

Bilag til naboorientering

Dispensionsansøgning fra § 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."

ANSØGNING

Data

Ejer:	Bonum Development
Adresse:	Vatnavej 12 (vejkode 8016), 2300 København S
Kommune:	Københavns Kommune
Lokalplan nr.:	592
Paragraf:	§3, stk. 2.
Matrikulært areal:	1681 m ²
Matrikel nr.:	1850b, Ejerlavsnavn: Sundbyvester, København

Introduktion

Denne ansøgning, vil først opstille de lokalplansforhold der anmodes om dispensation fra, derefter vil der være et redegørende afsnit for hvorfor projektet, efterfulgt af et argumentere afsnit for hvorfor Københavns Kommune skal udstede den ansøgte dispensation. Ansøgningen afrundes af en konklusion på baggrund af argumentationen.

Lokalplan 592. §3. stk. 2.

Nedenfor indsættes udklip fra paragraf 3, stk. 2. De fremhævede punkter af dem denne ansøgning omhandler:

"Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal i område II.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes."

Kravet fastlægger, at minimum **25 % af det samlede boligetageareal i lokalplansområde II** skal udlægges til almene boliger, og at placeringen skal ske som vist på lokalplanens tegninger 2a og 2b.

Projektredegørelse

Lokalplanens område II omfatter følgende ejendomme og deres respektive etagearealer:

Englandsvej 51 (vejkode 1600), 2300 København S	6159 m ²
Vatnavvej 12 (vejkode 8016), 2300 København S	2520 m ²
Irlandsvej 5A (vejkode 3288), 2300 København S	689 m ²
Irlandsvej 5B, 2300 København S	653 m ²
Ulrik Birchs Allé 47 (vejkode 7828), 2300 København S	187 m ²
Samlet etageareal for lokalplansområde II	10.208 m²

Ifølge lokalplanens tegninger 2a og 2b er kun én bebyggelse – beliggende på Vatnavvej 12 – udlagt til alment boligbyggeri.

Den bebyggelse, som denne ansøgning omfatter, er således den eneste bygning, hvor det er muligt at etablere almene boliger.

Selv ved fuld udnyttelse af byggefeltet og lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent, vil den pågældende bygning kun kunne rumme 2.520 m² etageareal, hvilket svarer til 24,69 % af det samlede boligetageareal for område II ($2.520 \times 100 / 10.208 = 24,69 \%$).

Det er derfor fysisk og planmæssigt umuligt at opnå de krævede 25 % almene boliger inden for lokalplanens rammer. Kravet til andelen af almene boliger kan ikke opfyldes uden samtidig at overskride enten den samlede bebyggelsesprocent, byggefeltets grænser eller de fastlagte højder.

Argumentation

Lokalplanens formål opretholdes

Lokalplanens formål (§1) er at muliggøre en blandet boligbebyggelse med både private og almene boliger for at skabe socialt varierede bymiljøer og understøtte sammenhæng mellem Urbanplanen og villakvarteret.

Det ansøgte projekt opfylder fortsat dette formål, idet andelen af almene boliger reelt udgør 24,69 %, hvilket i praksis ligger inden for afrundingsintervallet til 25 %.

Den foreslåede andel sikrer fortsat en markant repræsentation af almene boliger i området og opfylder dermed planens sociale og by-strategiske intentioner.

Planmæssig og teknisk begrundelse

Afvigelsen fra 25 % kravet er udelukkende et resultat af lokalplanens interne beregningsforudsætninger. Da kun én bygning er udlagt til almene boliger, og denne ikke kan udvides yderligere inden for byggefeltet eller højdegrænserne, foreligger der en planmæssig modstrid, hvor lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang (§6) og kravet til boligandel (§3, stk. 2) gensidigt udelukker hinanden.

Det er således ikke et spørgsmål om arkitektonisk eller økonomisk fravalg, men om en reel teknisk og planretlig umulighed.

Dispensationen muliggør, at lokalplanens intention – at skabe en varieret beboersammensætning – faktisk kan realiseres inden for de fysiske rammer, der er fastlagt i planen.

Planmæssig proportionalitet

Afvigelsen vurderes at være planmæssigt proportional og sagligt begrundet, idet den skyldes en intern inkonsistens i lokalplanens egne forudsætninger og ikke et fravalg af kommunens politik for almene boliger. Dispensationen ændrer ikke på planens overordnede formål eller struktur, men justerer alene en numerisk uoverensstemmelse, som gør planen realiserbar i praksis.

Der er tale om en minimal afvigelse, der hverken påvirker området funktionelle anvendelse, sociale sammensætning eller arkitektoniske udtryk. Afvigelsen vil jf. den matematiske afrundingsregel blive omregnet til 25%.

Dispensationen er derfor i overensstemmelse med planlovens proportionalitetsprincip og almindelig kommunal praksis for mindre afvigelser, når planens intentioner fortsat opretholdes fuldt ud.

Konklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at den ansøgte dispensation fra lokalplan nr. 592 §3, stk. 2 er planfagligt nødvendig.

Lokalplanens interne modstrid mellem kravet om 25 % almene boliger og de fastlagte byggefelter gør det umuligt at opfylde bestemmelsen uden at tilsidesætte andre dele af planen.

Projektet realiserer fortsat lokalplanens formål om social og funktionel diversitet i boligudbuddet, og de almene boliger udgør reelt 24,69 % af det samlede boligetageareal, hvilket i praksis svarer til den krævede andel.

Afvigelsen har ingen planmæssige, visuelle eller miljømæssige konsekvenser og ændrer ikke området karakter, tæthed eller anvendelse.

På denne baggrund anmodes Københavns Kommune om at imødekomme dispensationen - der er tale om en bagatel, der normalt set vil blive afrundet til 25%.

Dispensationsansøgning fra § 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."



Syd Facadeopstalt
1 : 100



Nord Facadeopstalt
1 : 100

Noter

Jf. §6 stk. 3d:
Facade c på tegning 4a skal for hver 15 m have en variation i facadehøjden på minimum 1.5 m og maksimum 4.5 m.



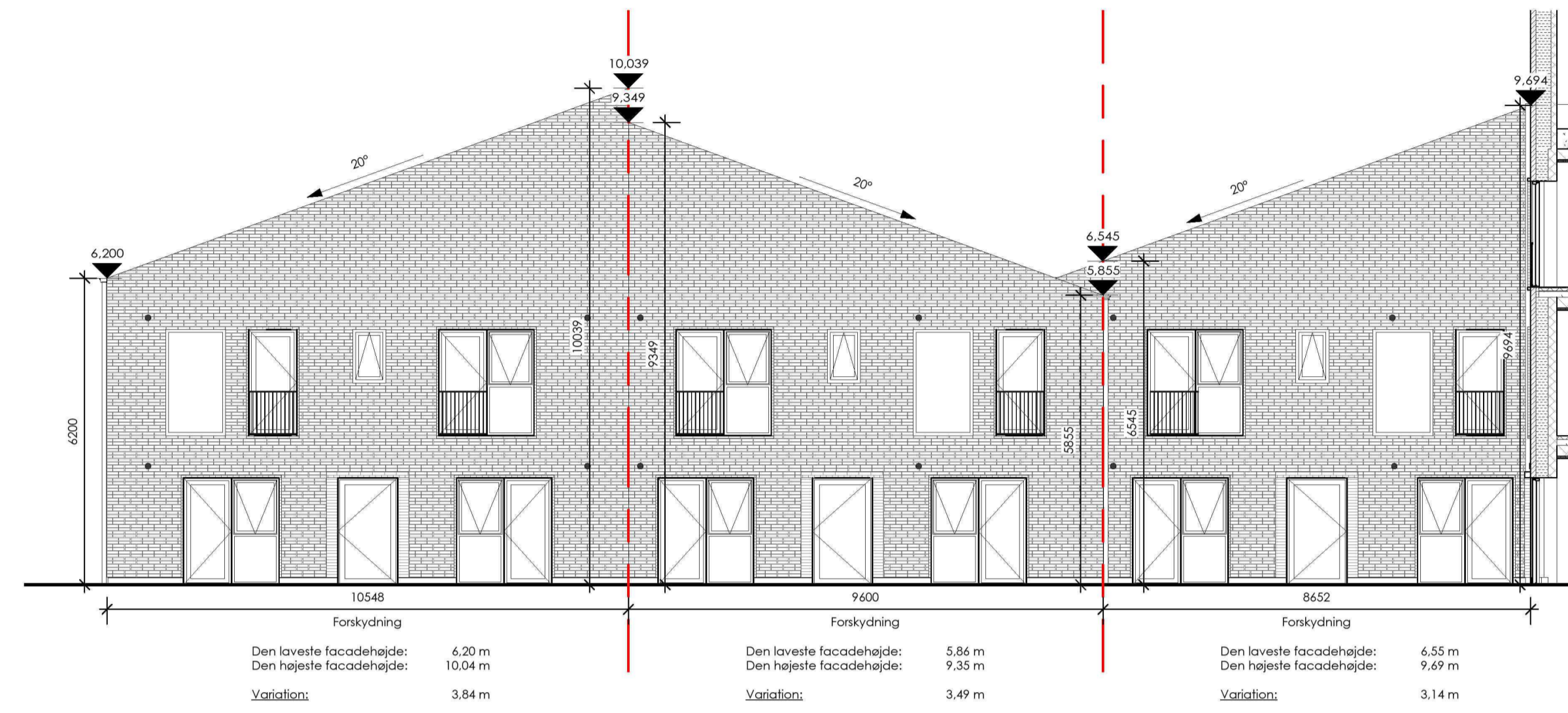
www.andersheede.dk
+45 70 20 18 18
ANDERS HEEDÉ ARKITEKTER
Kornelius Vænge 12. 2. sal
4000 Roskilde

Projekt	Vatnavej 12	2023
Bygherre:	Bonum Development	
Adresse:	Vatnavej 12, 2300 København S	
Matrikel:	1850b - Sundbyvester, København	
Tegningsnavn	Facadeopstalt	Udført af: MNO
Rev. nr.	Rev. dato	Revisionsbeskrivelse

Målestok	1 : 100	Projektstatus	Myndighedsprojekt
Dato	17.10.2025	Revisionsnr.	
Papir	A1	Tegningsnr.	M_2_101



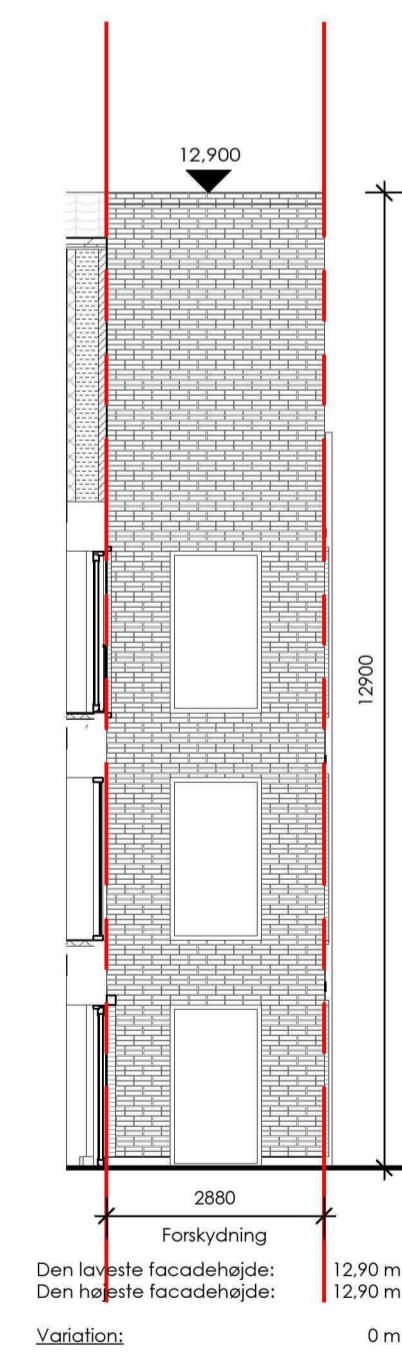
Vest Facadeopstalt
1:100



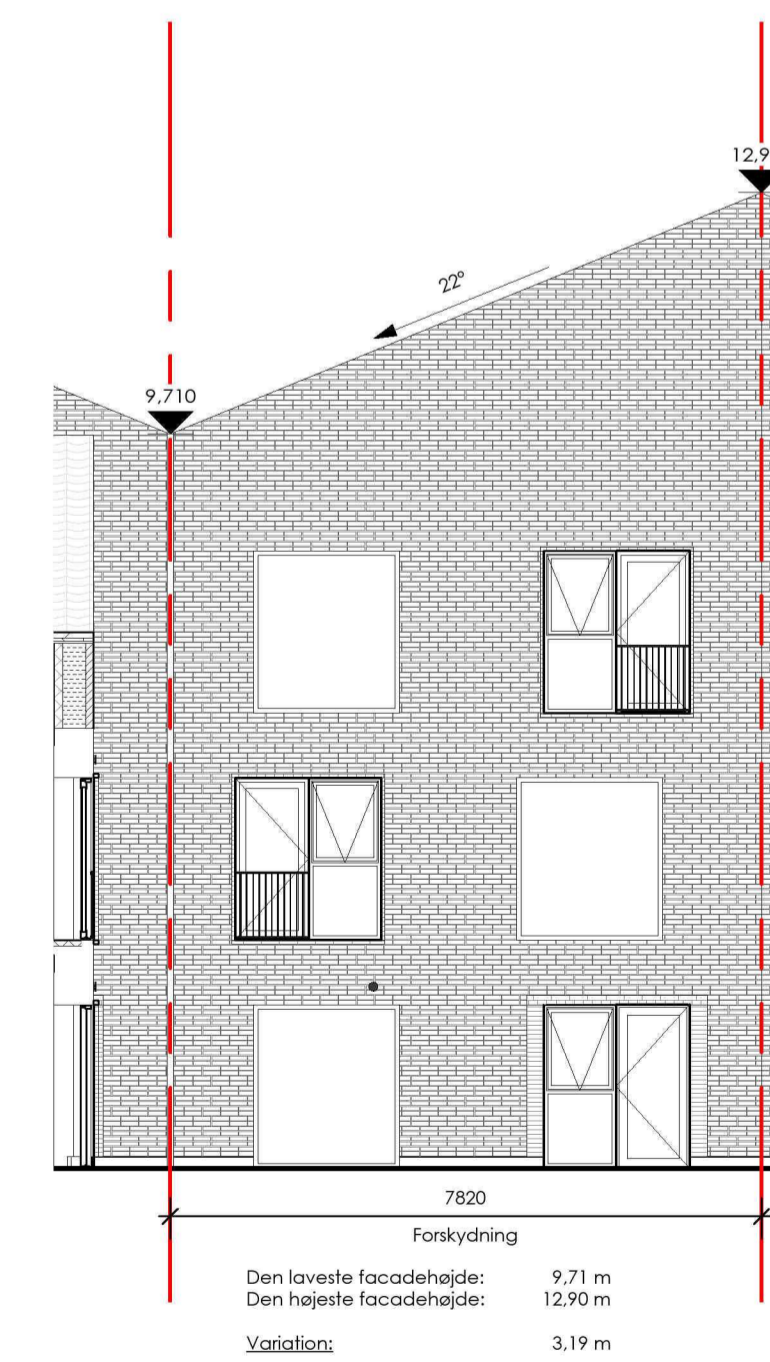
A Facadeopstalt - Set fra vest
1:100



Øst Facadeopstalt
1:100



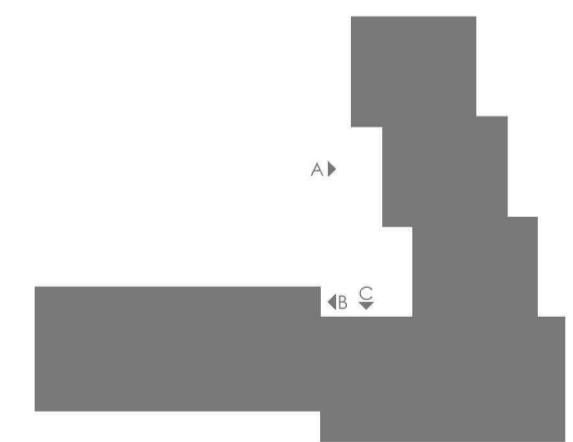
B Facadeopstalt - Set fra øst
1:100



C Facadeopstalt - Set fra nord
1:100

Noter

Jf. § 6 stk. 3d:
Facade c på tegning 4a skal for hver 15 m have en variation i facadehøjden på minimum 1,5 m og maksimum 4,5 m.



www.andersheede.dk
+45 70 20 18 18
ANDERS HEEDÉ ARKITEKTER
Kornrupsgade 12, 2. sal
4000 Roskilde

Projekt Valnavej 12 **2023**
Bygherre: Bonum Development
Adresse: Valnavej 12, 2300 København S
Matrikel: 1850b - Sundbyvester, København
Tegningsnavn Udform af: MNO
Facadeopstalt
Rev. nr. Rev. dato Revisionsbeskrivelse

Målestok 1:100 Projektstatus Myndighedsprojekt
Dato 17.10.2025 Revisionsnr.
Papir A1 Tegningsnr. M_2_102

Skyggeforhold - Marts



Lokalplan forhold
21. Marts kl. 09:00



Nye forhold
21. Marts kl. 09:00



Lokalplan forhold
21. Marts kl. 12:00



Nye forhold
21. Marts kl. 12:00

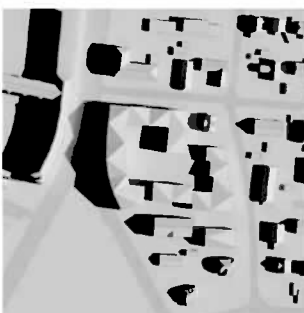


Lokalplan forhold
21. Marts kl. 16:00

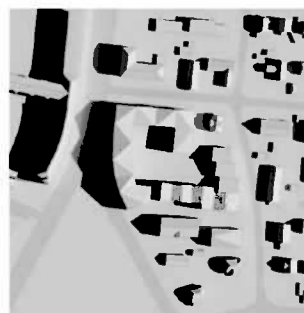


Nye forhold
21. Marts kl. 16:00

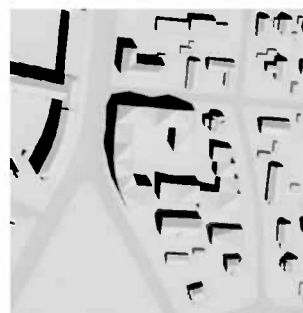
Skyggeforhold - Juni



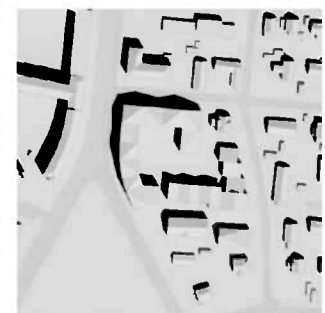
Lokalplan forhold
21. Juni kl. 09:00



Nye forhold
21. Juni kl. 09:00



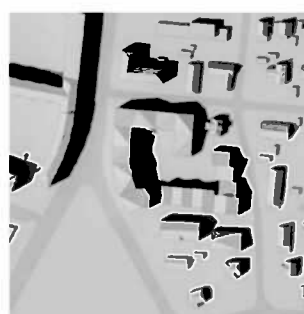
Lokalplan forhold
21. Juni kl. 12:00



Nye forhold
21. Juni kl. 12:00



Lokalplan forhold
21. Juni kl. 16:00



Nye forhold
21. Juni kl. 16:00



Lokalplan forhold
21. Juni kl. 19:00



Nye forhold
21. Juni kl. 19:00

VIEW FRA NORDØST



VIEW FRA NORDØST



VIEW FRA SYDØST



VIEW FRA GÅRD

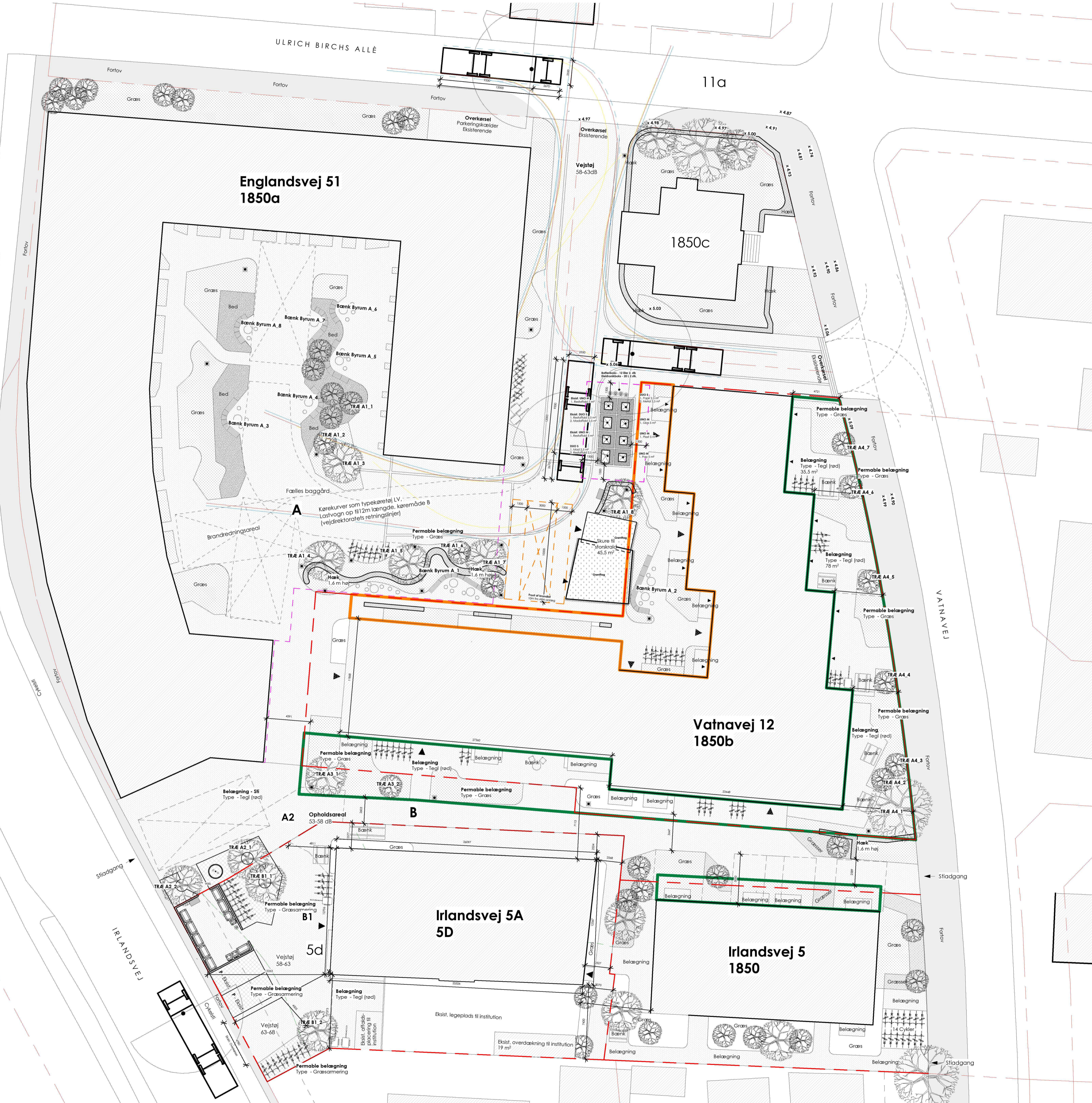


VIEW FRA SYDØST



Dispensationsansøgning fra § 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."*

ENGLANDSVEJ



- Signalforklaring**
- Matrikelkel
 - Matrikelkel omkringliggende
 - Facadelinje
 - Kærekurve - Typekæretøj LV - Køremåde B
 - Kantzone d
 - Kantzone e
 - Facadelinje nabobygning
 - Vejlinje
 - Bygningsaftryk
 - Græs
 - Bed
 - Teglbelaegning (red)
 - Hæk
 - Græsser - blandet højder
 - Adgangsdøre
 - Fællesadgangsdøre
 - Træer
 - Cykler
 - Pladskrævende cykler
 - Affaldshåndtering
 - Lysmast
 - Iæmnel Beklædte sider
 - Nedgravede affaldsbeholdere
 - Kældergrænse
 - Forhjul
 - Baghjul
 - Skæretfang
 - 1,5m respekt afstand fra nedgravede beholdere

Noter

N

THORMANN

Tolerantrepræsentant
www.thormann.as
Københavnsvvej 75
4000 Roskilde

ANDERS HEED ARKITEKTER
www.andersheede.dk
+45 70 20 18 18
København Vange 12. 2. sal
4000 Roskilde

Projekt
Irlandsvej 5A
Bygherre: Bonum Development
Adresse: Irlandsvej 5A, 2300 København
Matrikel: 5d, Sundbyvester, København

Tegningsnavn Udform af: JKO
Fremtidig, situationsplan - Vatnavej 12

Rev. nr.	Rev. dato	Revisionsbeskrivelse
B	14/08/2025	Affaldshåndtering
C	20/08/2025	Kærekurve
D	09/09/2025	Affaldshåndtering - Del B&G Hus
E	05/11/2025	Rettelser vedr. møbler

Målestok 1 : 200 **Projektskizse** Myndighedsprojekt
Dato 05/11/2025 **Revisionsnr.** E
Papir A1 **Tegningsnr.** M_1_101



FRIAREAL BEREGNING												
FRIAREAL	=	MATRIKELAREAL	-	VEJUDLÆG	-	BEBYGGETAREAL	-	TILKØRSELS- OG PARKERINGSAREAL	+	EVT. TAGTERRASSE	=	0 M²
3.968 M²	=	7.545 M²	-	80 M²	-	3.179 M²	-	318 M²	+		=	

FRIAREALPROCENT						
FRIAREALPROCENT	=	FRIAREAL	/	ETAGEBOLIGAREAL	X	
40,22%	=	3.968 M²	/	9.865 M²	X	100

Signaturløst

UBEBYGGEDE AREALER

- ADGANGSAREAL
- AFFALDSOMRÅDE
- AFFALDSKUR
- CYKELPARKERING
- BØRNEHAVENS UDEAREAL
- OPHOLDSOMRÅDE
- SEKUNDÆRT FRIAREAL
- PRIVATE HAVER
- AFFALDSVEJ
- OVERKØRSEL TIL P-KÆLDER
- VEJUDLÆG
- FODAFTRYK - ULRIK BIRCHS ALLÉ 47
- FODAFTRYK - VATNAVEJ 12 A-B
- FODAFTRYK - ENGLANDSVEJ
- FODAFTRYK - IRLANDSVEJ 5

Noter

OBS: Tegninger understøtter Lokalplan 592 - §8 - stk. 1 jf. mangelskrivelse

Lokalplan nr. 592 - forudsætter et krav ved kollegie- og ungdomsboliger på 30% friareal af det samlede bruttoetageareal. Lokalplanen forudsætter muligheden for at beregne friarealprocent for alle involverede ejendomme under et.

Se nedenstående redegørelse og beregning:

UBEBYGGEDE AREALER

AREAL TYPE	AREAL
ADGANGSAREAL	1368 m²
AFFALDSOMRÅDE	14 m²
AFFALDSKUR	48 m²
AFFALDSVEJ	286 m²
BØRNEHAVENS UDEAREAL	146 m²
CYKELPARKERING	118 m²
OPHOLDSOMRÅDE	1840 m²
OVERKØRSEL TIL P-KÆLDER	32 m²
PRIVATE HAVER	253 m²
SEKUNDÆRT FRIAREAL	181 m²
VEJUDLÆG	80 m²
SAMLET AREAL	4367 m²

MATRIKLER

NAVN	AREAL
5D	875 m²
1850A	3875 m²
1850B	1681 m²
1850C	533 m²
LIDMATRIKULERING AF 5D	581 m²
SAMLET AREAL	7545 m²

AREALREDEGØRELSE

FRIAREALER:

- ADGANGSAREAL 1.368 M²
- AFFALDSOMRÅDE 14 M²
- AFFALDSKUR 48 M²
- CYKELPARKERING 118 M²
- OPHOLDSOMRÅDE 1.840 M²
- SEKUNDÆRT FRIAREAL 181 M²
- BØRNEHAVENS AREAL 146 M²
- PRIVATEHAVER 253 M²

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **3.968 M²**

VEJUDLÆG:

- VEJUDLÆG 80 M²

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **80 M²**

TILKØRSELS- OG PARKERINGSAREAL:

- AFFALDSVEJ 286 M²
- OVERKØRSEL TIL P-KÆLDER 32 M²

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **318 M²**

BEBYGGETAREALER:

- FODAFTRYK - ULRIK BIRCHS ALLÉ 112 M²
- FODAFTRYK - ENGLANDSVEJ 1.532 M²
- FODAFTRYK - IRLANDSVEJ 5 324 M²
- FODAFTRYK - VATNAVEJ 12 957 M²
- FODAFTRYK - VATNAVEJ 12 A-B 254 M²

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **3.179 M²**

ETAGEAREAL:

- ULRIK BIRCHS ALLÉ 47 187 M²
- ENGLANDSVEJ 6.159 M²
- IRLANDSVEJ 5 346 M²
- VATNAVEJ 12 2.520 M²
- VATNAVEJ 12 A-B 653 M²

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **9.865 M²**

PROCENTUELLE FRIAREAL:

3.968 X 100 / 9.865 = **40,22%**

FRIAREAL REGNET UNDER ET SAMLET IHT. TIL LOKALPLANEN. JÆVNFØR OVENSTÅENDE REDEGØRELSE OG BEREGNING OVERHOLDER OMRÅDET SOM HELHED KRÆVET TIL FRIAREALER.

OBS: I henhold til byggeretten BR18 § 173 og 174 kan vejanlæg IKKE tælles med.

THORMANN

Tolalenstræper
www.thormann.as
Københavnsvvej 75
4000 Roskilde

ANDERS HEEDE ARKITEKTER

www.andersheede.dk
+45 70 20 18 18
Kornepus Vænge 12. 2. sal
4000 Roskilde

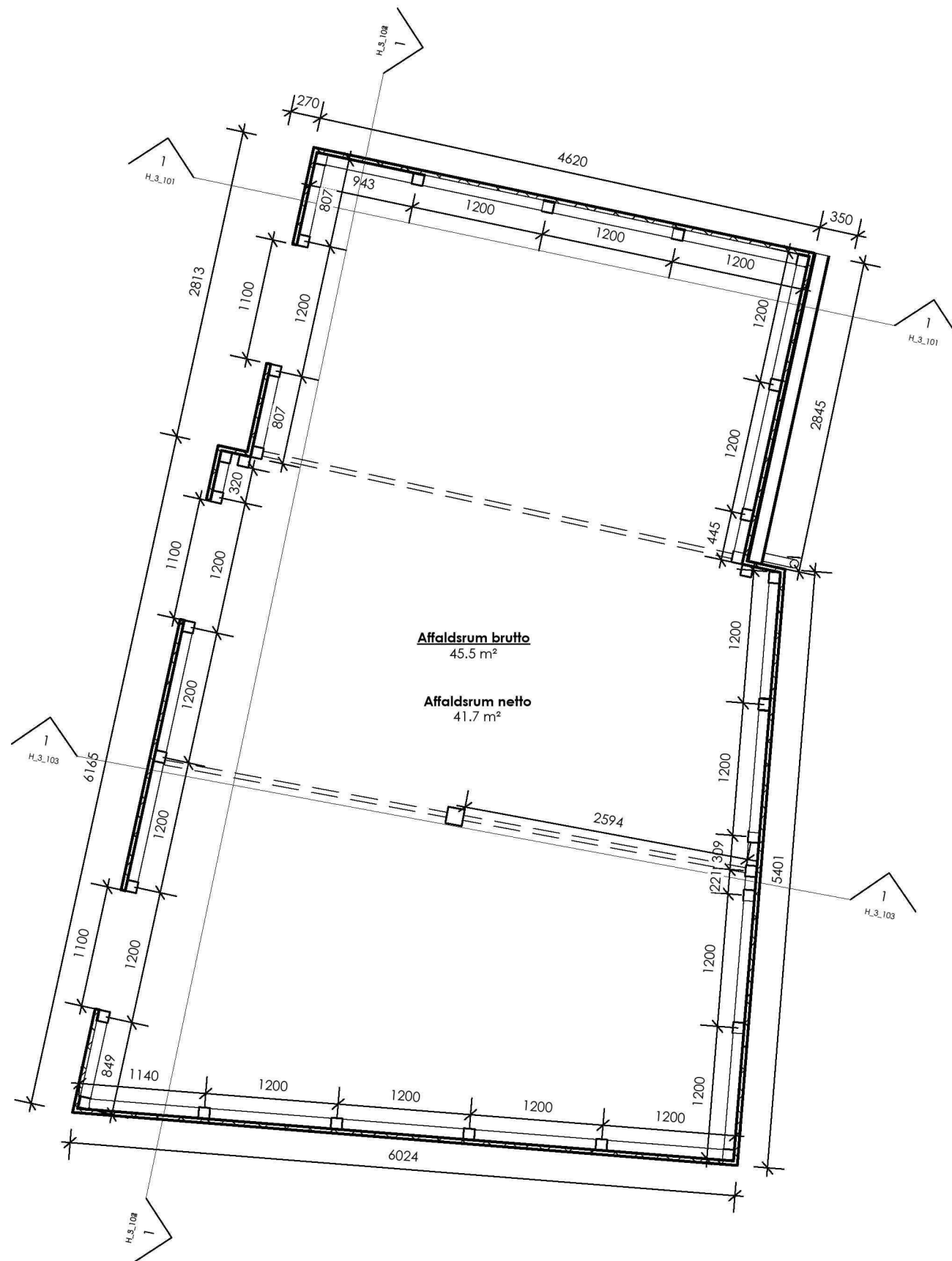
Projekt Irlandsvej 5A **2024**

Bygherre: Bonum Development
Adresse: Irlandsvej 5A, 2300 København
Matrikel: Sd. Sundbyvester, København

Tegningsnavn: Udført af: JKO
Fremtidig situationsplan - Friareal

Rev. nr. Rev. dato Revisionsbeskrivelse

Målestok	1 : 200	Projektstatus	Myndighedsprojekt
Dato	23/04/2024	Revisionsnr.	
Papir	A1	Tegningsnr.	ML_103



Signaturforklaring

- 45x295 mm bjælke
- Lodret facadebeklædning
- 100x100 mm stolpe



ANDERS
HEEDE
ARKITEKTER

www.andersheede.dk
+45 70 20 18 18
Køberups Vænge 12, 2. sal
4000 Roskilde

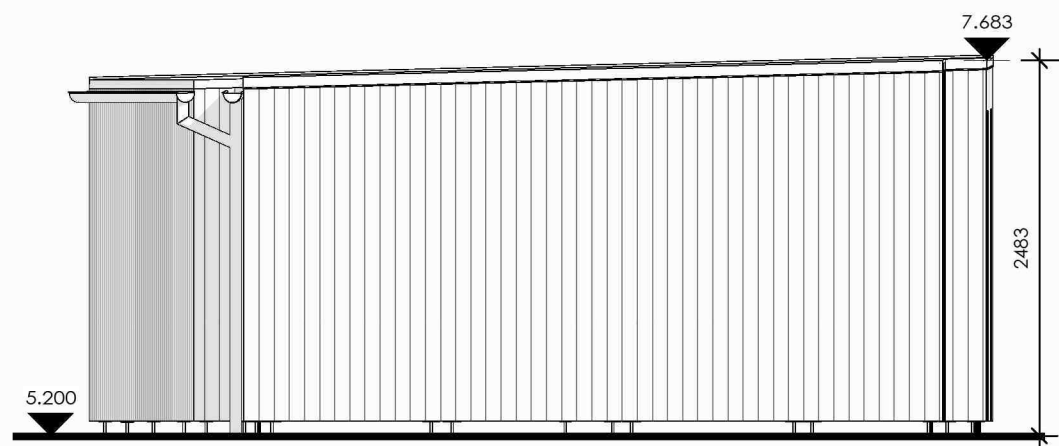
Projekt **Vatnavej 12** 2023

Bygherre: Bonum Development
Adresse: Vatnavej 12, 2300 København S
Matrikel: 1850b - Sundbyvester, København

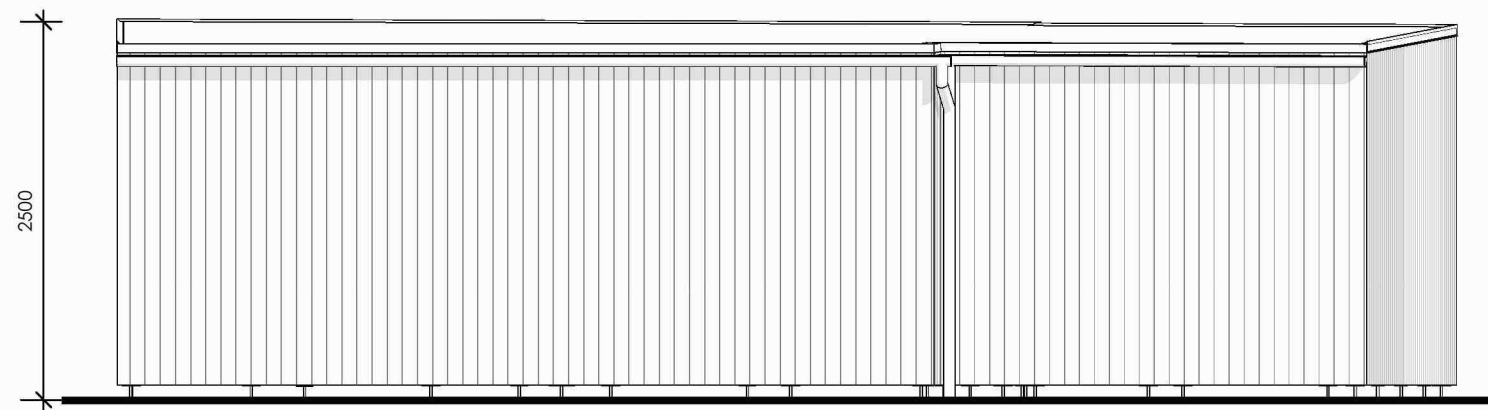
Tegningsnavn **Fremtidig, stueplan** Udført af: LSK

Rev. nr.	Rev. dato	Revisionsbeskrivelse
----------	-----------	----------------------

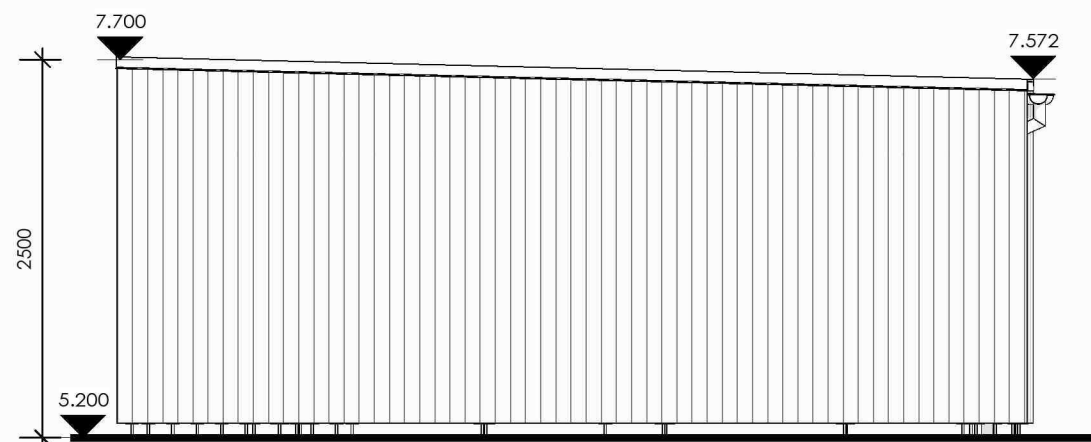
Målestok	1 : 50	Projektstatus	Hovedprojekt
Dato	26.03.2026	Revisionsnr.	
Papir	A3	Tegningsnr.	H_1_101



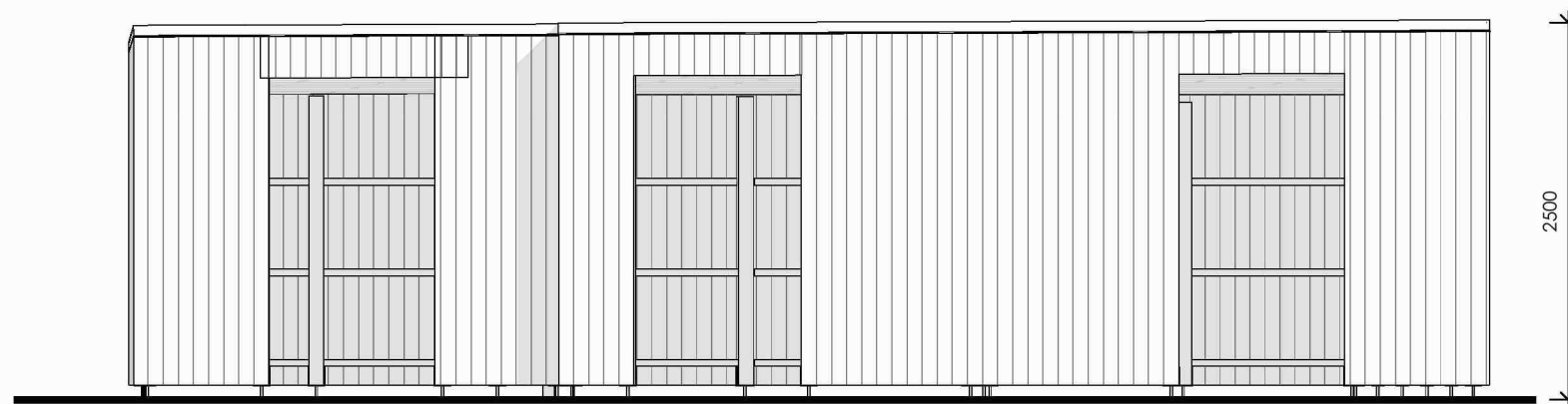
Facade mod nord



Facade mod øst



Facade mod syd



Facade mod vest



ANDERS
HEEDE
ARKITEKTER

www.andersheede.dk
+45 70 20 18 18
Køberups Vænge 12, 2. sal
4000 Roskilde

Projekt **Vatnavej 12** 2023

Bygherre: Bonum Development
Adresse: Vatnavej 12, 2300 København S
Matrikel: 1850b - Sundbyvester, København

Tegningsnavn **Fremtidig, facadeopstalt** Udført af: LSK

Rev. nr.	Rev. dato	Revisionsbeskrivelse
----------	-----------	----------------------

Målestok	1 : 50	Projektstatus	Hovedprojekt
Dato	26.03.2026	Revisionsnr.	
Papir	A3	Tegningsnr.	H_2_101