



19. januar 2026

Sagsnummer:

S2025-5349

Matrikelnummer:

4123b Sundbyøster, København

BFE-nummer:

100823247

Naboorientering efter planloven

Vi har den 25. juni 2025 med supplerende materiale fra den 24. november 2025 modtaget en ansøgning om opførelse af 3 sammenhængende Bygninger, på adressen Yderlandsvej 11.

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 9. 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 tilladelse til opførelse af 3 sammenhængende Bygninger (Bygning 1, 2 og 3) som afgrænser mod henholdsvis Prags Boulevard, Amager Strandvej og to lokale stræder mod henholdsvis syd og nordvest.

Sagsnummer:

S2025-5349

Matrikelnummer:

4123b Sundbyøster, København

Derudover ansøges der om at opføre en 4. solitær Bygning (Bygning 4), placeret som den 4. længe i karréen med 2 ligeværdige portåbninger i fuld højde på hver side af Bygningen.

BFE-nummer:

100823247

Bygningerne har en stor variation i volumen både med tilbagerykninger og højdeforskydninger. Der er Bygninger i 4 etager og op til 7 etager på hjørnerne.

Det er primært et boligprojekt med private lejeboliger, med både erhvervsarealer og fællesrum i stueetagen. Erhverv er henholdsvis et erhvervslokale til café/restaurant og hotellejligheder.

Hotellejlighederne kan anvende den kommende café/restaurant som reception og spisesal.

Der er 140 boliger fordelt på 57 ungdomsboliger på op til 50 m² bruttoareal, og 83 familieboliger i forskellige størrelser.

Der opføres fællesparkering i kælderen med adgang fra Amager Strandvej. Ydermere opføres der et fælles gårdrum med forskellige opholdsarealer samt en enkel legeplads.

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

2. Lovmæssige rammer

Side 3 af 6

PLANLOVSFORHOLD

Sagsnummer:

S2025-5349

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:

4123b Sundbyøster, København

BFE-nummer:

100823247

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) § 7, stk. 1 litra b om facadelængde på 20 m uden facadeskift. Der ansøges om en facadelængde på 33,8 m uden facadeskift i henholdsvis Bygninger 2, 3 og 4. Ansøgningen om dispensation begrundes med, at en overskridelse af facadelængde på 20 m giver mulighed for et mere homogent facadeudtryk i Bygning 3 og 4 samt at den understreger asymmetrien i Bygning 2's facadeforløb mod Amager Strandvej. Eftersom både Bygning 3 og 4 opføres med facader opdelt med forskellige vinduesstørrelser, har vi vurderet at facadeforløbet i begge Bygninger fremstår med varierende udtryk.
- 2) § 7, stk. 2 litra l) om tilbagetrukne glaspartier samt at vinduespartier skal udgøre mindst 50% af facaden. Der ansøges om at opføre en gavlfacade uden tilbagetrukne glaspartier og glaspartier, som udgør mindre end 50% af facaden. Ansøgningen om dispensation begrundes med, at den del af byggeriet anvendes til hotellejligheder og større glaspartier vil medføre væsentlige indbliksgener i den enkelte lejlighed. En tilbagetrækning af facaden vil medføre en større reduktion af hotellejlighedernes areal.
- 3) § 7, stk. 3 litra c) om mængde af gennemsigtigt glas på mindst 70% i stueetagen samt placering af glaspartier med en højde på mindst 3 m. Der ansøges om at ikke opføre et større glasparti i en højde af 3 m i Bygning 4, som vist på lokalplanens tegning 6b. Ansøgningen om dispensation begrundes med, at en større del af stueetagen i Bygning 4 anvendes til hotellejligheder og et større glasparti vil medføre væsentlige indbliksgener i den enkelte lejlighed.
- 4) § 7, stk. 5 litra c) om altandybde. Der ansøges om at opføre altaner mod gårdrummet med en dybde af 1,5 m og ikke 1,3 m, som er fastsat i lokalplanen. Ansøgningen om dispensation begrundes med, at en altan med en dybde af 1,5 m opfylder Bygningsreglementets bestemmelser om tilgængelighed og samtidig giver bedre muligheder for møblering af altanerne.

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) Hensigten med bestemmelsen om facadelængde er at skabe et dynamisk og varierende facadeforløb i større Bygningsvolumener i lokalplanens område. Vi har vurderet, at Bygning 2's ydre fremtræden mod Amager Strandvej opnår den ønskede variation i facadeforløbet. Det skyldes, at facadekompositionen består af en lodret opdeling for hver inde liggende altan, som skaber fordybninger i facadeoverfladen og dermed vertikale underinddelinger i hele facadeforløbet.
- 2) Idet den del af Bygning 1 indrettes til hotellejligheder, har vi vurderet, at et større glasparti ikke vil være hensigtsmæssigt pga. risiko for væsentlige indbliksgener i lejlighederne. Eftersom det drejer sig om en gavlfacade med en forholdsvis kort facadelængde på 12 m, vurderer vi, at det ikke vil være nødvendigt med tilbagetrækninger for at skabe variationer i facadeforløbet som i andre større og mere monotone facader. Desuden er det en facade, som vil være mindre synlig i forhold til Bygning 1's nordfacade, som vender direkte mod Prags Boulevard.
- 3) Idet stueetagen i Bygning 4 indrettes til hotellejligheder, har vi vurderet, at et større glasparti i Bygningens sydvestlige hjørne ikke vil være hensigtsmæssigt pga. risiko for væsentlige indbliksgener i hotellejlighederne. Ydermere er det indgået i vores vurdering, at der indrettes et fællesrum for beboere i stueetagens nordvestlige del af Bygningen, hvor der opføres et glasparti jf. lokalplanens bestemmelser om Bygningens ydre fremtræden. Det bidrager til at stueetagen fortsat fremstår med en delvis åben facade.
- 4) Vi har vurderet, at en altandybde på 1,5 m vil være i overensstemmelse med Bygningsreglementets forskrifter om tilgængelighed i boliger. Det er indgået i vores vurdering, at den ansøgte altan dybde på 1,5m ikke medfører en forringelse af dagslysforhold i de underliggende lejligheder. Ydermere bliver altanerne med en dybde af 1,5 m opført i gårdfacaderne og dermed ikke vil være synligt fra de omkringliggende gader og naboejendomme.

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:

S2025-5349

Matrikelnummer:

4123b Sundbyøster, København

BFE-nummer:

100823247

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:

S2025-5349

Matrikelnummer:

4123b Sundbyøster, København

BFE-nummer:

100823247

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:

S2025-5349

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:

4123b 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:

100823247

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.