



Amager Øst Lokaludvalg
Att. Frida Jans

6. november 2023

Sagsnummer:
963584-008

eDoc:
2021-0351283

Matrikelnummer:
16ae SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandlodsvej 6

Ejendomsnummer:
536807

NABOORIENTERING

Kære Frida Jans

Forvaltningen har modtaget din e-mail fra den 31. oktober 2023. Du oplyser at Amager Øst Lokaludvalg ikke har modtaget naboorienteringen som er udsendt den 12. oktober 2023 om ansøgt projekt, opførelse af en erhvervsbygning på 2.900 m² på adressen Strandlodsvej 6-10.

På de følgende sider vil du kunne se omhandlede naboorientering og tegningsmateriale, der viser projektet, som der søges om tilladelse til.

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 21. november 2023**

Hvis du har spørgsmål

Ved spørgsmål, kan du kontakte os på telefon 33 66 52 00 eller via e-mail til bygninger@kk.dk. Læs mere og se telefontider på www.kk.dk/trin1-byggeri. Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

Læs mere og se telefon- og åbningstider på www.kk.dk/byggetilladelse.

Venlig hilsen

Laila Saabye
Administrativ byggesagsbehandler

Bilag:

- Naboorientering fra den 12. oktober 2023

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



12. oktober 2023

Sagsnummer:
963584

eDoc:
2021-0351283

Matrikelnummer:
16ae SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandlodsvej 6

Ejendomsnummer:
536807

Naboorientering efter planloven

Vi har den 1. november 2021 modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en erhvervsbygning på 2.900 m² i 3 etager med butik i stueetagen samt lægeklinik og kontor på 1. og 2. salen. Dertil søges der om tilladelse til at opføre ét cykelskur samt ét kombineret cykel- og affaldsskur i én etage oven på kælderens på adressen Strandlodsvej 6-10.

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. 479, "Jenagade".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner	3
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	4
5. Det videre forløb	4

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 2. november 2023**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte Område for Bygninger på mail: bygninger@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 4

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en erhvervsbygning på 2.900 m² i 3 etager med butik i stueetagen samt lægeklinik og kontor på 1. og 2. salen. Dertil søges der om tilladelse til at opføre ét cykelskur samt ét kombineret cykel- og affaldsskur i én etage oven på kælderen.

Erhvervsbygningen opføres med en afstand på mindst 4,6 m fra jeres skel og en afstand på 9,8 m fra jeres ejendom.

Erhvervsbygningen er i 3 etager, og den har en højde på 15,85 m - inkl. et hegn, som er etableret på taget ud mod Strandlodsvej. Højden på stueetagen er ca. 4,8 m, og stueetagen har en husdybde på 21,6 m. Husdybden på 1. salen er 13,1 m. På 2. salen er der en bred svalegang på ca. 3,3 m, der ligeledes har en dybde på 13,1 m.

Der vil blive stillet betingelser om afskærmende begrønnet hegn af tagterrassen på 1. salen mod jeres ejendom.

Der etableres nedkørsel til kælder i skel mod jeres ejendom - samt en sommerudstilling/varegård ind mod jeres ejendom.

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

Sagsnummer:

963584

Matrikelnummer:

16ae SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Strandlodsvej 6

Ejendomsnummer:

536807

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 479, "Jenagade", bekendtgjort den 30. november 2012, og den ligger i lokalplanens område I.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Erhvervsbygningen og skurenes placering uden for det på tegning nr. 2 til lokalplanen fastlagte byggefelt kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, som fastlægger:

"Ny bebyggelse skal placeres og udformes med hensyntagen til eksisterende bebyggelse og beplantning såvel inden for som i forhold til tilstødende områder. Der fastlægges et byggefelt som vist på tegning nr. 2."

Etableringen af tagterrassen på 1. salen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 6, som fastlægger:

"Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser, der tager hensyn til og er integreret i bebyggelsens tagudformning."

Der vil ikke blive etableret et anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader, hvilket kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, som fastlægger:

"Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine."

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 tagterrassen er integreret i bygningens udformning, og idet byggeriets placering følger intentionerne bag lokalplanen ved, at projektet følger facaderne i bydelscentret som er afmærket med en stiplede linje på tegning nr. 2 til lokalplanen.

Dertil er det ikke tilladt at anvende regnvand – fra f.eks. opsamling af tagvand – til offentligt tilgængelige toiletter.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

Side 3 af 4

Sagsnummer:

963584

Matrikelnummer:

16ae SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Strandlodsvej 6

Ejendomsnummer:

536807

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.

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.

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 4 af 4

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:
963584

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:
16ae SØ, Kbh.

I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Ejendomsadresse:
Strandlodsvej 6

Du kan også sende dit svar som brevpost til den adresse, der er angivet på første side i dette brev.

Ejendomsnummer:
536807

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: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#).

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.

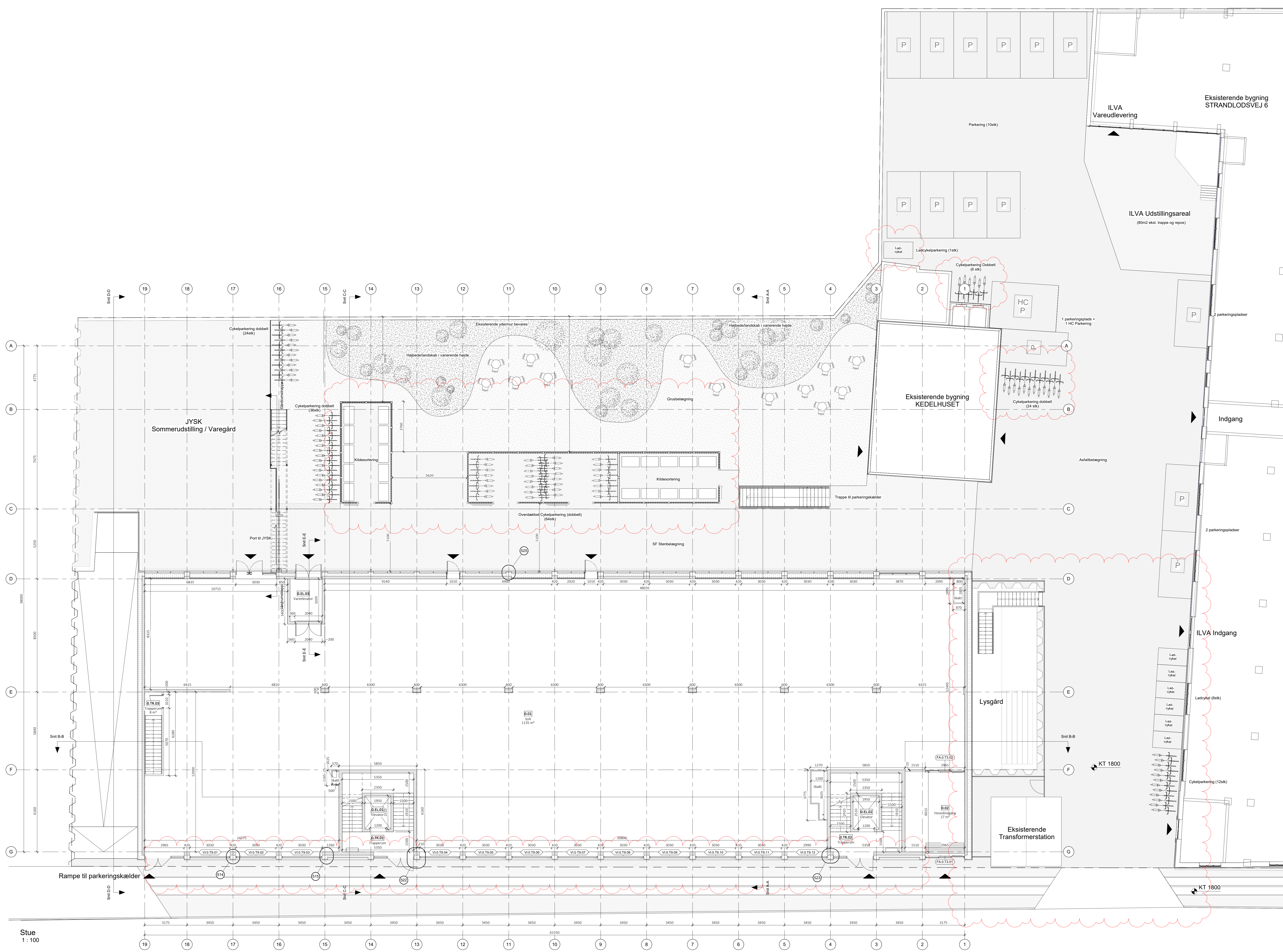
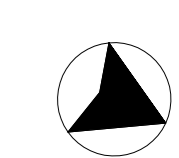


B	01/09/2023	Ændring af facade fra ventileret til u-ventileret, eksisterende transformatorstation, detajling af tagbrd
A	01/08/2023	Generelle opdateringer af materialer, tekniske vægghyphinger samt oprettelse af nye tegninger - Se SLV_K01_H0_EX_N007 for Dokument og tegningspecifik revisionsbeskrivelse
Revisions Nr	Dato	Beskrivelse

Strandlodsvej 6-10
 Adresse: Strandlodsvej 6-10, 2300 København S Matrikel: 16ee Sagsnr.: 10

Erhver: Situationsplan Tegnr. nr. SLV_K01_H0_ET_N002

Dato: 01/08/23 Ansvar: [X] Arkitekt [] Ingerør [] Kontrol: [] PV
 Mål: 1:200 Fase: Hovedprojekt [] Reviser: [] Kontrol: [] MAP
 Format: 1189x841 (A0) Revision: [] Godk.: [] ELN



SIGNATURFORKLARING

	Betonelement til. INVG		Facadeisolering
	Beton in situ		Asfalt
	Grusbelægning		SF stones
	Højbede / Landskab		

Note:
 Følgende er vejledende m² angivelser af belægningstyper
 Asfalbelægning : ca. 1000m²
 SF belægningsten : ca. 750m²
 Grusbelægning : ca. 250m²
 Højbede / Landskab : ca. 200m²
 *Bemærk: Højbede etableres i varierende højder som et bakkelandskab med en max. gennemsnitlig højde på 50cm/m²

Tegningshenvisning:
 SLV_K01_H2_EX_N201 - Facader Nord & Syd
 SLV_K01_H2_EX_N202 - Facader Øst & Vest
 SLV_K01_H4_EX_N451 - Oversigt over Væggbygninger
 SLV_K01_H4_EX_N452 - Oversigt over Tag & Dækbygninger
 SLV_K01_H5_N514 - Vindue / Vindue / Flise Stue
 SLV_K01_H5_N515 - Vindue / Rærsa / Flise Stue
 SLV_K01_H5_N522 - Vindue / Flise stue
 SLV_K01_H5_N523 - Vindue / Flise / Dørparti stue
 SLV_K01_H5_N525 - Facader/Trækasse
 For henvisninger til øvrige detaljetegninger og oversigter se også:
 SLV_K01_H3_EX_N301 - Tvær og Længdesnit
 SLV_K01_H1_N101 til N105 - Etageplaner
 SLV_K01_H6_N601 til N605 - Vindue, Dør og Facadeskemaer
 For informationer vedr. produkter, overflader og visuelt udtryk, se:
 SLV_K01_H0_N1004 - Strandlodsvvej Designmanual
 For yderligere informationer om landskab, belægninger, omfang og udførelse, se:
 SLV_K01_H0_N1005 - Strandlodsvvej Materialspecifikation

Rumskema Stue

Rum Nr.	Navn	m ² (netto)
0.01	Jysk	1135 m ²
0.02	Hovedgang	27 m ²
0.EL.03	Varedelevator	8 m ²
Sum		1170 m ²

Stue
1:100

B	01/09/2023	Ændring af facade fra ventilert til u-ventileret, eksisterende transformatorstation, ændring af tag
Revisions Nr	Dato	Beskrivelse

Strandlodsvvej 6-10
 Adresse: Strandlodsvvej 6-10, 2300 København S
 Matrikel: 16ee Sagsnr.: 10

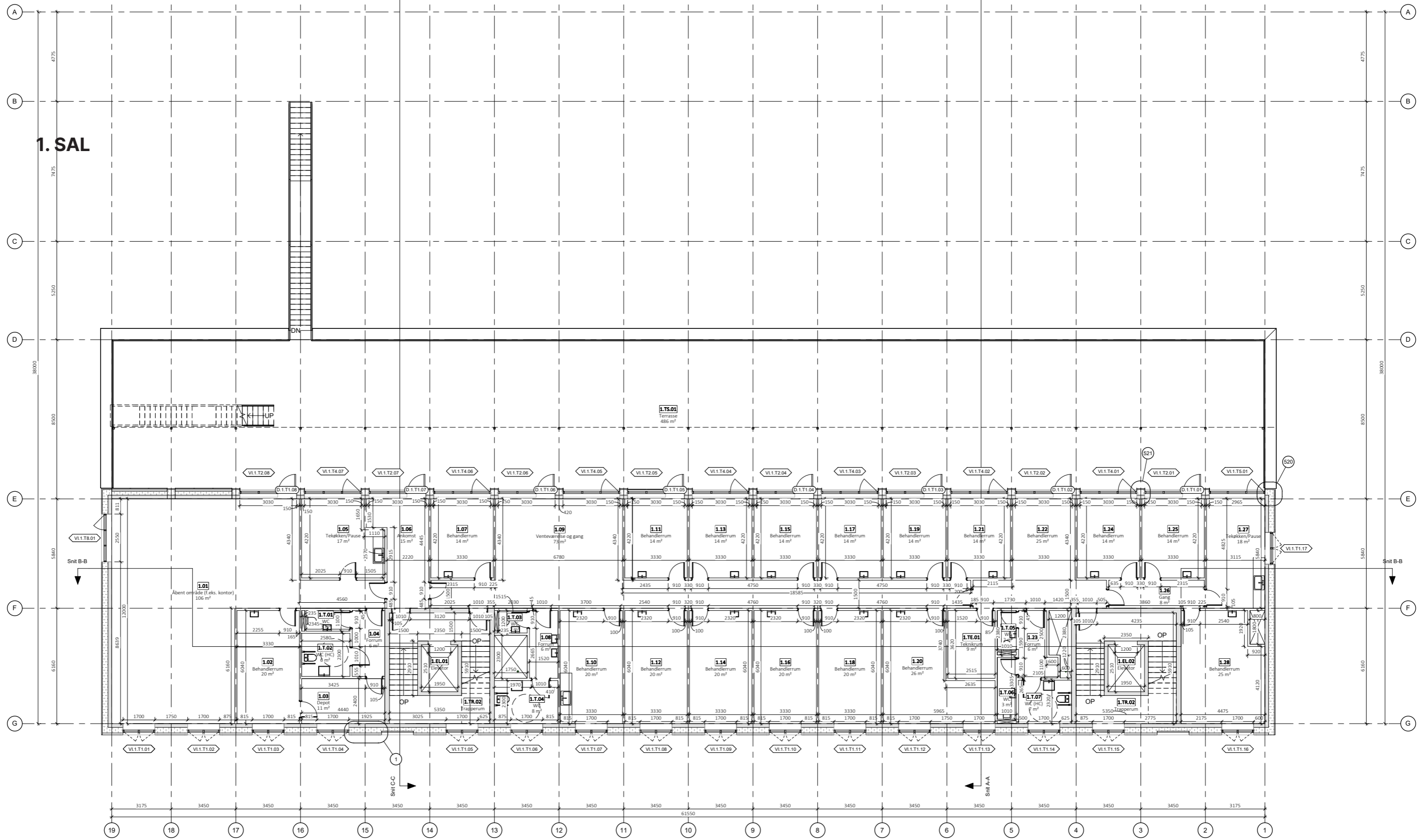
Emner: Etageplan - Stue
 Tegn nr. SLV_K01_H1_EST_N102

Dato: 01/09/23
 Mål: As indicated
 Format: 1189x841 (A2)

Ansvar: Som Tegner
 Mål: As indicated
 Revision: -

Ansvar: Konsultation
 Kontrol: MÅP
 Godk.: EBN





Rumskema 1.sal

Rum Nr	Navn	m ² (netto)
1.01	Åpent område (f.eks. kontor)	106 m ²
1.02	Behandlerrum	20 m ²
1.03	Depot	11 m ²
1.04	Forrum	6 m ²
1.05	Tekøkken/Pause	17 m ²
1.06	Ankomst	15 m ²
1.07	Behandlerrum	14 m ²
1.08	Forrum	6 m ²
1.09	Venteværelse og gang	73 m ²
1.10	Behandlerrum	20 m ²
1.11	Behandlerrum	14 m ²
1.12	Behandlerrum	20 m ²
1.13	Behandlerrum	14 m ²

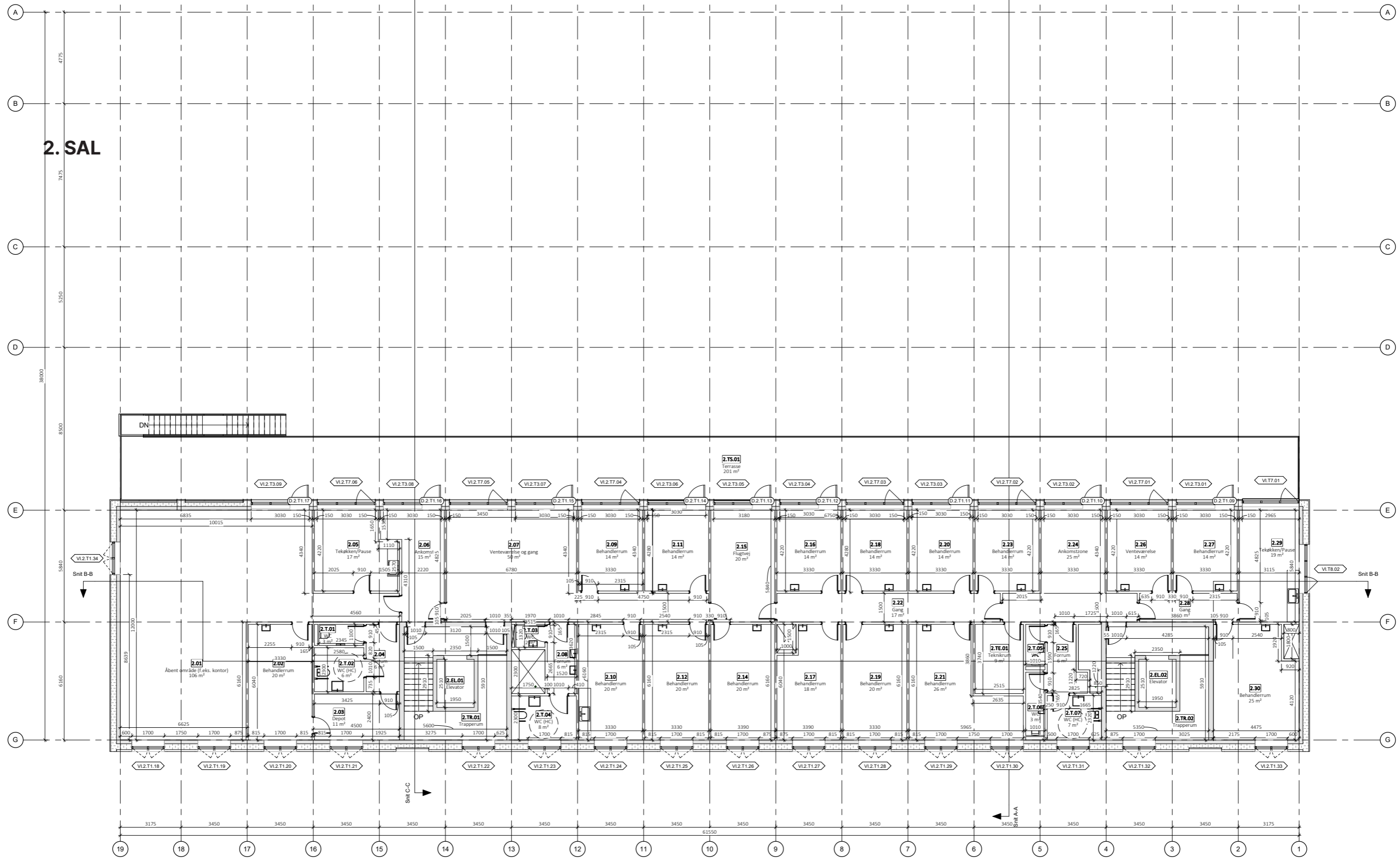
Rumskema 1.sal

Rum Nr	Navn	m ² (netto)
1.14	Behandlerrum	20 m ²
1.15	Behandlerrum	14 m ²
1.16	Behandlerrum	20 m ²
1.17	Behandlerrum	14 m ²
1.18	Behandlerrum	20 m ²
1.19	Behandlerrum	14 m ²
1.20	Behandlerrum	26 m ²
1.21	Behandlerrum	14 m ²
1.22	Behandlerrum	25 m ²
1.23	Forrum	6 m ²
1.24	Behandlerrum	14 m ²
1.25	Behandlerrum	14 m ²
1.26	Gang	8 m ²

Rumskema 1.sal

Rum Nr	Navn	m ² (netto)
1.27	Tekøkken/Pause	18 m ²
1.28	Behandlerrum	25 m ²
1.T.01	WC	3 m ²
1.T.02	WC (HC)	6 m ²
1.T.03	WC	2 m ²
1.T.04	WC	8 m ²
1.T.05	WC	2 m ²
1.T.06	WC	3 m ²
1.T.07	WC (HC)	7 m ²
1.TE.01	Teknikrum	9 m ²
Sum		631 m ²
1.TS.01	Terrasse	486 m ²

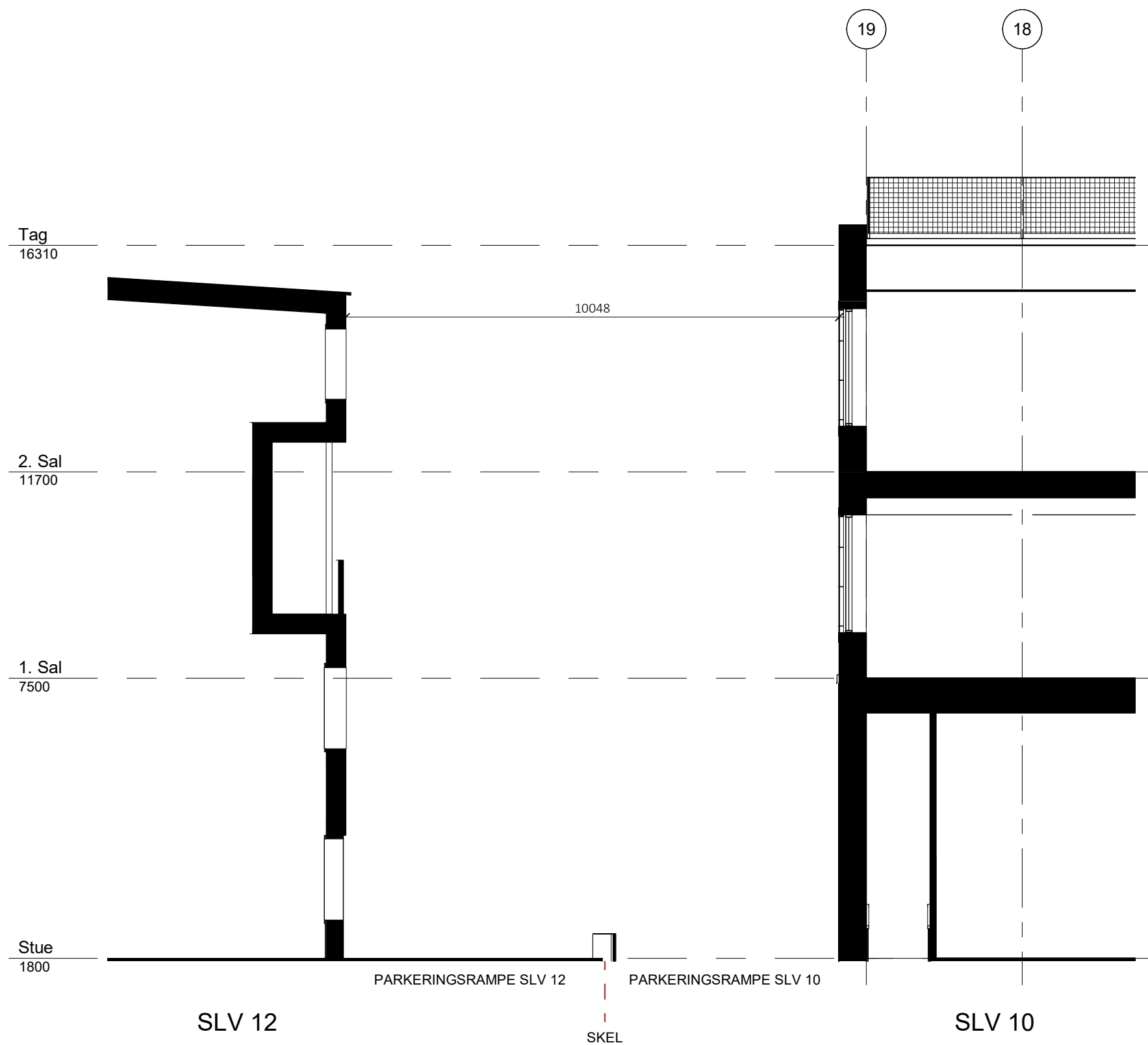
2. SAL



Rumskema 2.sal		
Rum Nr	Navn	m ² (netto)
2.01	Åbent område (f.eks. kontor)	106 m ²
2.02	Behandlerrum	20 m ²
2.03	Depot	11 m ²
2.04	Forrum	6 m ²
2.05	Tekøkken/Pause	17 m ²
2.06	Ankomst	15 m ²
2.07	Venteværelse og gang	50 m ²
2.08	Forrum	6 m ²
2.09	Behandlerrum	14 m ²
2.10	Behandlerrum	20 m ²
2.11	Behandlerrum	14 m ²
2.12	Behandlerrum	20 m ²
2.14	Behandlerrum	20 m ²
2.15	Flugtvej	20 m ²

Rumskema 2.sal		
Rum Nr	Navn	m ² (netto)
2.16	Behandlerrum	14 m ²
2.17	Behandlerrum	18 m ²
2.18	Behandlerrum	14 m ²
2.19	Behandlerrum	20 m ²
2.20	Behandlerrum	14 m ²
2.21	Behandlerrum	26 m ²
2.22	Gang	17 m ²
2.23	Behandlerrum	14 m ²
2.24	Ankomstzone	25 m ²
2.25	Forrum	6 m ²
2.26	Venteværelse	14 m ²
2.27	Behandlerrum	14 m ²
2.28	Gang	8 m ²
2.29	Tekøkken/Pause	19 m ²

Rumskema 2.sal		
Rum Nr	Navn	m ² (netto)
2.30	Behandlerrum	25 m ²
2.T.01	WC	3 m ²
2.T.02	WC (HC)	6 m ²
2.T.03	WC	2 m ²
2.T.04	WC (HC)	8 m ²
2.T.05	WC	2 m ²
2.T.06	WC	3 m ²
2.T.07	WC (HC)	7 m ²
2.TE.01	Teknikrum	9 m ²
2.TS.01	Terrasse	201 m ²
Sum		831 m ²
2.TS.01	Terrasse	201 m ²



Revisions Nr	Dato	Beskrivelse
--------------	------	-------------

Strandlodsvej 6-10

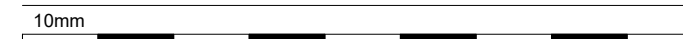
Adresse: Strandlodsvej 6-10, 2300 Kbh S

Matrikel: 16ae Sagsnr.: 10

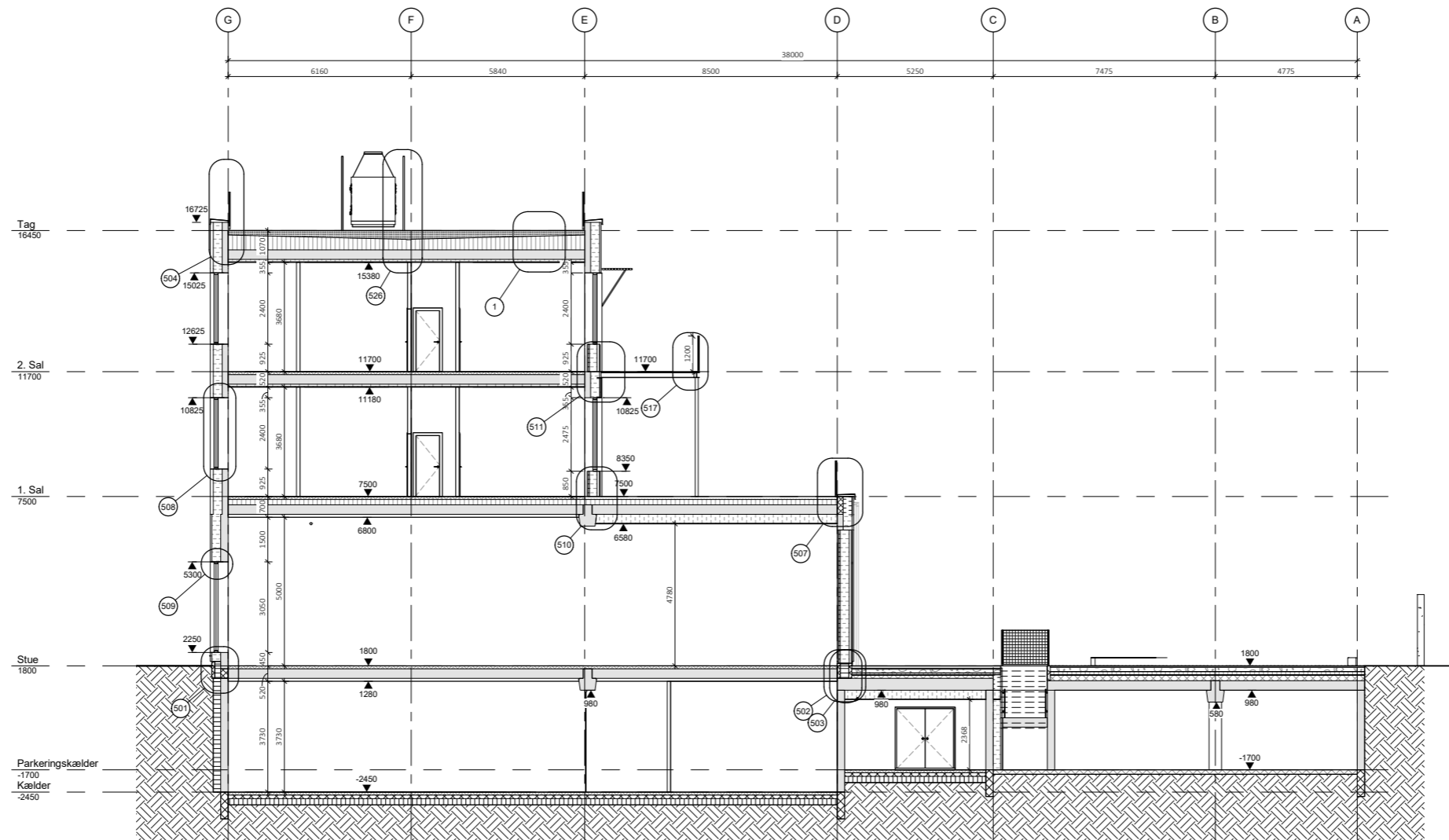
Emne: Snit mellem bygninger

Tegn. nr. SLV_K01_H3_EX_N304

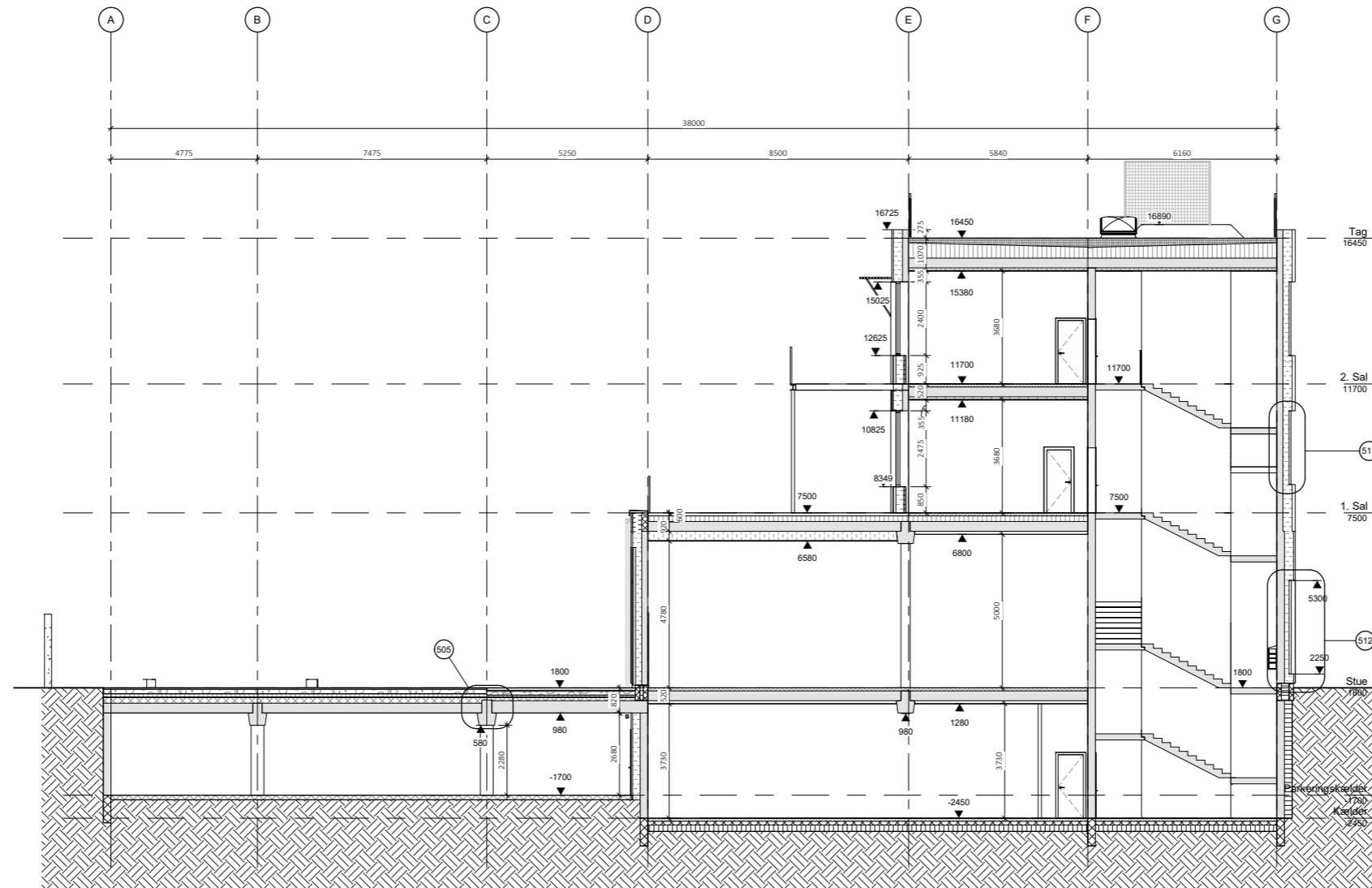
Dato: 02/09/23	Fase: Hovedprojekt	Ansvar: <input checked="" type="checkbox"/> Arkitekt	Konst./Tegn.: PV
Mål: 1 : 100	Revision: -	<input type="checkbox"/> Ingeniør	Kontrol.: ESN
Format: 420x297 (A3)			Godk.: ESN



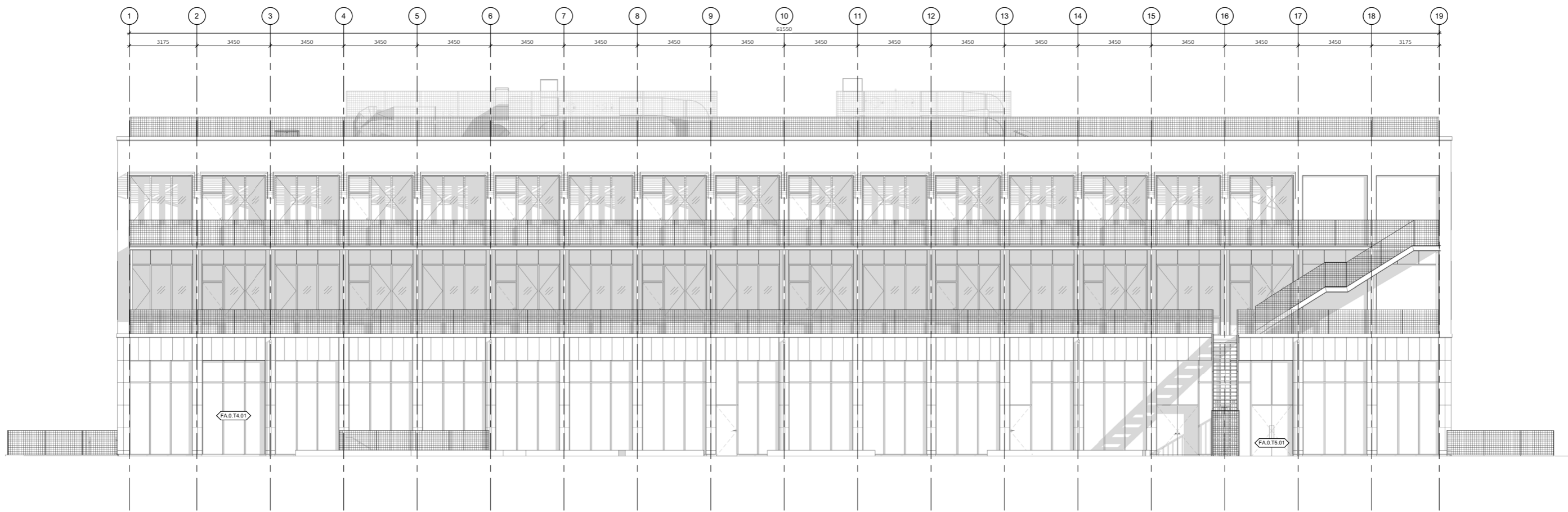
Alle mål er vejledende og i mm
Alle mål skal kontrolleres på stedet



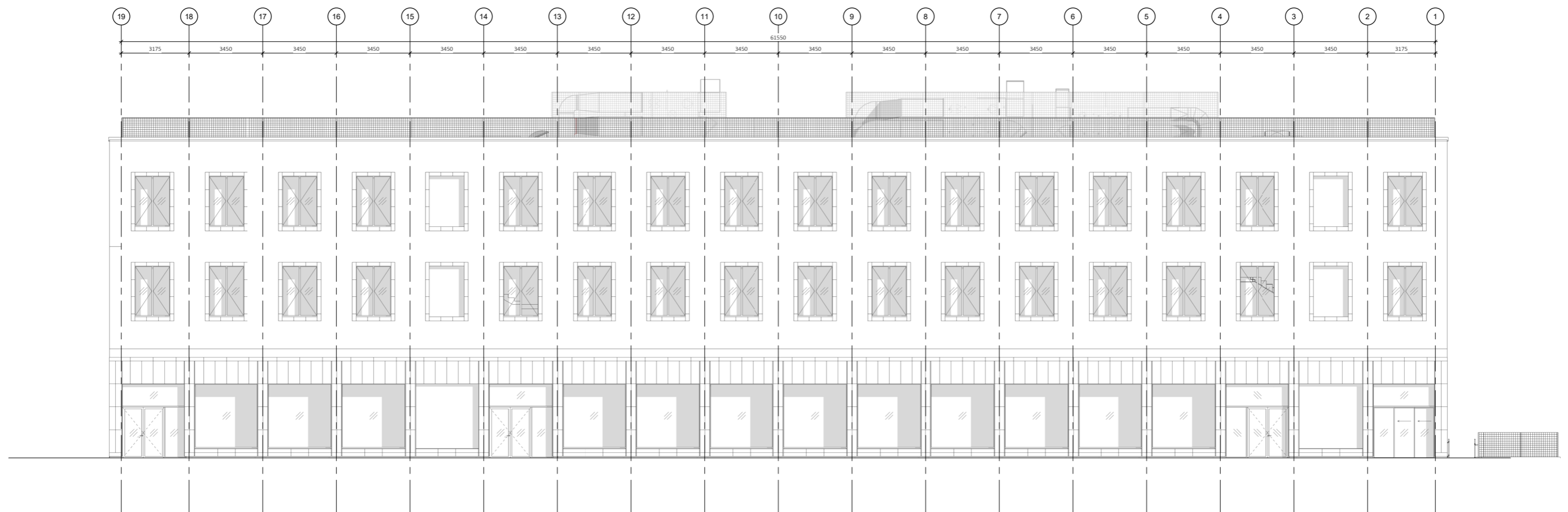
Snit A-A
1 : 100



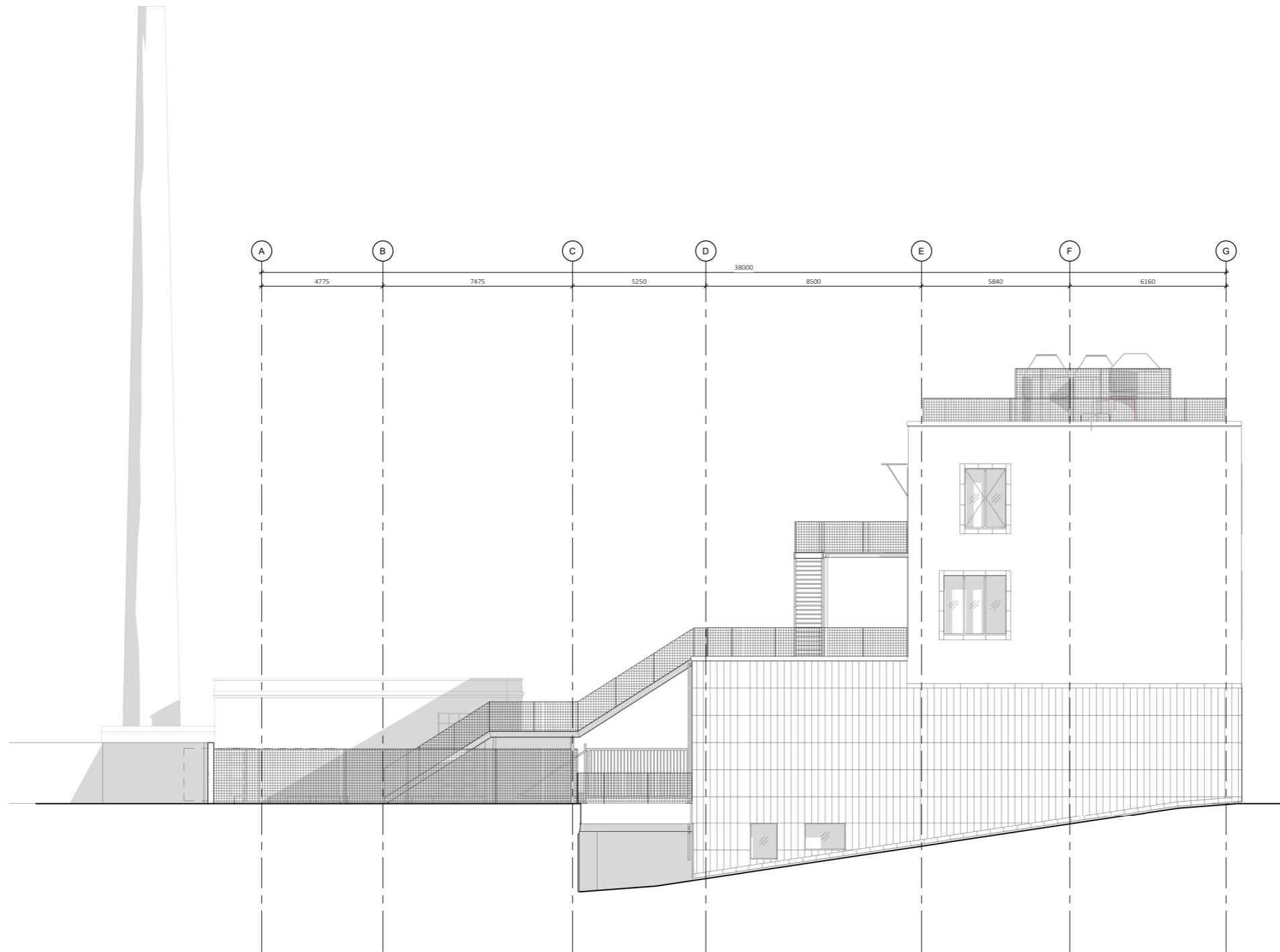
Snit C-C
1 : 100



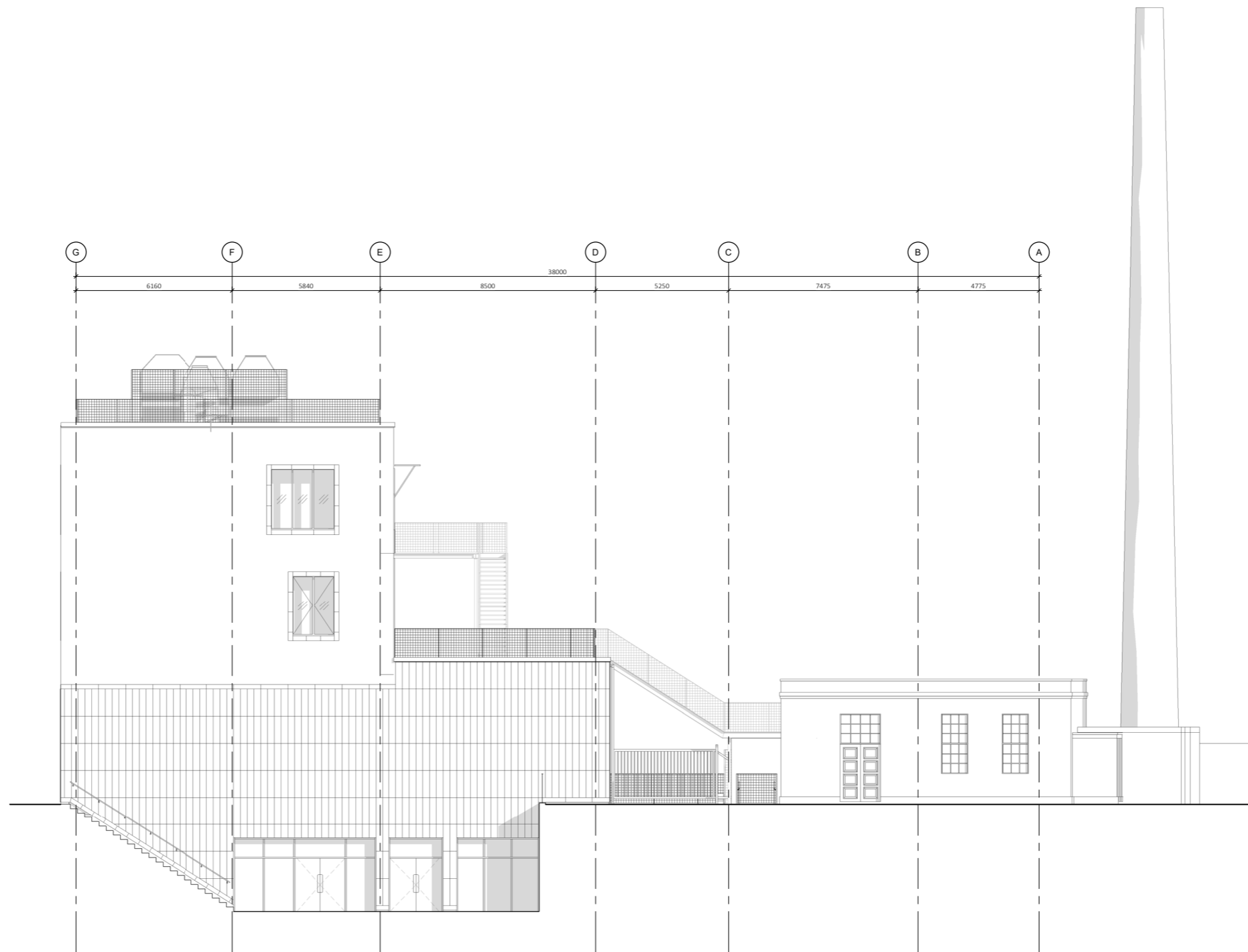
Opstalt Nord
1 : 100



Opstalt Syd
1 : 100



Snitopstalt Vest
1 : 100



Snitopstalt Øst
1:100