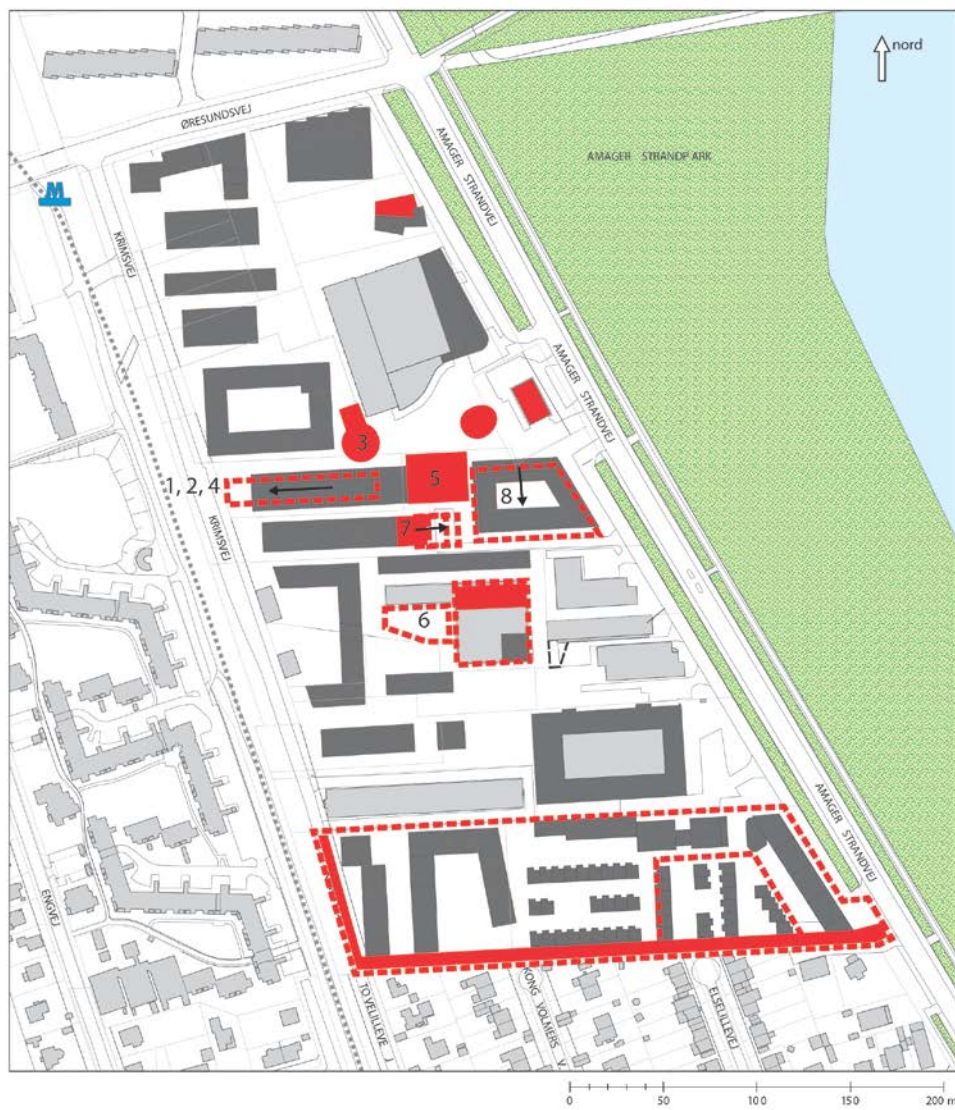
Der ønskes fra bygherreside tilladelse til at anvende førstesalen på Krudthuset til restaurant. Restauranten på 1. sal vil betyde, at etagearealet øges med 176 m², hvorved bebyggelsesprocenten overstiger 130 for ejendommen. En dispensation betyder, at der skal tilkøbes byggeret fra en anden ejendom inden for området og at dette skal tinglyses på ejendommen.



-  Bevaringsværdige bygninger
-  Nye bygninger
-  Muligt byggefelt
-  Justeringer af lokalplan

Der er blevet givet dispensationen fra lokalplanens § 5, stk. 1 til at beregne bebyggelsesprocenten for området under ét under forudsætning af, at den manglede byggeret tilkøbes fra en anden ejendom.

På næste side er vist en tegning med alle justeringerne i planen.



- Bevaringsværdige bygninger
- Nye bygninger
- Muligt byggefelt
- Justeringer af lokalplan

5 BORGERNES OPLEVELSE AF PROCESSEN

For at belyse borgernes opfattelse af hele lokalplanprocessen, dvs. både i forbindelse med planens tilvejebringelse og efter planens vedtagelse, er der gennemført en række interviews. Interviewene er dels gennemført med formanden for Lokaludvalget, tovholderen for plan og miljø i Lokaludvalget og 4 borgere udpeget af Lokaludvalget.

Formålet med interviewene er todelt. For det første har det været formålet at afdække borgernes holdning til indholdet i lokalplanen, og for det andet at afdække, hvorvidt borgerne har været tilfredse med den borgerinddragelses proces, der har været gennemført. Tanken har været at undersøge, hvordan processen kan tilrettelægges anderledes, så borgerne føler sig bedre informeret.

Herudover er der foretaget et interview med en repræsentant fra Københavns Kommune. Dette interview har til formål at klarlægge om denne beskrivelse af lokalplanprocessen er i overensstemmelse med det faktiske forløb.

Borgernes Syn på lokalplanens indhold

Såvel borgerne som medlemmerne af lokaludvalget har gennem interviewene haft en lang række kritikpunkter af lokalplanens indhold. Der er dog ikke tale om en enslydende kritik på alle områder. I det følgende er kritikken beskrevet emnevis.

Den samlede plan

De fleste af de interviewede mente, at planen ikke passede ind i det kvarter, som den udarbejdet for. Bebyggelsens højhuse skygger for de grønne strandarealer og den planlagte strandpromenade. Man havde generelt hellere set en lavere bebyggelse uden - eller med færre – højhuse. Det blev påpeget at højhuse ofte skaber et dårligt bomiljø med turbulens omkring hjørnerne.

Nogle mente at planens bebyggelsesprocent på 130 er i orden, mens andre mente, at den burde være lavere.

Flere nævnte at det var positivt med blandingen af flere forskellige bebyggelsestyper i planen.

Trafik

En enkelt påpegede at planen ville generere for meget trafik i lokalområdet og at det i høj grad skyldtes det store antal parkeringspladser. Man burde i planen have reduceret parkeringsnormen.

Bevaringsværdig bebyggelse

Det blev fra flere sider påpeget, at en af kvaliteterne i den oprindelige plan var blandingen af nyt og gammelt byggeri, der ville muliggøre en blandet by med billige erhvervslokaler.

Nogle beboere i området gav udtryk for at ejerne bevidst misligholdte bygningerne, for senere at kunne få tilladelse til at rive dem ned. Nedrivningerne blev af mange opfattet som i strid med lokalplanens intentioner.

Friarealerne

Mange borgere er blevet skuffede over friarealernes udformning, i forhold til de intentioner lokalplanen havde givet udtryk for. Friarealerne bliver ikke gjort færdige, og kommunen opleves ikke at føre tilsyn med om lokalplanens friarealbestemmelser bliver overholdt.

Beplantning

Mange af de interviewede gav udtryk for at mange af de træer, der var anført i lokalplanen var blevet fjernet i forbindelse med de nye byggerier. Det var efter deres opfattelse i strid med lokalplanens intentioner.

Publikumsorienterede erhverv og institutioner

Næsten alle de interviewede opfattede planens intentioner om at skabe en funktionsblandet by med både boliger og erhverv som en god ting. En enkelt påpegede dog, at man fra kommunens side ikke havde taget stilling til hvor der skulle placeres institutioner.

Det blev kritiseret, at der næsten ikke var blevet etableret publikumsorienterede erhverv i bebyggelsen, og at det i høj grad skyldtes de høje huslejer, som ejerne forlangte for erhvervslokaler i stuetagen.

Lokalplanens intentioner og byggeriet i dag

Blandt de interviewede var der ikke enighed om, hvorvidt planens intentioner svarer til det byggeri, der i dag er opført på grunden.

Nogle mente, at specielt friarealerne var blevet meget anderledes, end det der var beskrevet i planen. Andre mente, at det i dag er meget svært at vurdere, om der er overensstemmelse mellem plan og byggeri.

For stor plan

På spørgsmålet om hvorvidt planen var for stor, var der forskellige holdninger.

Fra beboernes side blev det ikke opfattet som et problem, at planen var stor. Problemet var nok mere, at den ikke er blevet overholdt.

Fra Lokaludvalgets side blev det betragtet som et problem, at planen var så stor, at der blev handlet byggeretter af hinanden, og at de mange forskellige bygherrer i området ikke var fælles om at etablere friarealer. Det blev nævnt, at det måske havde været bedre at udarbejde en helhedsplan eller en rammelokalplan, og så fylde den ud med byggeretsgivende lokalplaner.

Borgernes syn på lokalplanprocessen

Både borgere og lokaludvalg har haft meget kritik af lokalplanprocessen. Det drejer sig i særlig grad om organiseringen af høringer og anden kommunikation i forbindelse med tilvejebringelsen af lokalplanen. Generelt viste interviewene en stor forskel på lokaludvalgets opfattelse af processen og borgernes opfattelse. I det følgende er emnevis gennemgået de kommentarer, som kom frem under interviewene.

Manglende orientering og for sen inddragelse

Generelt blev der blandt de deltagende borgere givet udtryk for, at Kommunen ikke af egen drift oplyste om planprocessen, og at man som borger selv skulle kontakte kommunen for at få information om planprocessen.

Fra de interviewede fra Lokaludvalget blev der givet udtryk for, at informationen om lokalplan processen var tilstrækkelig, men at udvalget blev inddraget for sent. Samtidig blev der givet udtryk for, at Lokaludvalget blev nedsat i starten af lokalplanprocessen, og derfor var helt uerfarne. Udvalget havde ikke havde forudsætningerne for at forstå materialet.

Fra både beboere og lokaludvalg var det indtrykket, at kritikken overfor lokalplanen – specielt i forslagsfasen – ikke førte til ændringer eller justeringer i planen.

Høring i forbindelse med dispensationssager

Fra de interviewede borgeres side blev der givet udtryk for, at det er vanskeligt at få overblik over de forskellige dispensationer, og at man selv skal opsøge høringsmaterialet. Høringerne opleves som skinprocesser, hvor resultatet er givet på forhånd.

Fra lokaludvalgets side var det svært at se formålet med dispensationerne, når lokalplanen var så præcis. På det centrale punkt om højhusenes højde har det været frustrerende for alle parter, at højhusenes højde har været fastsat i antal etager i stedet for i meter.

Dispensationsmateriale er svært at forstå

De interviewede fra Lokaludvalget gav udtryk for, at det er svært at forstå, hvad det er man ønsker at lave om med dispensationerne, og at det skyldes at lokalplanerne er for store og komplekse.

Fra borgerne blev der ikke givet udtryk for, at dispensations materialet var svært at forstå.

Dispensationer undergraver tilliden til lokalplanen

Fra såvel borgerne som fra Lokaludvalget blev der givet udtryk for at dispensationerne undergraver tilliden til lokalplanerne. Når man som borger investerer mange penge i et hus eller i en lejlighed, er man interesseret i at den lokalplan, man

har læst også holder i fremtiden. Når man dispenserer så ofte fra lokalplanen, mister man tilliden til planen.

Fra Lokaludvalgets side blev det påpeget, at det er urimeligt, at man dispenserer fra lokalplanen to år efter at den er udarbejdet. Lokalplanen burde kunne holde i langt flere år.

Manglende opdatering af dispensationer i høringsmaterialet

Fra de interviewede borgere blev det kraftigt kritiseret, at kommunen ikke havde fået opdateret høringsmaterialet i forhold til tidligere meddelte dispensationer. Det giver ikke et retvisende billede af, hvad dispensationen kommer til at betyde.

Manglende opfølgning på lokalplanens krav

Det blev ligeledes kraftigt kritiseret fra de interviewede borgeres side, at kommunen øjensynligt ikke prioriterer en besigtigelse af området, inden der bliver givet ibrugtagningstilladelse. De intentioner om friarealernes kvalitet, der blev beskrevet i lokalplanen, ser ikke ud til at blive indfriet.

Det bliver også oplevet som om friarealerne falder mellem to stole, da det er forskellige bygherrer, der skal blive enige om udformningen.



6 KONKLUSION OG ANBEFALINGER TIL LOKALUDVALGET

Lokalplanen er en detaljeret plan for et byudviklingsområde og omfatter et stort område med mange etagemeter,

Konklusion

Gennemgangen af dispensationer fra Lokalplan 425 viser, at der er meddelt dispensationer fra følgende bestemmelser i lokalplanen for hele lokalplanområdet. (Midlertidige dispensationer er ikke med i listen)

- Dispensation til overskridelse af det maksimale antal etager med ¼ etage
- Dispensation til overskridelse af det maksimale antal etager med 3 etager. -Dog ikke overskridelse af den fastsatte højde.
- Dispensation til beregning af bebyggelsesprocent og friarealprocent for to ejendomme under ét. Der er meddelt dispensation i to forskellige sager.
- Dispensation til ikke at hæve terræn 0,5 m. Der er meddelt dispensation i to forskellige sager.
- (Dispensation til ændring af bebyggelsesplan for rækkehuse)
- Dispensation til justering af 4 byggefelter inden for lokalplanområdet. Der er meddelt dispensation i to forskellige sager.
- Dispensation til justering og placering af parkering
- Dispensation til haver i stedet for altaner
- Dispensation til lovliggørelse af placering af byggefelt

Gennemgangen af antallet og indholdet af dispensationer viser, at dispensationerne er relativt begrænsede for en lokalplan for byggeri i et så stort område under udvikling (135.00-140.000 m²). Det vurderes, at der er tale om forholdsvis beskedne justeringer i placering og omfang, som udspringer af den konkrete projektering af byggeriet. Overskridelse af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom bliver generelt kompenseret gennem krav fra kommunen om opkøb af byggeretter fra andre ejendomme. Dispensationerne betyder således ikke, at det samlede etageareal stiger som følge af dispensationerne. Det vurderes dog at være uheldigt, at lokalplanen ikke indeholder angivelse af det maksimale antal meter, der må bygges som supplement til bestemmelsen om det maksimalt tilladte etageantal.

Interviewene med borgere og lokaludvalg viser, at det primære problem er, at borgere og lokaludvalg ikke oplever sig inddraget rettidigt. Desuden viser interviewene at borgerne ikke oplever, at have reel indflydelse på lokalplanproces og

høringer. Det opleves som svært at forstå, at en så detaljeret lokalplan ikke overholdes.

Anbefalinger

Gennem analyse af lokalplanens tilvejebringelse og administration samt interview med borgere og Lokaludvalg, har der udkrystalliseret sig en række anbefalinger til Lokaludvalgets fremtidige arbejde i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner.

Processen i forbindelse med tilvejebringelse

- Lokaludvalget bør arbejde for at blive inddraget tidligere i processen og derved kunne tage initiativ til en indledende workshop eller lignende om andre områders fremtid.
- Lokaludvalget bør arbejde for at etablere en trebenet dialog mellem Kommunen, bygherrer og borgere i fremtidige lokalplanområder.

Administrationen af planen

- Lokaludvalg bør arbejde for, at der i kommende byudviklingsområder udarbejdes rammelokalplaner med et overskueligt antal stærke og håndterbare principper for området. Rammelokalplanerne skal herefter suppleres af byggeretsgivende lokalplaner ved konkrete byggeprojekter. Det vil således være lettere at forstå hovedprincipper og de konkrete byggeprojekter vil danne grundlag for en lokalplan, som så ikke behøver et antal efterfølgende dispensationer.
- Lokaludvalget bør arbejde for at kommunens høringsmateriale bliver lettere at forså indholdet af - og formålet med.
- Lokaludvalget bør tage initiativ til at alle indenfor lokalplanområdet orienteres, når der sendes en nabohøring ud.
- Lokaludvalget bør oprette en mail liste, som nye borgere, der har købt en projektlejlighed kan skrives sig på, og der igennem sikre sig høringsmateriale i det område, de har købt lejlighed i.

Lokalplanen og det realiserede byggeri

- Lokaludvalget bør overfor Kommunen stille krav om, at udformningen og kvaliteten af friarealer og opholdsarealer er i overensstemmelse med de krav, der er opstillet i lokalplanen. Derved kan man undgå at bygherren ikke får etableret friarealerne, eller at de bliver etableret i en dårligere kvalitet end foreskrevet i lokalplanen.
- Lokaludvalget bør overfor Københavns Kommune stille krav om, at der igangsættes et projekt, hvor der ved hjælp af fagekspertise kommer med forslag til hvordan der skabes liv omkring husene.

-
- Lokaludvalget bør arbejde for, at bygninger, der ønskes bevaret i et kommende byudviklingsområde bliver udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan, så der er hjemmel til forhindre nedrivning af bygningerne.
 - Lokaludvalget bør arbejde for, at træer kun udpeges som bevaringsværdige, såfremt det reelt er muligt at bevare dem i forhold til placering af ny bebyggelse.