



4. februar 2026

Sagsnummer:

S2025-9131

Matrikelnummer:

4173 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017625

Naboorientering efter planloven

Vi har den 3. november 2025 modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser til etablering af tagterrasse på vinkelbygning, placeret på hjørnet af Yderlandsvej og Ved Amagerbanen og til etablering af lukket gavl der begrønnes, placeret på hjørnet af Yderlandsvej og Ved Amagerbanen, på ejendommen Yderlandsvej 2.

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. 617 "Ved Amagerbanen Nord".

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

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer.....	3
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner.....	5
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger.....	6
5. Det videre forløb.....	6

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 24. februar 2026**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler arkitekt Bruno Aagaard Jakobsen på e-mail PG9Q@kk.dk.

Venlig hilsen

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 6

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om dispensation fra lokalplanens bestemmelser til etablering af tagterrasse på vinkelbygning, placeret på hjørnet af Yderlandsvej og Ved Amagerbanen og til etablering af lukket gavl der begrønnes, placeret på hjørnet af Yderlandsvej og Ved Amagerbanen.

Boligprojektet Yderlandsvej 2, udlægges som en vinkelbygning med den højere del mod Yderlandsvej og en lavere længe mod syd.

Understøttet af bygningens geometri opstår et gårdrum, der vender mod sydvest.

Bygningen får en aktiv zone i stueplan med en åben facade, der har direkte adgang til gårdrummet.

I stueplan placeres et større Caféområde, der kan bruges af husets beboere, besøgende og offentligt publikum. En del af stueplan har et stort fælleskøkken, der servicerer cafeen.

Længere mod øst ligger et erhvervsareal, samt toiletter, der kan benyttes ved større arrangementer. Længere mod syd placeres 3 boliger, der alle er gennemgående med lys fra øst og vest.

På 1. salen placeres en kombination af boliger og kontorrum. På denne etage ligger bygningens eneste ensidigt vendte bolig mod syd (gårdrum).

Den sydlige længe i vinkelbygningen rummer en fælles tagterrasse for husets beboere. Tagterrassen ligger over 2 sal med et fint kig mod øst-syd og vest. Det er bygherrens ønske at beboerne kan have mindre arrangementer i grønne omgivelser med drivhus i det fri.

Over 3 sal findes en mindre tagterrasse placeret oven på fællesarealet. Der bliver direkte adgang fra en enkelt bolig. Det er desuden bygherrens ønske, at bygningen skal understøtte fællesskaber og indskrive sig i den bæredygtige linje. Dette afspejles af materialevalg i stueplan, hvor der anvendes genbrugstegl og på dele af taget, hvor der anvendes genbrugs tagsten.

Valg af materialer er generelt nøje overvejet for at mindske co2 aftrykket. Huset afsluttes med en lavere taghældning, der åbner muligheden for at anvende solceller. Det forventes at solcellerne vil bidrage til det daglige el-forbrug på fællesinstallationer.

Husets orientering som en vinkelbygning med et stort åbent gårdrum mod sydvest giver optimale muligheder for ophold i det fri.

Strategien for landskabet består i at undgå unødigt befæstning af de grønne områder. Derfor vil området være en fin balance mellem bede, lar-afvanding, ophold/terrasser og legeredskaber.

Det er ønsket at de fremtidige beboere skal være aktive i den samlede grønne strategi, med bede og kravlende beplantning samt vedligehold af vegetationen i drivhuset.

På de følgende sider vil du kunne se tegningsmateriale, der viser projektet, som der søges om.

Sagsnummer:

S2025-9131

Matrikelnummer:

4173 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017625

2. Lovmæssige rammer

Side 3 af 6

PLANLOVSFORHOLD

Sagsnummer:

S2025-9131

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 617 "Ved Amagerbanen Nord", bekendtgjort den 20. juni 2022.

Matrikelnummer:

4173 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017625

Ifølge lokalplanens § 1 er formålet med lokalplanen at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

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/byplanens bestemmelser om:

- 1) § 7, stk.2 litra k) om facadeudformning, som fastsætter at den øverste etage skal opføres med skrå flader eller tilbagerækning. Der ansøges om at opføre del af facadens øverste etage uden skrå tagflader eller tilbagerækning, idet der ønskes om at opføre karnapper i samtlige etager og som bliver bedre integreret i en lodret facade.
- 2) § 7, stk.2 litra l) om vinduespartier, som skal udgøre 50% af facaden i stueetagen. Der ansøges om at opføre en gavlfacade med mindre vinduespartier for at undgå direkte indblik i stueetagens boliger.
- 3) § 7, stk.4 litra a) om tagmateriale på tag med hældning. Der ansøges om anvende tagpap, som kun må anvendes på fladt tag. Ansøgning begrundes med, at tagpap som underlag er mere velegnet til montering af solcellepaneler.
- 4) § 7, stk.4 litra e) om tagudformning, som fastsætter en taghældning på mindst 20 grader. Der ansøges om at opføre del af bebyggelsen med fladt tag med mulighed for at indrette fælles tagterrasse.

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

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, på grund af følgende vurderinger:

- 1) Vi har vurderet, at løsningen med en fuld facadehøjde i de områder i bygningen, hvor der opføres karnapper, vil bidrage til at højne bygningens arkitektoniske udtryk. Det skyldes, at karnapperne vil pga. deres geometri kunne bedre indrammes i en lodret facade i modsætning til skråflader, som er fastsat i lokalplanen. De lodrette facader med integrerede karnapper vil understøtte en facadeudformning mod Yderlandsvej, som fremstår med rene linjer og med et enklere udtryk.
- 2) Vi har vurderet, at større glaspartier, som opfylder lokalplanens krav om at de skal udgøre mindst 50% af gavlfacaden, ikke vil være hensigtsmæssigt, eftersom det vil medføre et stort indkig i den planlagte stuelejlighed og skabe væsentlige indbliksgener.

Det er desuden indgået i vores vurdering, at der skabes et udendørsopholdsareal ved den sydvendte gavlfacade, som vil være tilgængelig og til glæde for områdets beboere og brugere.

- 3) Vi har vurderet, at de tagflader, hvor der ansøges at beklæde med tagpap, ikke vil være synlige fra gadeniveauet grundet tagets geometri. De omtalte tagflader vil være synlige fra de omkringliggende etagebyggerier. Dog vil tagpappens synlig fremtræden været begrænset, idet der monteres solcellepaneler ovenpå tagpappens overflade.
- 4) Vi har vurderet, at opførelse af tagterrasser giver mulighed for at etablere udendørs opholds arealer med direkte tilknytning til boligerne på henholdsvis 3. og 4.sal. Det vil ikke være muligt at etablere tagterrasser, hvis bestemmelsen om taghældning håndhæves. Ydermere er det indgået i vores vurdering, at tagterrasserne etableres i en afstand af mindst 10 m til nærmeste skel. Det vurderer vi, som værende en afstand af stor margin og dermed vil indblikforhold fra tagterrasserne til de omkringliggende naboejendomme være inden for hvad der kan forventes i et bebygget byområde.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen, og da afvigelserne ikke vil medføre en væsentlig påvirkning, som kan være til ugunst for lokalplanområdet, er forvaltningen indstillet på at dispensere.

Side 4 af 6

Sagsnummer:

S2025-9131

Matrikelnummer:

4173 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017625

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 5 af 6

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.

Sagsnummer:

S2025-9131

Matrikelnummer:

4173 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017625

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 6 af 6

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:

S2025-9131

Matrikelnummer:

4173 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017625

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 Klima-, Miljø- og Teknikudvalget vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale.

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

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 henføres 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.