Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

6. maj 2026

Sagsnummer:
S2025-4061
Matrikelnummer:
1850b Sundbyvester, København

BFE-nummer:
100485675

Naboorientering efter planloven

Vi har den 17. oktober 2025 modtaget en ansøgning om etablering af 61 almene ungdomsboliger, i en bygning på 2 og 3 etager, på matr.nr. 1850b Sundbyvester, København, Vatnavej 12.

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. 592 "Englandsvej 51", bekendtgjort d. 1. juli 2020.

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.....3
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 27. maj 2026**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte arkitekt Vildana Duzel på e-mail VM7R@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

Sagsnummer:
S2025-4061

Matrikelnummer:
1850b Sundbyvester, København

BFE-nummer:
100485675

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Hvordan ser projektet ud?
Ansøgningen drejer sig om tilladelse til etablering af 61 almene ungdomsboliger, i en bygning på 2 og 3 etager uden kælder, på adressen Vatnavej 12.

Projektet udgøres af en bygning, med et samlet etageareal på 2.520 m^2.

Projektet placeres som en del af en større randbebyggelse udlagt i lokalplan 592, i den sydøstlige del af lokalplansområdet, med facade mod Vatnavej samt mod to mindre bygninger mod syd. Randbebyggelsen danner tilsammen med eksisterende bygninger en opbrudt karréstruktur, med et centralt gårdrum.

Gårdrummet skaber et fælles samlingssted for området allerede etablerede ungdomsboliger og de nu tilkommende.

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

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser
Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 592 "Englandsvej 51", bekendtgjort den 1. juli 2020, og er beliggende i lokalplanens delområde II.

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

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:

- **§ 3, stk. 2**, som fastlægger, at
  "der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger, og at andelen af almene boliger skal udgøre minimum 25 % af det samlede boligetageareal i område II."

  Der ansøges om at etablere en andel på 24,69 % almene boliger i delområde II.

- **§ 6. stk. 3**, som fastlægger, at
  "Bebyggelsens højde:
  a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste bygningshøjder.
  b) Bygningerne skal punktvist have en maksimal facadehøjde, som vist på tegning 5.
  c) Facade b på tegning 6a, skal for hver 16 m have en variation i facadehøjden på minimum 3 m og maksimum 8 m.
  d) Facade c på tegning 6a, skal for hver 15 m have en variation i facadehøjden på minimum 1,5 m og maksimum 4,5 m."

Sagsnummer:
S2025-4061

Matrikelnummer:
1850b Sundbyvester, København

BFE-nummer:
100485675

Projektet kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3, litra a, til at den maksimale bygningshøjde overskrides med ca. 1,5 m, fra lokalplanens § 6, stk. 3, litra b, til at den maksimale facadehøjde overskrides med ca. 4 m og fra lokalplanens § 6, stk. 3, litra d, til at variationen i facadehøjden for facade C ikke er efterlevet.

- **§ 6, stk. 6**, som fastlægger, at
  "der må opføres én mindre, fritliggende bygning i én etage på maksimalt 25 m². Bygningen indgår i bebyggelsesprocenten. En mindre bygning kan eksempelvis være pavillon, drivhus, lysthus, teknisk anlæg, legehus eller lignende."

  Projektet indebærer etablering af et udhus til håndtering af storskrald. Udhuset har et samlet areal på 45,5 m², hvilket overstiger lokalplanens maksimalt tilladte størrelse på 25 m² for mindre bygninger.

- **§ 8, stk. 1,** som fastlægger, at
  " […] Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et under forudsætning af, at friarealprocenten fortsat overholdes.

  Kommentar: Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under et."

  Projektet kræver dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 1, til samlet beregning af friareal for de involverede matrikler under ét. Den opgjorte friarealsprocent på 40,22 % ses i øvrigt overholdt for byggeriet iht. lokalplanens krav om friarealsprocent på 30 % for ungdomsboliger.

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 er umiddelbart indstillede på at dispensere til projektet, fordi vi har vurderet at der er tale om afvigelser af begrænset omfang, set i forhold til det samlede projekt.

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.

Sagsnummer:
S2025-4061

Matrikelnummer:
1850b Sundbyvester, København

BFE-nummer:
100485675

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:
S2025-4061

Matrikelnummer:
1850b Sundbyvester, København

BFE-nummer:
100485675

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

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.

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.

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.