



Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

Naboorienteringen om byggeri af 61 almene ungdomsboliger på Vattavej 12 er sendt til 436 personer og virksomheder samt til forvaltningens faste høringsparter. I høringsperioden fra 6. maj til 27. maj 2026 er der indkommet 21 høringssvar. Høringssvarene kommer dels fra Amager Vest Lokaludvalg samt fra naboer i området.

Alle henvendelser er resumeret og besvaret nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 4 "Høringssvar."

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger fra offentlige instanser; Metroselskabet
2. Bemærkninger fra Amager Vest Lokaludvalg
3. Bemærkninger fra naboer om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om højde og volumen
4. Bemærkninger fra naboer om påvirkning af naboområdet (skyggeforhold, skala og overgangen til omkringliggende bebyggelse)
5. Bemærkninger fra naboer om lokalplanens principper
6. Øvrige bemærkninger fra naboer

26-06-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 13771

Dokumentnummer i F2
266975

Sagsnummer eDoc
2026-0199112

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Ad 1. Bemærkninger fra Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger til naboorienteringen

Ad 2. Bemærkninger fra Amager Vest Lokaludvalg

Lokaludvalget støtter ikke op om forslaget til dispensation fra lokalplanen nr. 592 "Englandsvej 51", § 6, stk. 3. om bebyggelsens omfang og placering.

Lokaludvalget bemærker, at projektets facadevariation primært består af mindre forskydninger i tagprofiler og facadehøjder. Efter lokaludvalgets opfattelse understøtter projektet derfor kun i begrænset omfang lokalplanens intention om en bebyggelse, der tilpasses områdets karakter og egenart. Lokaludvalget vurderer, at projektet i høj grad bygger på gentagelse af ensartede facadeprincipper, hvor facaderne fremstår plane og med begrænset reliefvirkning sammenlignet med den omkringliggende villabebyggelse, som typisk er kendetegnet ved fremspring, tilbagematrækninger og bearbejdede murværksdetaljer.

Lokaludvalget vurderer, at bebyggelsen fremstår som en samlet og relativt tæt bygningsmasse opdelt i gentagne mindre bygningsvolumener, frem for en egentlig småskalabebyggelse tilpasset områdets karakter.

Lokaludvalget finder det problematisk, at affaldsskur, affaldsarealer og cykelparkering indgår i friarealberegningen. Lokaludvalget skriver, at overdækket cykelparkering ikke bør medregnes som friareal, og anmoder derfor om en præcisering af, hvilke arealer der indgår i friarealopgørelsen, samt en bekræftelse af, at overdækket cykelparkering ikke medregnes.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at dispensationen vedrører lokalplanens § 6, stk. 3 om bebyggelsens højde og variation i facadehøjder. Bestemmelsen har til formål at sikre en opdeling af bebyggelsen gennem variation i facadehøjder langs de i lokalplanen angivne facader.

Det ansøgte projekt opfylder ikke lokalplanens krav til facadehøjdevariation på dele af bebyggelsen, hvorfor der er søgt dispensation. Ved vurderingen er der lagt vægt på, at projektet fortsat indeholder variationer i facade- og taghøjder, som medvirker til at opdele bebyggelsen i mindre volumener, og at bebyggelsen fortsat fremstår varieret i overensstemmelse med intentionen bag bestemmelsen.

Lokalplanens § 6, stk. 3 regulerer ikke facadernes detaljeringsgrad, reliefvirkning eller anvendelsen af fremspring og tilbagematrækninger. Det er derfor forvaltningens vurdering, at lokaludvalgets bemærkninger vedrørende bebyggelsens arkitektoniske udtryk ikke kan begrunde et afslag på den ansøgte dispensation fra bestemmelsen om facadehøjdevariation.

Vedrørende friarealer bemærker vi, at affaldsarealer, affaldsskur og overdækket cykelparkering ikke indgår som friareal i beregningen af de krævede friarealer. Forvaltningen er dog enige i, at situationsplanen, hvoraf friarealerne fremgår ikke er korrekt, og forvaltningen har bedt an-

søger om at tilrette tegning og beregningerne. Forvaltningen har den 24. juni 2026 modtaget ny situationsplan samt opdaterede beregninger for friareal, hvoraf det fremgår, at med korrigerede arealer er friarealskravet fortsat overholdt. Situationsplan og opdaterede beregninger for friareal fremgår af bilag 2.

Forvaltningen vurderer samlet, at dispensationen ikke tilsidesætter de hensyn, som lokalplanens bestemmelse skal varetage, og at lokalplanens overordnede principper fortsat er opfyldt.

Ad. 3. Bemærkninger fra naboer om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om højde og volumen

Der er modtaget i alt 18 henvendelser fra naboer, hvori der gives indsigelser i forhold til det ansøgte projekt, særligt vedrørende bygnings- og facadehøjderne som overskrides iht. lokalplanen.

Indsigelserne vedrører overskridelse af lokalplanens bestemmelser om højde og bebyggelsesvolumen. Det anføres, at projektet fremstår mere markant i både skala og volumen end forudsat i lokalplanen, og at de ansøgte dispensationer indebærer ændringer i bebyggelsens visuelle fremtræden i forhold til de fastlagte rammer for højde og facadevariation.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bygnings- og facadehøjder (jf. lokalplanens § 6, stk. 3, litra a), b) og d))

Det ansøgte projekt indebærer overskridelser af de maksimale bygningshøjder på op til 1,4 m på dele af bebyggelsen samt enkelte mindre overskridelser på op til 0,7 m og 1,0 m. Herudover ansøges der om en overskridelse af den maksimale facadehøjde på vestgavlen på op til 4,4 m.

Forvaltningen har ved vurderingen lagt vægt på, at overskridelserne primært knytter sig til tagform og gavlmotiver, og at bebyggelsen fortsat fremstår med de variationer i facade- og tagforløb, som lokalplanen tilsigter. Der er også lagt vægt på, at den væsentligste overskridelse af facadehøjden er placeret mod vest op til den eksisterende bebyggelse på Englandsvej 51, som er opført i fire etager med en maksimal bygningshøjde på op til 20 m.

Derudover har forvaltningen ved vurderingen lagt vægt på, at overskridelserne af bygningshøjden primært knytter sig til bebyggelsens tagudformning. Bebyggelsen er projekteret med taghældninger på 20-25 grader, som er et bærende arkitektonisk element og bidrager til et varieret taglandskab.

Det er lagt vægt på, at overskridelserne relaterer sig til kiphøjder, mens de oplevede facadehøjder i vidt omfang, fremstår lavere som følge af de skrånende tagflader.

Samlet vurderer forvaltningen, at overskridelserne ikke ændrer bebyggelsens overordnede skala eller karakter, og at de kan rummes inden for lokalplanens principper om variation og arkitektur. Dispensationen vurderes at kunne meddeles uden at tilsidesætte de hensyn til skala, varia-

tion og bebyggelsesmæssig disponering, som lokalplanen skal varetage.

Ad. 4. Bemærkninger fra naboer om påvirkning af naboområdet (skyggeforhold, skala og overgangen til omkringliggende bebyggelse)

Der er modtaget i alt 18 henvendelser fra naboer, hvori der gives indsigelser vedrørende det ansøgte projekt. Ud over forhold vedrørende bygningshøjder anføres det, at projektet kan medføre øgede skyggegener samt påvirkning af dagslysforhold for de omkringliggende villaejendomme. Der anføres endvidere, at projektets skala og overgang til den omkringliggende lavere bebyggelse opleves som mindre harmonisk og i strid med lokalplanens intention om variation og tilpasning til områdets skala.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at projektet er disponeret med variation i bygningsvolumener og tagformer og i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, hvilket bidrager til en nedtrapning mod den omkringliggende lavere villa- og småhusbebyggelse. Overgangen til den eksisterende bebyggelse er indarbejdet gennem skalaopdeling og facadebearbejdning, og de ansøgte overskridelser af bygnings- og facadehøjder samt enkelte afvigelser i facadevariation vurderes ikke at ændre bebyggelsens overordnede struktur og skala væsentligt.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanens krav om facadevariation primært relaterer sig til facadelinjer på bygningernes langsider, mens gavle med saddeltag har en geometrisk udformning, hvor variationen er begrænset af tagkonstruktionen. Det ansøgte projekts afvigelser vurderes derfor at være en følge af den valgte tagløsning.

Det vurderes, at facadevariationer er opfyldt, og at afvigelserne mest knytter sig til facade C (jf. lokalplanstegning 6a). Samlet vurderes afvigelserne ikke at tilsidesætte lokalplanens intention om variation i facadeudtryk og arkitektur.

Forvaltningen vurderer, at skyggepåvirkningen er begrænset og primært vil falde inden for egen grund, idet den største bygningshøjde er placeret centralt i bebyggelsen, og at projektet i øvrigt ikke afviger væsentligt fra det i lokalplanen planlagte byggeri. Det vurderes, at projektet, herunder de ansøgte overskridelser af facadevariationer samt facade- og bygningshøjder, ikke medfører væsentlige gener for naboejendomme i form af skyggegener eller manglende dagslys, og at lysforholdene i området fortsat vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Ad. 5. Bemærkninger fra naboer om lokalplanens principper

Der er modtaget i alt 13 henvendelser fra naboer med indsigelser mod det ansøgte projekt, med henvisning til, at projektet er i strid med lokalplanens formål og principper.

Forvaltningens bemærkninger

Det er anført, at det ansøgte projekt vurderes at være i strid med lokalplanens formål og principper.

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til boliger, sikre at nybyggeri tilpasses Københavns og stedets egenart samt at sikre

sammenhængende adgangsforhold og indretning af ubebyggede arealer med mulighed for ophold, rekreation og bynatur.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanens § 1, idet projektet viderefører områdets boligformål, indpasses i den nærliggende kontekst og indeholder de fastlagte principper for adgangsforhold og indretning af ubebyggede arealer.

Ad. 6. Øvrige bemærkninger

Bemærkninger fra naboer om byggepladsgener samt skader på privat fællesvej, samt byggearbejdet oplyst igangsat

Der er modtaget i alt 2 henvendelser fra naboer med indsigelser mod projektet. Ud over bemærkninger vedrørende bebyggelsens højde anføres det, at byggearbejdet allerede er igangsat, og at dette har medført gener fra byggepladsen i form af blandt andet støj, støv og byggeaffald. Derudover er der rejst bekymring for skader på den private fællesvej som følge af byggeaktiviteterne.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har gjort ansøger opmærksom på, at byggearbejdet ikke må igangsættes, før der foreligger den nødvendige byggetilladelse. Eventuelle ulovlige igangværende byggeaktiviteter behandles efter byggeloven.

De anførte forhold vedrørende byggepladsgener, eventuelle skader på den private fællesvej samt byggearbejdets igangsættelse vedrører ikke de planmæssige hensyn, der skal varetages ved behandlingen af den ansøgte dispensation. Forholdene indgår derfor ikke i grundlaget for vurderingen af dispensationsansøgningen og behandles efter den øvrige relevante lovgivning.

Bemærkninger fra naboer om øget biltrafik og parkering

Der er modtaget i alt 2 henvendelser med indsigelser vedrørende forventet øget biltrafik samt risiko for manglende parkeringskapacitet på private og offentlige arealer i området.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen fastlægger konkrete krav til parkering, herunder et fastsat antal bilparkeringspladser pr. m² nybyggeri samt særskilte normer for ungdomsboliger. Det fremgår endvidere, at bilparkering skal etableres i parkeringskældre.

For cykelparkering fastsætter lokalplanen minimumskrav pr. 100 m² etageareal afhængigt af anvendelse, herunder særligt krav til boliger, ungdomsboliger, erhverv og øvrige funktioner. Herudover stilles der krav om etablering af pladskrævende cykelparkering.

Det ansøgte projekt er disponeret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bil- og cykelparkering, herunder både omfang, type og placering af parkeringspladser.

Bemærkninger fra naboer om behov for ungdomsboliger samt fortætning

Der er modtaget 2 henvendelser med indsigelser vedrørende begrundelsen om behov for ungdomsboliger i området, herunder at der efter naboernes opfattelse allerede er eller planlægges etableret et antal ungdomsboliger i nærområdet, herunder Peder Lykkes Vej.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanens formål fastlægger områdets anvendelse til boliger. Det ansøgte projekt vurderes i forhold til lokalplanens bestemmelser og formål for det konkrete planlagte område.

Forvaltningen gør opmærksom på, at forhold vedrørende øvrige projekter i nærområdet indgår ikke i vurderingen af den foreliggende sag, som alene tager udgangspunkt i lokalplanens rammer for det pågældende område.

Bemærkninger vedr. affaldshåndtering og storskrald

Der er modtaget én henvendelse vedrørende placering og udformning af arealer til storskrald.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at etablering af arealer til affaldshåndtering indgår som en del af bebyggelsens nødvendige funktioner og skal indpasses i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udformning og ubebyggede arealer. Det ansøgte projekt indeholder arealer til affaldshåndtering som er en integreret og planlagt del af bebyggelsen.

Bemærkninger vedr. manglende dokumentation for lys- og skyggeforhold

Der er modtaget én henvendelse vedrørende manglende dokumentation for konsekvenserne for lys- og skyggeforhold, herunder visualiseringer og skyggediagrammer.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at skyggediagrammer indgår som bilag i sagen og er fremsendt i forbindelse med naboorienteringen. Øvrige visualiseringer er ikke indgået som en del af det indsendte materiale.

Forvaltningen har på baggrund af bemærkningerne bedt ansøger om at fremsende supplerende tegningsmateriale i sagen, som er vedlagt bilag 2.