



7. november 2025

Sagsnummer:

S2025-5405

Matrikelnummer:

3618 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017142

Naboorientering efter planloven

Vi har den 27. juni 2025 modtaget ansøgninger om opførelse af et hotelbyggeri på henholdsvis matr.nr. 3618 Sundbyøster, København, på adressen Krimsvej 17B og matr.nr. 847d Sundbyøster, København, på Amager Strandvej 120. Bygningerne udgør et samlet hotelkompleks.

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. 628 "Krimsvvej II", bekendtgjort den 5. oktober 2023.

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.....	6
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger.....	7
5. Det videre forløb.....	7

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 28. november 2025**.

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 7

Hvordan ser projektet ud?

Sagsnummer:

S2025-5405

Bygningen på mart.nr. 3618 Sundbyøster, København opføres i fem etager. Stueetagen ligger hævet over terræn, hvilket skaber en vis afstand mellem værelser og gadeplan og beskytter mod indkig.

Matrikelnummer:

3618 Sundbyøster, København

Hovedindgangen placeres i bygningens østgavl. Der etableres et lokalt nedsænket adgangsområde, som sikrer niveaufri adgang fra terræn. I indgangsområdet indrettes trappe og elevator, som betjener alle øvrige etager. Kælderen etableres som høj kælder, der indeholder teknik- og disponible rum til hoteldrift.

BFE-nummer:

6017142

Bygningen på mart.nr. 847d Sundbyøster, København opføres med en sammensat bygningsstruktur, hvor lavere volumener mod syd og nord afsluttes med et tårn i 14 etager i det sydøstlige hjørne af byggefeltet. Der etableres tagterrasse over lobbybygningen. Ydermere etableres der fuld kælder under tårnbygningen og længebygning mod nord. Kælderen indeholder bl.a. bilparkering.

Facaderne er udformet med referencer til klassiske københavnske etageboligbyggerier og bygger på en tydelig rytmisk og symmetrisk vinduessætning i vertikale ranker. Alle vinduer indrammes af en halvstens murrecess, som tilføjer dybde og skyggevirksomheder i facaden.

Facaderne på hotelbyggeriet ved Krimsvej viderefører de arkitektoniske hovedgreb fra Amager Strandvej 120, hvilket sikrer en samlet og genkendelig identitet på tværs af de to bygninger. Ligesom på Amager Strandvej 120 anvendes det dobbelthøje vinduesmotiv fra stue til 1. sal, hvilket understreger bygningens base og tilføjer vertikalitet til facaden. Dette arkitektoniske greb gentages i hele bebyggelsen og medvirker til at skabe en fælles fortælling mellem de to hotelenheder.

Udearealerne består af en række delområder der er indbyrdes forbundne: Bypladsen, Haven, den nye stiforbindelse, ny tværvej syd for projektet, samt en terrasse i terræn med servering, som tilsammen danner et landskab, hvor byliv og hverdagsliv kan finde sted.

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

2. Lovmæssige rammer

Side 3 af 7

PLANLOVSFORHOLD

Sagsnummer:

S2025-5405

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 628 "Krimsvvej II", bekendtgjort den 5. oktober 2023.

Matrikelnummer:

3618 Sundbyøster, København

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

BFE-nummer:

6017142

Afviigelser fra lokalplanens bestemmelser for matr.nr. mart.nr. 3618 Sundbyøster, København

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:

- § 4, stk. 2 litra d) om vejprofil i den første del af tværvej 4 ved Krimsvvej. Der ansøges om at kun etablere fortov i den nordlige del i denne strækning.
- § 5, stk. 2 om antal af cykelparkering. Der ansøges om at reducere antallet af cykelparkering til 50 pladser.
- § 6, stk. 4 litra b) om bygningsdybde. Der ansøges om at etablere karnapper med en dybde af 0,5 på henholdsvis den sydlige og nordlige facader i bygningens øverste etage, som overskrider den tilladte bygningsdybde med i alt 1 m.

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:

- Den første del af den planlagte tværvej 4 er placeret delvist på naboejendommen på matr.nr 4196 Sundbyøster, København på adressen Krimsvvej 21A og 21B, hvor der i forvejen er placerede 18 p-pladser i tilknytning til nabobebyggelse. De eksisterende parkeringspladser kan ikke nedlægges pga. byggelovningen. Pga. af beskrevne forhold vil det ikke være muligt at etablere en vejprofil med en bredde af 10 m med kørsels- og fortovej i begge sider jf. lokalplanens bestemmelser om tværvej 4.
- Jf. lokalplanen kan Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation tillade en anden cykelparkeringsdækning for hoteller en den, der i øvrigt gælder for erhverv. Ansøgeren oplyser at gæster primært ankommer med offentlig transport, taxa eller bil og at personalebemandingen er lav med 4 ansatte på vagt ad gangen. På den baggrund er det vurderet, at 50 cykelpladser vil være tilstrækkeligt i den konkrete sag.
- Det er vurderet, at overskridelse vil kun være i den øverste etage af bygningen med en overskridelse på i alt 1 m og dermed vil det ikke ændre væsentligt på den visuelle opfattelse af bygningens volumen, som vil være i overensstemmelse med lokalplanen.

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

Sagsnummer:

S2025-5405

Matrikelnummer:

3618 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017142

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser for matr.nr. mart.nr. 847d Sundbyøster, København

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:

- § 4, stk. 2 litra d) om vejprofil i den første del af tværvej 4 ved Krimsvej. Der ansøges om at kun etablere fortov i den nordlige del i denne strækning.
- § 5, stk. 2 om antal af cykelparkering. Der ansøges om at reducere antallet af cykelparkering til 50 pladser.
- § 6, stk. 2 litra a) om overskridelse af byggefelt. Der ansøges om at opføre karnapper i hoteltårnet, som overskrider byggefeltet med 0,83 m. Ydermere ansøges der at overskride byggefeltet med 0,7 m ved at opsætte en enkel skinne og ophæng til vinduespudsegondol i hoteltårnet. Samtidig ansøges der at overskride byggefeltet til placering af en vindfang ved hotellets fællesindgang.
- § 6, stk. 3 litra a) om overskridelse af bygningshøjde. Der ansøges om at opføre en mindre trappe tårn på tagterrasse, som overskrider den tilladte bygningshøjde på 11,5 m med 2,8 m. Ydermere ansøges der om at etablere et mindre forrum på tagterrasse, som overskrider den tilladte bygningshøjde på 11,5 m med 2,8 m.
- § 8, stk. 7 litra g) om dispensation til placering af bilrampe til parkeringskælder placeret i et område udlagt til kantzone c og byrum G.
- § 8, stk. 7 litra g) om midlertidig dispensation til udformning af byrum G i lokalplanen. Der ansøges om midlertidig dispensation til placering af vendeplads i et område, som er udlagt til at være byrum G.

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:

- Den første del af den planlagte tværvej 4 er placeret delvist på naboejendommen på matr.nr 4196 Sundbyøster, København på adressen Krimsvej 21A og 21B, hvor der i forvejen er placerede 18 p-pladser i tilknytning til nabobebyggelse. De eksisterende parkeringspladser kan ikke nedlægges pga. byggelovningen. Pga. af beskrevne forhold vil det ikke være muligt at etablere en vejprofil med en bredde af 10 m med kørespor og fortov i begge sider jf. lokalplanens bestemmelser om tværvej 4.

- Jf. lokalplanen kan Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation tillade en anden cykelparkeringsdækning for hoteller en den, der i øvrigt gælder for erhverv. Ansøgeren oplyser at gæster primært ankommer med offentlig transport, taxa eller bil og at personalebemandingen er lav med 4 ansatte på vagt ad gangen. På den baggrund er det vurderet, at 50 cykelpladser vil være tilstrækkeligt i den konkrete sag.
- Jf. lokalplanen kan Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation tillade at karnapper og lignende etableres ud over byggefeltene vist på tegning 5a. Det er vurderet, at en overskridelse af karnapper med 0,83, en skinne med 0,7 m samt en vindfang ikke vil medføre en væsentlig ændring i bygningsvolumen, som er planlagt i lokalplanen.
- Jf. lokalplanen kan Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation tillade, at bygningshøjden og etageantallet overskrides for elevator- og trappetårne, når det er nødvendigt for at give adgang til udendørs areal på tag. Det er vurderet, at der er tale om mindre bygningsdele, som overskrider den tilladte bygningshøjde samt antal af etager og dermed vil det ikke have en væsentlig påvirkning i den samlede bebyggelseshøjder, som er i overensstemmelse med lokalplanen.
- Det er vurderet, at den ansøgte placering af bilrampen vil være mere hensigtsmæssigt at være i direkte tilknytning til tværsvej 4 end tværsvej 3, idet der vil være direkte adgang fra både Krimsvej og i fremtiden fra Amager Strandvej. Etablering af nedkørsel til parkeringskælderen vil ikke kunne muliggøre etablering af kantzone i det felt, hvor rampen placeres.
- Der er tale om midlertidig etablering af vendeplads, eftersom hele strækning af tværsvej 4 ikke bliver opført på nuværende tidspunkt pga. eksisterende bebyggelser på naboejendommen på matr.nr.3627 Sundbyøster, København på adressen Amager Strandvej 124B.

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.

Side 5 af 7

Sagsnummer:

S2025-5405

Matrikelnummer:

3618 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017142

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 6 af 7

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:

S2025-5405

Matrikelnummer:

3618 Sundbyøster, København

BFE-nummer:

6017142

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 7 af 7

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:

S2025-5405

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:

3618 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:

6017142

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.