



PB-Ejendommen ApS
Strandlodsvej 17C, 8. th
2300 København S

18. september 2026

Sagsnummer:

S2026-5788

Matrikelnummer:

4169 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017621

Naboorientering efter planloven

Vi har den 12. juni 2026 modtaget en ansøgning om opførelse af hotelbyggeri i eksisterende bevaringsværdig bygning samt to nye tilbygninger på ejendommen Yderlandsvej 1.

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 9. oktober 2026**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler 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 opførelse af hotelbyggeri i eksisterende bevaringsværdig bygning samt to nye tilbygninger.

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

Sagsnummer:

S2026-5788

Matrikelnummer:

4169 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017621

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 om lokalplanens område er området fastlagt 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:

- § 5, stk.1 om bilparkering. Der ansøges om at kun etablere 9 parkeringspladser i stedet for 15 parkeringspladser jf. lokalplanens parkeringsnorm. Derudover ansøges der at anlægge to korttidsparkeringspladser til af- og påsætning samt kortvarige standsninger i forbindelse med ankomst til hotellet.
- § 5, stk. 2 om cykelparkering. Der ansøges om at reducere antallet af cykelparkering til 36 pladser, herunder 3 pladskrævende cykler. Ydermere ansøges der, om at placere hovedparten af cykelparkering på grundens østlige del mod matr.nr. 4121 Sundbyøster, København.
- § 6, stk. 1 om bebyggelsens omfang. Der ansøges om at opføre et byggeri med en bebyggelsesprocent på 185.
- § 6, stk. 2 om bebyggelsens placering. Der ansøges om at den eksisterende bevaringsværdige bygning overskrider byggefeltet med i alt 0,5 m pga. efterisolering. Ydermere ansøges der om at rykke tilbygningernes byggefelter med en afstand på ca. på 0,3 m mod vest for at kunne afholde afstand på 2,5m mellem bygning og naboskel mod matr.nr. 4121 Sundbyøster, København.
- § 6, stk. 3 om bebyggelseshøjder. Der ansøges om at opføre en af tilbygninger med 6 etager i en højde af 24 m. Lokalplanen fastsætter en maksimal højde på 22,5 m for bygninger, som udføres i 6 etager.
- § 6, stk. 6 litra a) om bevaringsværdige bygninger. Der ansøges om at ombygge eksisterende bevaringsværdig.
- § 7, stk. 2 om facademateriale. Der ansøges om at opføre tilbygningerne med mursten, som facadebeklædning i stedet for træ, som er fastsat i lokalplanen.

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

Side 3 af 5

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

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

Sagsnummer:

S2026-5788

Matrikelnummer:

4169 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017621

- Vi har konkret vurderet, at bilparkeringsdækningen vil være tilstrækkelig i den konkrete sag, eftersom ejendommen er placeret i et byområde med gode adgang til kollektivtransport, herunder en nærliggende metrostation.
- Vi har konkret vurderet et antal af cykelparkering svarende til 36 pladser vil være tilstrækkeligt, idet hovedparten af hotelgæsterne vil benytte sig af offentlig transport eller taxa. Placering af cykelparkering med direkte adgang til hotellets østlige sideindgange er vurderet som værende hensynsfuld, idet cykelparkeringen vil primært blive benyttet af personalet og til udlejning/udlåning af cykler for hotellets gæster.
- Den eksisterende bebyggelse på Yderlandsvej 1 er en tidligere industribygning udpeget i lokalplanen som bevaringsværdig. Lokalplanen muliggør at der kan opføres en ekstra etage på industribygningen samt to tilbygninger. Det vil medføre en væsentlig forøgelse af eksisterende etageareal og bebyggelsesprocenten på 150 vil derfor ikke kunne overholdes.
- For at kunne efterleve nugældende krav om energiforbrug vil det være nødvendigt at efterisolere den eksisterende bevaringsværdige bygning og dermed overskride byggefeltet fastlagt i lokalplanen. Byggefeltet for den ene af tilbygningerne er placeret i en afstand på under 2,5 m fra naboskel og dermed vil det ikke være muligt at placere almindelige vinduer pga. brandkrav for bygninger placeret i skelbræmmen. Derudover forskydes begge tilbygninger for at kunne flygte med den efterisolerede bevaringsværdige bygning, som forudsat i lokalplanens arkitektoniske retningslinjer.
- De nye tilbygninger tilpasses den eksisterende bygnings etagehøjder, herunder gulvkoter og derfor vil det ikke være muligt at afholde lokalplanens fastlagt bestemmelse om bygningshøjde defineret af etageantal. Vi gør opmærksom på, at tilbygningen som opføres i 6 etager, overholder den maksimale bygningshøjde på 24 m fastsat i lokalplanen.
- Ombygning af eksisterende bevaringsværdig bygning er nødvendig bl.a. pga. bygningens nuværende fysiske tilstand og dermed genanvende den.
- Vi vurderer at anvendelse af mursten i tilbygningernes facade i stedet for træbeklædning vil bidrage til at forstærke den eksisterende bygnings industrielle udtryk.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne ikke vil medføre en væsentlig påvirkning, som kan være til ugunst for lokalplanområdet, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 4 af 5

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:

S2026-5788

Matrikelnummer:

4169 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017621

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:

S2026-5788

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:

4169 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:

6017621

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.