



7. oktober 2026

Sagsnummer:

S2025-10770

Matrikelnummer:

300 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

8379574

Naboorientering efter planloven og partshøring efter forvaltningsloven

Vi har modtaget en ansøgning om at opføre en bygning på 5 etager samt en udnyttet tagetage som huludfyldning mellem adresserne Gasværksvej 14 og 16.

Vi vurderer, at du kan have væsentlig, individuel og retlig interesse i sagen, hvorfor du hermed som part efter forvaltningslovens § 19, har mulighed for at komme med dine eventuelle bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse mere uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet	2
2. Lovmæssige rammer	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager	5
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	5
5. Det videre forløb	6

Frist for svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 28. oktober 2026**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte Byggesagsbehandler Ali Maanaki på e-mail T50G@kk.

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler

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

Side 2 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til opførelse af en bygning på 5 etager samt en udnyttet tagetage som huludfyldning mellem adresserne Gasværksvej 14 og 16.

Ansøgningen omfatter også nedrivning af eksisterende port mod Gasværksvej samt hovedindgangen til erhvervsejendommen på Gasværksvej 16. Vinduerne til trappeopgangen i gavle blændes, mens nye vinduer (4 styk) til opgangen sættes i erhvervsejendommens eksisterende facade mod gade, hvor der allerede er forberedt for vinduer i form af bygningens udtryk med imiterede vinduehuller. I erhvervsejendommens nordvest facade mod gårdens sidste vindues række (5 styk) mod nybygningen reduceres i bredde og nyt brandklassificeret EI60 fastvindue mod nybygningen.

Bygningen udføres med altaner mod gården. Se tegningsmateriale

Arealerne er således:

Stueetage 86 m²

1.sals plan 86 m² (Bolig)

2.sals plan 86 m² (Bolig)

3.sals plan 86 m² (Bolig)

4.sals plan 86 m² (Bolig)

Udnyttet tagetage 76 m² (Bolig)

Samlet etageareal: 506 m²

Overdækket affaldsområde: 12 m²

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

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

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 275 "Hestestalds-karreen", bekendtgjort den 11. juni 1995.

Den ansøgte ny tilbygning i 5 etager samt en udnyttet tagetage er i overensstemmelse med lokalplanens § 3, stk. 1, om 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:

Sagsnummer:

S2025-10770

Matrikelnummer:

300 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

8379574

- **Husdybden**

Opførelse af en ny bygning med altaner med en dybde på 11,56 meter kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk.1, der fastlægger at: *Husdybden må ikke overstige ca. 10 m".*

Sagsnummer:

S2025-10770

Matrikelnummer:

300 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

8379574

- **Nye Vinduer**

Etablering af nye vinduer mod gasværkvej kræver dispensation fra lokalplan nr. 275, § 6, stk.1, der fastlægger at:

"Bygningernes materialer, udformning, farve og Øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn harmonere med randbebyggelsen i lokalplanområdet og nabokarreerne, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens (nu Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens) tilladelse".

- **Eksisterende vinduer**

Reducering af eksisterende vinduer, sidste vindues række mod nybygningen i den eksisterende facade på erhvervsejendommen, med ca. 475 mm kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk.1 samt § 6, **stk. 2, litra b** der fastlægger at:

Stk. 2, b Eksisterende vinduer i facader skal i tilfælde af udskiftning erstattes med sidehængte, ud- adgående dannebrogsvinduer af træ og de heraf afledte typer, jf. dog stk. 4 om butiksvin- duer. For bygninger opført med vinduer af anden type skal denne type dog respekteres. Glas skal være af planglas.

- **Parkering**

Inddragelse af 2 parkeringspladser (en af dem indrettes som handicapparkering) af de 7 eksisterende parkeringspladser på terræn i stedet for at etablere 5 parkeringspladser i *underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret*, kræver dispensation fra §9, stk. 2, fastlægger at:

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens (nu Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens) nærmere bestemmelse.

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, da der er tale om et byggeri til boliger, der er placeret hensigtsmæssigt på grunden og med et facademateriale der indgår harmonisk i områdets eksisterende arkitektur.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

BYGGELOVSFORHOLD

Bygningsreglement 2018 (BR18)

Vi partshører dig på grund af ændringerne i de nuværende forhold på ejendommen, jf. forvaltningslovens § 19.

Vi skal behandle sagen efter Bygningsreglement 2018 (BR18). BR18 indeholder bl.a. regler om bebyggelsens placering i forhold til skel og regler om vurdering af bebyggelsens indvirkning på omgivelserne.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, hvis der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af, eller overholder bestemmelserne om byggeretten i BR18, kap. 8, §§ 168-186.

Byggeprojektet overholder ikke reglerne om byggeret. Den ansøgte bebyggelsesprocent medfører en yderligere overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 60 %, og bebyggelsens højde overstiger 8,5 meter. Forholdet omkring byggeriets størrelse og indretning af de ubebyggede arealer er ikke reguleret af bestemmelser om byggeretten.

Vi skal derfor foretage en konkret helhedsvurdering efter kriterier, der blandt andet handler om bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, §§ 187-195. Det er vores foreløbige vurdering, at det ansøgte projekt er foreneligt med de hensyn, som vi skal varetage efter kriterierne om helhedsvurdering.

Vi skal behandle sagen efter Bygningsreglement 2018 (BR18). BR18 indeholder bl.a. regler om bebyggelsens omfang og placering og regler om vurdering af bebyggelsens indvirkning på omgivelserne.

Vigtigt om partshøring

Høring efter forvaltningsloven er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse. Partshøringen handler om de faktiske forhold i sagen.

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, byggelovsmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan lovligt inddrages i sagsbehandlingen.

Efter byggeloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Det betyder, at vi fx ikke kan inddrage synspunkter om eventuel værdiforringelse af naboejendomme. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:

S2025-10770

Matrikelnummer:

300 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

8379574

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager

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.

Hvad er en partshøring?

Høring efter forvaltningslovens § 19 er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse. Partshøringen handler om de faktiske forhold i sagen.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages i partshøring og naboorientering?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, plan- og byggelovsmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan lovligt inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og byggeloven og de hensyn, der ligger bag lovene, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Det betyder, at vi fx ikke kan inddrage synspunkter om eventuel værdiforringelse af naboejendomme. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

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.

Sagsnummer:

S2025-10770

Matrikelnummer:

300 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

8379574

5. Det videre forløb

Når svarfristen er udløbet, vurderer vi, om der er behov for yderligere sagsoplysning, fx partshøring af ansøger.

Vi behandler derefter oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og 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.

Sagsnummer:

S2025-10770

Matrikelnummer:

300 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

8379574