



16. januar 2026

Sagsnummer:

S2025-9844

Matrikelnummer:

4178 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017628

Naboorientering efter planloven

Vi har modtaget din ansøgning fra den 24. november 2025 med supplerende materiale fra den 28. november 2025 modtaget en ansøgning om opførelse af en lukket karrébebyggelse i 5 etager, på adressen Ved Amagerbanen 9.

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	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 5. 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 5

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en lukket karrébebyggelse i 5 etager. Karrébebyggelsen disponeres til botilbud i stueetagen samt 1. sal og almene boliger fra 2. til 4. sal. Der etableres parkering i kælderen.

Almene boligerne indrettes som etplansboliger og der etableres tagterrasser på 4. sal tilhørende almene boligerne. Det indvendige gårdanlæg er udlagt som friareal forbeholdt botilbuddet.

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

Sagsnummer:

S2025-9844

Matrikelnummer:

4178 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017628

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

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

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 bestemmelser om:

- 1) § 4, stk. 5, om placering af overkørsler. Der er ansøgt om at etablere både en overkørsel og en nedkørsel til parkeringskælderen fra bebyggelsens vestside mod Ved Amagerbanen. Ansøgningen om dispensation begrundes med at placering af nedkørsel til parkeringskælder vist i lokalplanen er under en bevaringsbygning, som er pælefunderet.
- 2) § 6, stk. 2 litra a), om byggefelter. Der er ansøgt om at ændre på byggefelterne ved at ændre på placering af tagterrasserne på 4. sal. Ansøgningen om dispensation begrundes med, at en dispensation til ændring af byggefelter på 4. sal giver bedre mulighed for en optimal indretning af almene boligerne.
- 3) § 6, stk. 3 litra a) og b), om bebyggelsens højde. Der er ansøgt om at ændre på antal af etager samt bygningshøjde i den nordvendte del af bebyggelsen. Ansøgningen om dispensation begrundes med, at det vil mere hensigtsmæssigt at placere samtlige tagterrasser i byggeriets øverste etage længst væk fra gårdrummet af hensyn til botilbuddets beboere.
- 4) § 7, stk. 4 litra e), om udformning af tage. Der er ansøgt om at opføre del af bebyggelse uden taghældning på mindst 20 grader. Ansøgningen om dispensation begrundes med, at en taghældning på mindst 20 grader vil ikke muliggøre etablering af tagterrasser.

- 5) § 7, stk. 5 litra a), om altangange. Der er ansøgt om at opføre altangang på 3. sal. Ansøgningen om dispensation begrundes med, at hvis der etableres duplex lejligheder, som anvist i lokalplanen, vil det medføre et antal af bærende søjler i kælderen, som ikke vil muliggøre etablering af de nødvendige parkeringspladser, som lokalplanen foreskriver. Det er vurderet, at det vil være mere hensigtsmæssigt at opføre etplans boliger for at opnå en kælderetage med et reduceret antal af bærende søjler og dermed bedre mulighed for at etablere de nødvendige antal af parkeringspladser. Eftersom der opføres etplans boliger og ikke duplex lejligheder vil det være nødvendigt at etablere yderligere en enkel altangang mod bebyggelsens gardside.

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 dispensere til projektet, på grund af følgende vurderinger:

- 1) Lokalplanen fastsætter etablering af en nedkørsel til parkeringskælder fra Yderlandsvej under en bevaringsværdig bygning. Den bevaringsværdig bygning er pælefunderet og dermed vil det være teknisk udfordrende at placere en nedkørselsrampe under bygningen. Ydermere er det vurderet, at en overkørsel placeret Ved Amagerbanen ikke vil karambolere med den lokale trafik, eftersom den planlagte daginstitution ikke etableres med afsætning af børn fra Ved Amagerbanen.
- 2) Omplacering af byggefelter på 4. sal vil give bedre muligheder for en funktionel indretning af lejligheder på denne etage, idet lejlighederne opføres som etplans boliger. Ydermere vil tagterrasserne fortsat være i tilsvarende omfang i forhold til de angivne felter vist på tegning 5a i lokalplanen.
- 3) Det er vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at placere samtlige tagterrasser i tilknytning til almene boligerne på 4. sal. Det vil give bedre mulighed for at adskille tagterrasserne fra botilbuddets gårdareal med det formål at undgå væsentlige støj- og indbliksgener. Ydermere ved at ændre på del af bebyggelsens højde vil det være muligt at etablere yderligere 1- 2 almene boliger.
- 4) Det er vurderet at opførelse af tagterrasser giver mulighed for at etablere udendørs opholds arealer med direkte tilknytning til boligerne på henholdsvis 2., 3. og 4. sal. Det vil ikke være muligt at etablere tagterrasser hvis bestemmelsen om taghældning håndhæves.
- 5) Det er vurderet, at det vil være mere hensigtsmæssigt at opføre etplans boliger for at opnå en kælderetage med et reduceret antal af bærende søjler og dermed skabe bedre mulighed for at etablere de nødvendige antal af parkeringspladser. Det er desuden indgået i vurderingen, at altangangene vender mod gårdrummet i en lukket karrébebyggelse og vil ikke være synlige for de omkringliggende ejendomme.

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 3 af 5

Sagsnummer:

S2025-9844

Matrikelnummer:

4178 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017628

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.

Sagsnummer:

S2025-9844

Matrikelnummer:

4178 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017628

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:

S2025-9844

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.

Matrikelnummer:

4178 Sundbyøster, 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:

6017628

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.