



18. november 2025

Sagsnummer:

S2024-578863

Matrikelnummer:

602 Christianshavns Kvarter,
København

BFE-nummer:

9567212

Naboorientering efter planloven

Vi har modtaget en ansøgning om dispensation til at bibeholde pavillonbebyggelse på ejendommen Danneskjold Samsøes Alle 20.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra Lokalplan nr. 331, "Holmen II", tillæg nr. 4 bekendtgjort den 4. juli 2019.

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

Vi henleder opmærksomhed på at den modtagne ansøgning er mangelfuld og at der på foreliggende grundlag ikke kan træffes afgørelse i sagen. Vi foretager denne orientering før indhentning af supplerende oplysninger, fordi projektet kræver dispensation fra lokalplanens principper.

Væsentlige ændringer i projektet vil kræve en ny naboorientering.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner	4
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	5
5. Det videre forløb	5

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 9. december 2025**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte Byggesagsbehandler Tanja Troelsen på e-mail CD96@kk.dk

Venlig hilsen

Meryem Hassani Boumendil
Administrativ byggesagsbehandler

Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 5

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om dispensation til at bibeholde pavillonbebyggelse bestående af 18 skurvogne til beboelse til 25 håndværkere. Bebyggelsen er placeret i grundens nord-østlige hjørne, 2,5 m fra skel mod øst og 7,2 m fra skel mod nord.

Pavillonbebyggelsen har en samlet højde på 6,1 m, længde på 29,7 m og dybde på 9,3 m. Bygningen har et samlet etageareal på ca. 552 m² og et bebygget areal på ca. 276 m².

Der er søgt om en opstillingsperiode på 2 år.

Forvaltningen har kontaktet ejer og informeret om at der ikke må overnattes i pavillonerne uden tilladelse.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Sagsnummer:

S2024-578863

Matrikelnummer:

602 Christianshavns Kvarter,
København

BFE-nummer:

9567212

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 331, "Holmen II", tillæg nr. 4 bekendtgjort den 4. juli 2019.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- §3, litra a), [...] Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².
- §3, stk. 1: I bebyggelsen mrk. F på tegning nr. 3 skal 950 m² indrettes til institution eller plejecenter for voksne, de resterende etagemeter skal anvendes til helårsboliger. Stueetagen i bebyggelsen mrk. F skal minimum 1/3 anvendes til fællesfunktioner. [...]

Bemærkning: Anvendelsen af pavillonbebyggelsen vurderes umiddelbart ikke at være sammenlignelig med almindelig helårsbeboelse. En dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser er i modstrid med lokalplanens principper. Fravigelse fra anvendelsesbestemmelserne vil umiddelbart være en dispensation fra planens principper, som kun kan meddeles midlertidigt.

- §3, stk. 4: I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

- §6, stk. 2: Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan.

Bemærkning: Den ansøgte pavillonbebyggelse er delvist placeret udenfor byggefelt F. Dispensation fra §6, stk. 2 vil være i modstrid med lokalplanens formål i §1, pkt. 3, der fastlægger at hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre et byggeri, der i forhold til placering og stedets egenart giver gode forhold for kommende brugere og beboere. Fravigelse fra §6, stk. 2 vil umiddelbart være en dispensation fra planens principper, som kun kan meddeles midlertidigt.

- §6, stk. 5: [...] Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 9 m. Taget skal udføres som et grønt tag med sedum eller lignende.
- §6, stk. 7 Bebyggelse F
Bygningen skal fremstå med betonrammer eller pudsede rammer som den eksisterende bebyggelse på Basecamp. Rammerne skal stå i et fast modul med enkelte variationer mellem etagerne. I fagene mellem rammerne skal facaden fremstå i mursten eller trælist. Vinduesrammer kan udføres i træ eller anodiseret aluminium og værn udføres i galvaniseret stål. Taget skal udføres som fladt tag med græs, sedum o.l.

Bemærkning: Dispensation fra §6, pkt. 7 vil være i modstrid med lokalplanens formål i §1, pkt. 3, der fastlægger at udformningen af ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i Holmens egenart og kulturmiljø og bidrage med arkitektonisk kvalitet. Fravigelse fra §6, stk. 7 vil umiddelbart være en dispensation fra planens principper, som kun kan meddeles midlertidigt.

- §7, stk. 7: Boliger skal forsynes med opholdsaltaner, som udformes som en integreret del af bygningen.
- §8, stk. 1: [...] Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således: Boliger: 100 %, Erhverv: 20%, Børneinstitutioner: 100%, Grundskoler: 40%, Kollegie- og ungdomsboliger: 30%.

Bemærkning: En dispensation fra lokalplanens friarealbestemmelser er i modstrid med lokalplanens principper. Fravigelse fra friarealbestemmelserne vil umiddelbart være en dispensation fra planens principper, som kun kan meddeles midlertidigt.

- §9, stk. 8 BASECAMP, Kantzone foran boligbebyggelse på terræn
Kantzonen skal have en dybde på mindst 3 m målt fra facaden. Kantzonen skal indrettes til ophold, og må ikke afgrænses af hegn [...]
Der skal være direkte adgang fra bolig i stueetage til kantzonen. [...]
- §9, stk. 8 BASECAMP, Kantzone bag boligbebyggelse
Kantzonen skal have en dybde på mindst 3 m målt fra facaden. Kantzonen skal indrettes til ophold, og skal afgrænses af hæk i op til 1,5 m højde. Der skal være direkte adgang fra bolig i stueetage til kantzonen. [...]

Dispensation fra §9, stk. 8 vil være i modstrid med lokalplanens formål i §1, pkt. 6, der fastlægger at ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner

Side 3 af 5

Sagsnummer:

S2024-578863

Matrikelnummer:

602 Christianshavns Kvarter,
København

BFE-nummer:

9567212

er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse [...]. Fravigelse fra lokalplanens formål vil umiddelbart være en dispensation fra planens principper, som kun kan meddeles midlertidigt.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, medmindre dispensationen er tidsbegrænset. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Der er den 23. august 2021 (sagsnr.: S2024-563707) meddelt byggetilladelse til tilbygning til den eksisterende bebyggelse på grunden. Projektet er meddelt påbegyndt.

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da skurbyen er midlertidig og fjernes efter endt byggearbejde når byggeriet på grunden er færdigt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for de fremtidige varige forhold og har ikke til hensigt at regulere de midlertidige bebyggelsesforhold under byggeprocessen.

Da projektet ses ikke at være i modstrid med de fremtidige intentioner i planen, og at der foreligger byggetilladelse til lokalplanlagt byggeri på grunden, kan vi principielt gå ind for projektet.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 5 af 5

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Sagsnummer:
S2024-578863

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale.

Matrikelnummer:
602 Christianshavns Kvarter,
København

I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

BFE-nummer:
9567212

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til den adresse, der er angivet på første side i dette brev.

5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henhøres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.