

# Bilag til naboorientering

**Dispensationsansøgning 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Vatnavvej 12 (vejkode 8016), 2300 København S	2520 m <sup>2</sup>
Irlandsvej 5A (vejkode 3288), 2300 København S	689 m <sup>2</sup>
Irlandsvej 5B, 2300 København S	653 m <sup>2</sup>
Ulrik Birchs Allé 47 (vejkode 7828), 2300 København S	187 m <sup>2</sup>
<b>Samlet etageareal for lokalplansområde II</b>	<b>10.208 m<sup>2</sup></b>

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 m<sup>2</sup> 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 områdets 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 områdets 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."*



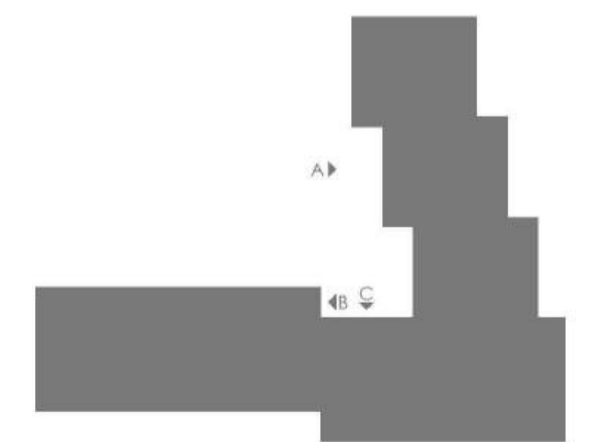
Syd Facadeopstalt  
1:100



Nord Facadeopstalt  
1:100

**Noter**

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



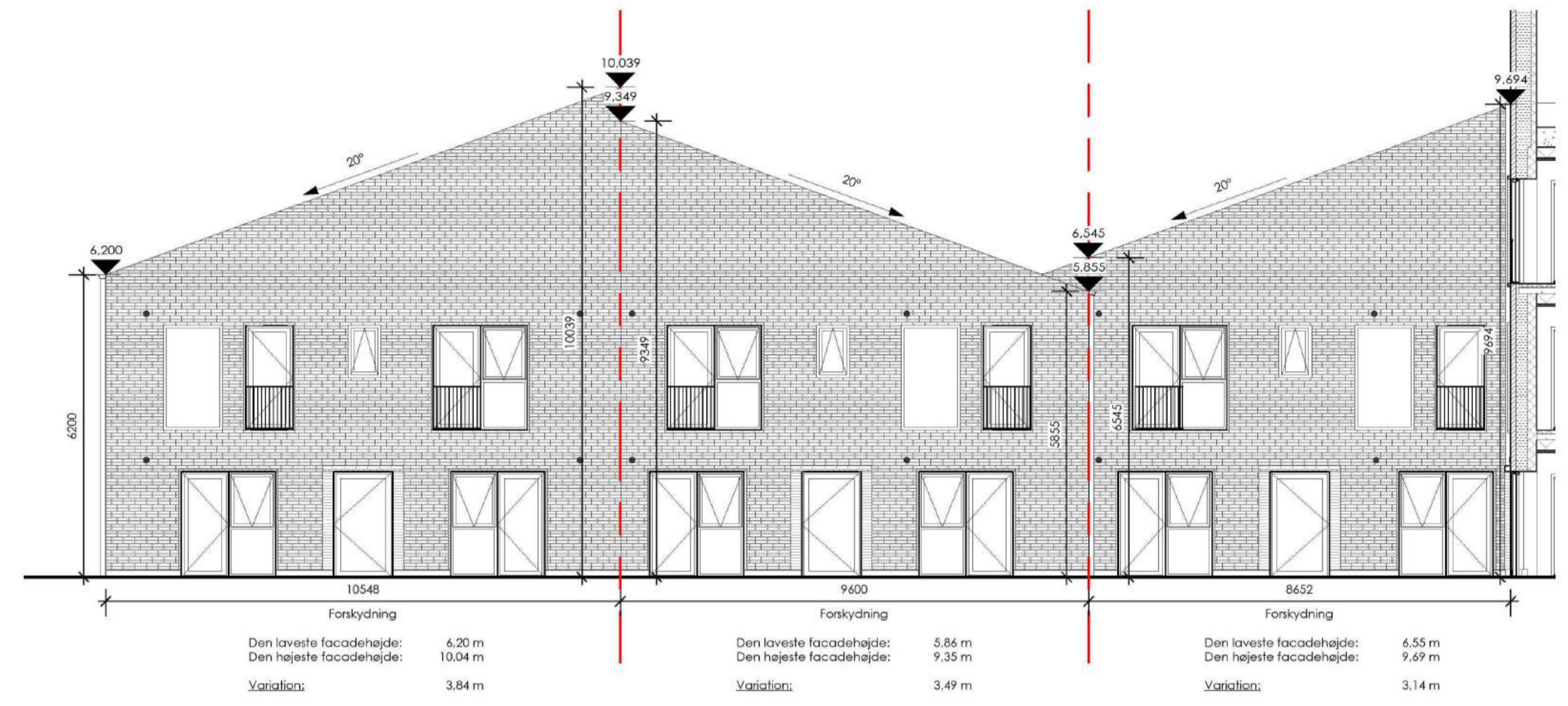
ANDERS  
HEEDE  
ARKITEKTER  
www.andersheede.dk  
+45 70 20 18 18  
Kornrupsgade 12, 2. sal  
4000 Roskilde

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

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



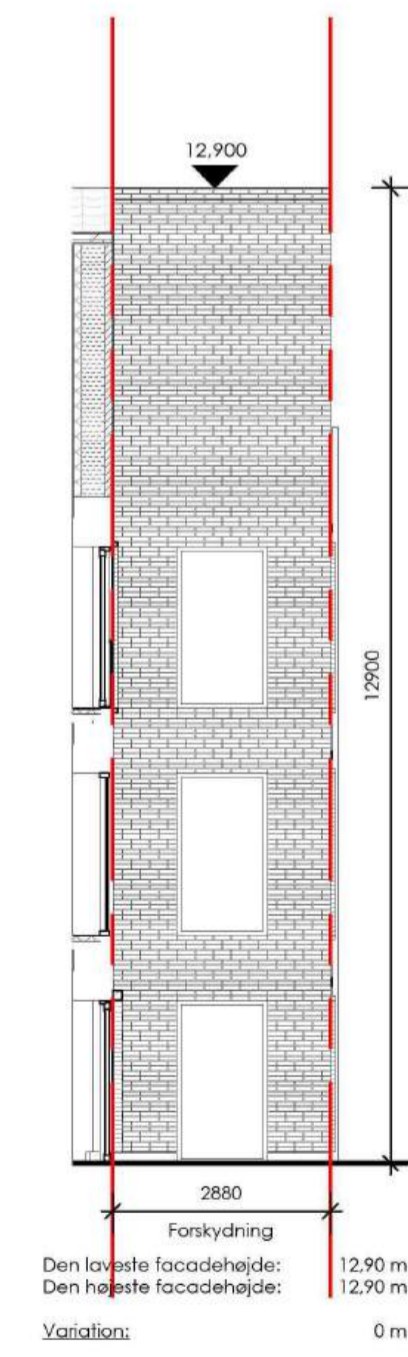
Vest Facadeopstalt  
1:100



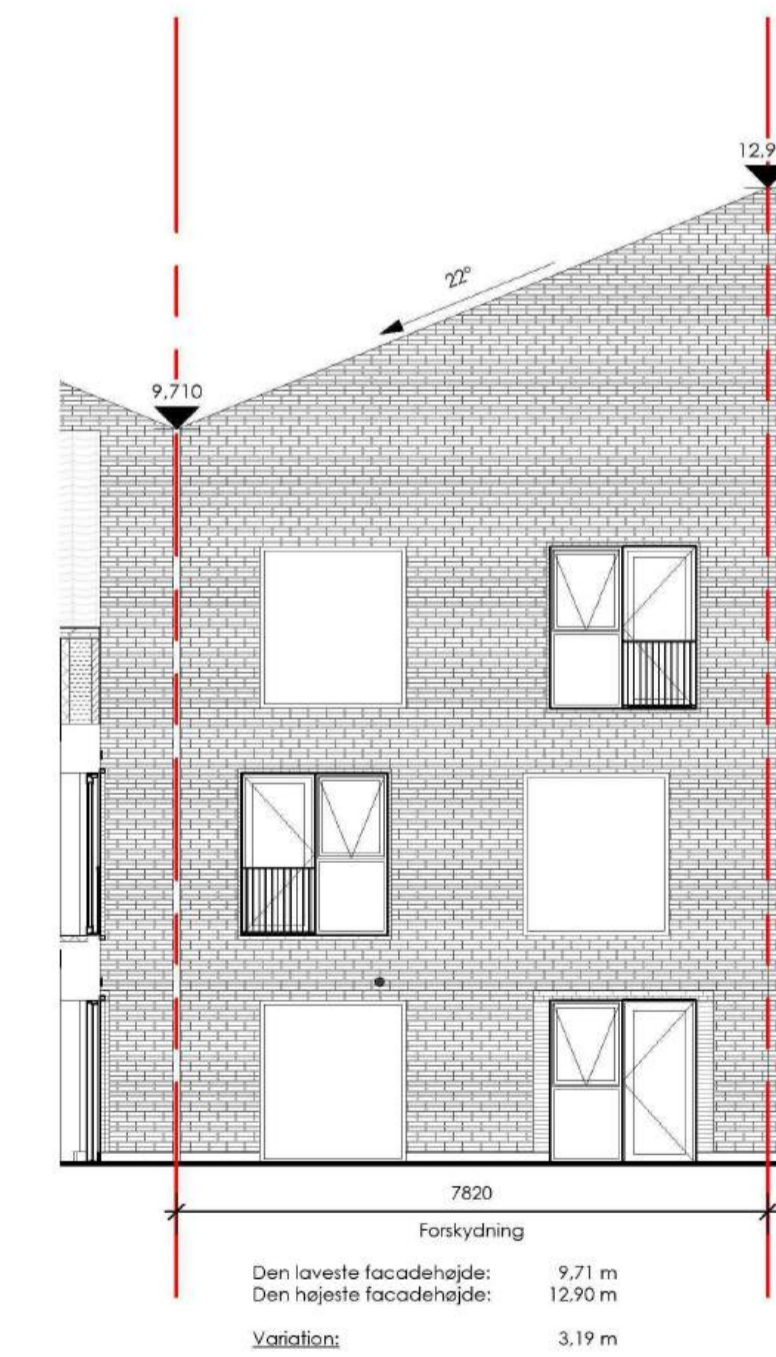
A Facadeopstalt - Set fra vest  
1:100



Øst Facadeopstalt  
1:100



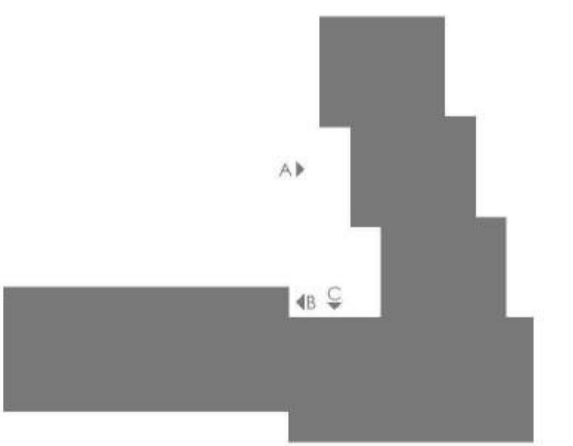
B Facadeopstalt - Set fra øst  
1:100



C Facadeopstalt - Set fra nord  
1:100

**Noter**

Jf. § 6 stk. 3d:  
Facade c på tegning 12 skal for hver 15 m have en variation i facadehøjden på minimum 1,5 m og maksimum 4,5 m.



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

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

Målestok 1:100  
Dato 17.10.2025  
Papir A1  
Projektstatus Myndighedsprojekt  
Revisionsnr.  
Tegningsnr. M\_2\_102

## Skyggeforhold - Marts



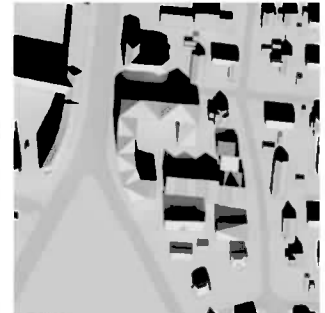
Lokalplan forhold  
21. Mars kl. 09:00



Nye forhold  
21. Mars kl. 09:00



Lokalplan forhold  
21. Mars kl. 12:00



Nye forhold  
21. Mars kl. 12:00

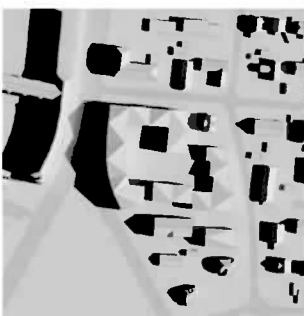


Lokalplan forhold  
21. Mars kl. 16:00

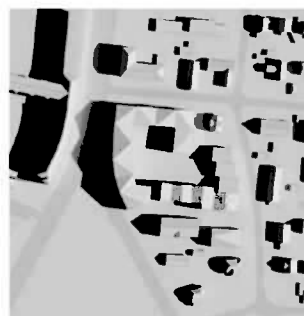


Nye forhold  
21. Mars kl. 16:00

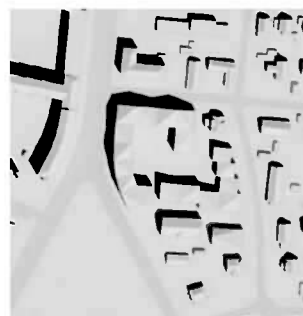
## Skyggeforhold - Juni



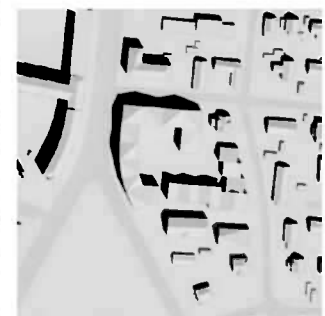
Lokalplan forhold  
21. Juni kl. 09:00



Nye forhold  
21. Juni kl. 09:00



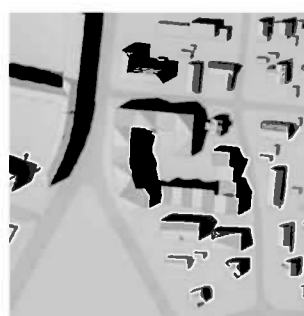
Lokalplan forhold  
21. Juni kl. 12:00



Nye forhold  
21. Juni kl. 12:00



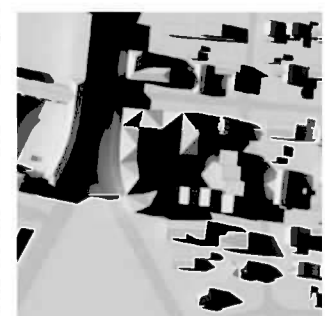
Lokalplan forhold  
21. Juni kl. 16:00



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 m<sup>2</sup>. Bygningen indgår i bebyggelsesprocenten. En  
mindre bygning kan eksempelvis være pavillon, drivhus, lysthus,  
teknisk anlæg, legehus eller lignende."*

ENGLANDSVEJ

Englandsvej 51  
1850a

11a

1850c

Vatnavej 12  
1850b

Irlandsvej 5A  
5D

Irlandsvej 5  
1850

- Signalforklaring**
- Matrikelkel
  - Matrikelkel omkringliggende
  - Facadeforly
  - - - Kærekurver - Typekæret LV - Køremåde B
  - Kantzone d
  - Kantzone e
  - Facadefine nabobygning
  - Vejlinje
  - Bygningsaftryk
  - Græs
  - Bed
  - Teglbelaening (red)
  - Haak
  - Græsser - blandet højder
  - ▲ Adgangsdere
  - ▲ Fællesadgangsdere
  - ▲ Træer
  - ▲ Cykler
  - ▲ Pladskrævende cykler
  - ▲ Affaldshåndtering
  - ▲ Lysmast
  - ▲ Ianel Beklædte sider
  - ▲ Nedgravede affaldsbeholdere
  - ▲ Kældergrænse
  - ▲ Fortjøl
  - ▲ Bagtjøl
  - ▲ Skerterilang
  - ▲ 1,5m respekt afstand fra nedgravede beholdere

Noter

**THORMANN**

www.thormann.as  
Københavnstræde 75  
4000 Roskilde

**ANDERS HEEDE ARKITEKTER**

www.andersheede.dk  
+45 70 20 18 18  
Kornelius Vangse 12, 2. sal  
4000 Roskilde

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

**Tegningsnavn**  
Fremtidig, situationsplan - Vatnavej 12

Udarbejdet af: JKO

Rev. nr.	Rev. dato	Revisionsbeskrivelse
B	14/08/2025	Affaldshåndtering
C	20/08/2025	Kærekurver
D	09/09/2025	Affaldshåndtering - Det B&S Hus
E	05/11/2025	Rettelser vedr. molakker

Målestok 1 : 200  
Dato 05/11/2025  
Papir A1

Projektnavn Myndighedsprojekt  
Projektnummer E  
Tegningsnr. M\_1\_101



FRIAREAL BEREGNING												
FRIAREAL	=	MATRIKELAREAL	-	VEJUDLÆG	-	BEBYGGETAREAL	-	TILKØRSELS- OG PARKERINGSAREAL	+	EVT. TAGTERRASSE	=	0 M <sup>2</sup>
3.988 M <sup>2</sup>	=	7.545 M <sup>2</sup>	-	80 M <sup>2</sup>	-	3.179 M <sup>2</sup>	-	318 M <sup>2</sup>	+		=	0 M <sup>2</sup>

FRIAREALPROCENT						
FRIAREALPROCENT	=	FRIAREAL	/	ETAGEBOLIGAREAL	X	
40,22%	=	3.988 M <sup>2</sup>	/	9.865 M <sup>2</sup>	X	100

Signalforklaring

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 - VATNAVEJ 12
- FODAFTRYK - ENGLANDSVEJ
- FODAFTRYK - IRLANDSVEJ 5

Noler

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 m <sup>2</sup>
AFFALDSOMRÅDE	14 m <sup>2</sup>
AFFALDSKUR	48 m <sup>2</sup>
AFFALDSVEJ	286 m <sup>2</sup>
BØRNEHAVENS UDEAREAL	146 m <sup>2</sup>
CYKELPARKERING	118 m <sup>2</sup>
OPHOLDSOMRÅDE	1840 m <sup>2</sup>
OVERKØRSEL TIL P-KÆLDER	32 m <sup>2</sup>
PRIVATE HAVER	253 m <sup>2</sup>
SEKUNDÆRT FRIAREAL	181 m <sup>2</sup>
VEJUDLÆG	80 m <sup>2</sup>
SAMLET AREAL	4367 m <sup>2</sup>

MATRIKLER	
NAVN	AREAL
5D	875 m <sup>2</sup>
1850A	3875 m <sup>2</sup>
1850B	1681 m <sup>2</sup>
1850C	533 m <sup>2</sup>
LIDMATRIKULERING AF 5D	581 m <sup>2</sup>
SAMLET AREAL	7545 m <sup>2</sup>

AREALREDEGØRELSE

FRIAREALER:

- ADGANGSAREAL 1.368 M<sup>2</sup>
- AFFALDSOMRÅDE 14 M<sup>2</sup>
- AFFALDSKUR 48 M<sup>2</sup>
- CYKELPARKERING 118 M<sup>2</sup>
- OPHOLDSOMRÅDE 1.840 M<sup>2</sup>
- SEKUNDÆRT FRIAREAL 181 M<sup>2</sup>
- BØRNEHAVENS AREAL 146 M<sup>2</sup>
- PRIVATEHAVER 253 M<sup>2</sup>

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **3.988 M<sup>2</sup>**

VEJUDLÆG:

- VEJUDLÆG 80 M<sup>2</sup>

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **80 M<sup>2</sup>**

TILKØRSELS- OG PARKERINGSAREAL:

- AFFALDSVEJ 286 M<sup>2</sup>
- OVERKØRSEL TIL P-KÆLDER 32 M<sup>2</sup>

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **318 M<sup>2</sup>**

BEBYGGETAREALER:

- FODAFTRYK - ULRIK BIRCHS ALLÉ 112 M<sup>2</sup>
- FODAFTRYK - ENGLANDSVEJ 1.532 M<sup>2</sup>
- FODAFTRYK - IRLANDSVEJ 5 324 M<sup>2</sup>
- FODAFTRYK - VATNAVEJ 12 957 M<sup>2</sup>
- FODAFTRYK - VATNAVEJ 12 A-B 254 M<sup>2</sup>

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **3.179 M<sup>2</sup>**

ETAGEAREAL:

- ULRIK BIRCHS ALLÉ 47 187 M<sup>2</sup>
- ENGLANDSVEJ 6.159 M<sup>2</sup>
- IRLANDSVEJ 5 346 M<sup>2</sup>
- VATNAVEJ 12 2.520 M<sup>2</sup>
- VATNAVEJ 12 A-B 653 M<sup>2</sup>

TOTAL OPGØRELSE OVER AREALER: **9.865 M<sup>2</sup>**

PROCENTUELLE FRIAREAL:

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

FRIAREAL REGNET UNDER ET SAMLET IHT. TIL LOKALPLANEN. JÆVNFØR ØVENSTÅENDE REDGØRELSE OG BEREKNING OVERHOLDER OMRÅDET SOM HELHED KRAVET TIL FRIAREALER.

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

THORMANN

ANDERS HEEDE ARKITEKTER

Projekt Irlandsvej 5A

Bygherre: Bonum Development

Adresse: Irlandsvej 5A, 2300 København

Matrikel: Sd, Sundbyvester, København

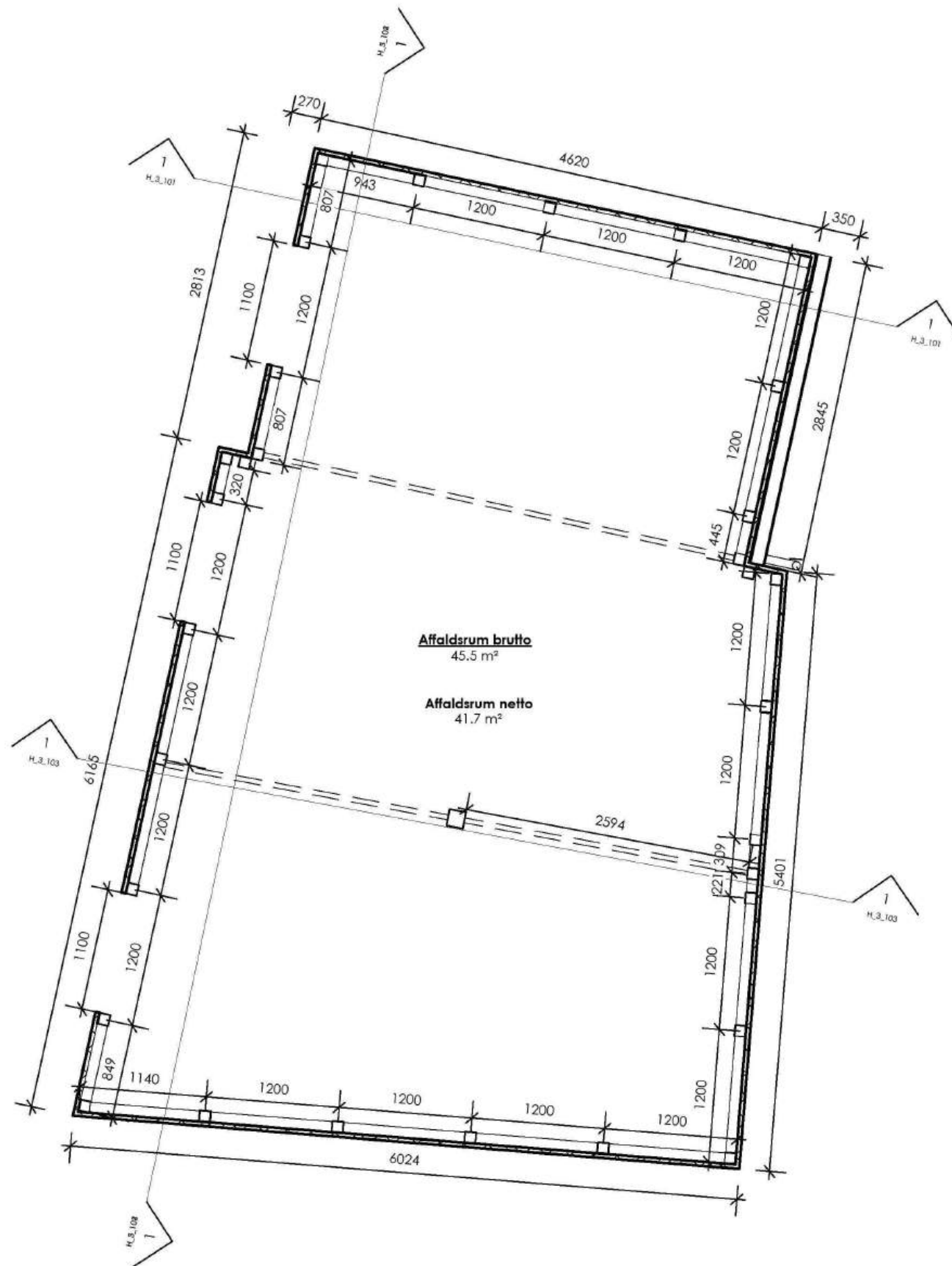
Tegningsnavn: Fremtidig\_situationsplan - Friareal

Rev. nr. Rev. dato Revisionsbeskrivelse

Målestok 1:200 Projektstatus Myndighed/projekt

Dato 23/04/2026 Revisionsnr. +45 70 20 18 18

Papir A1 Tegningsnr. M\_1\_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

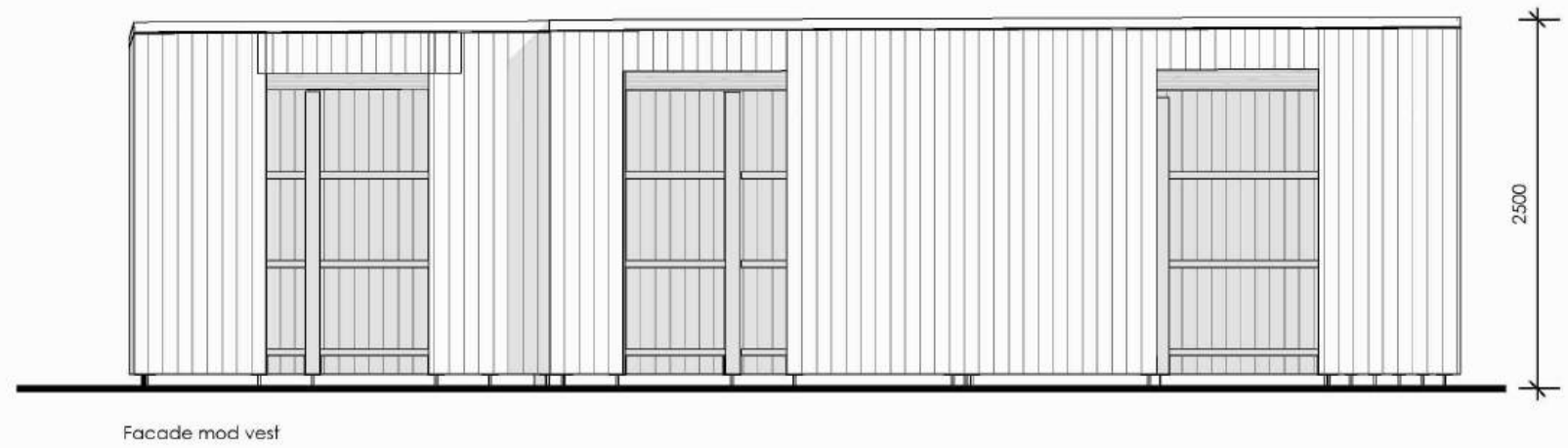
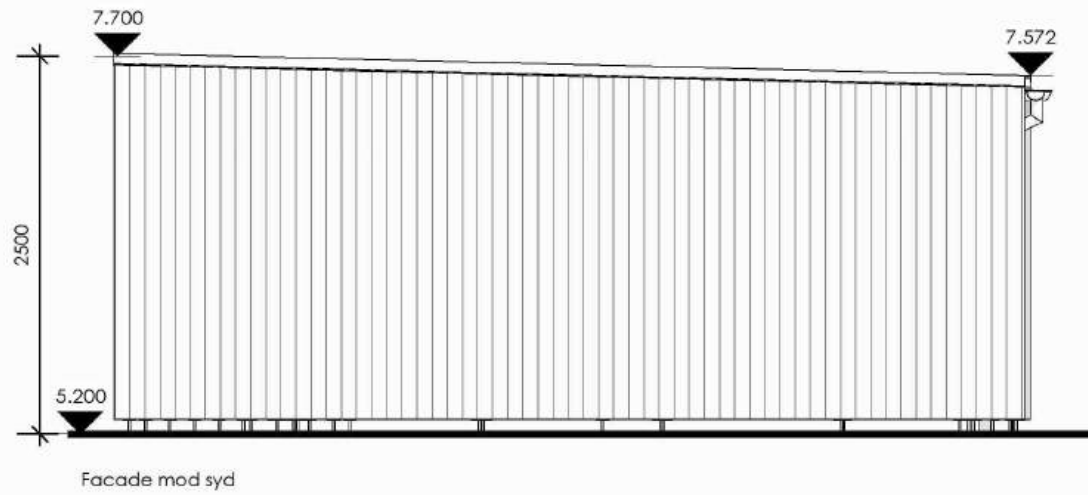
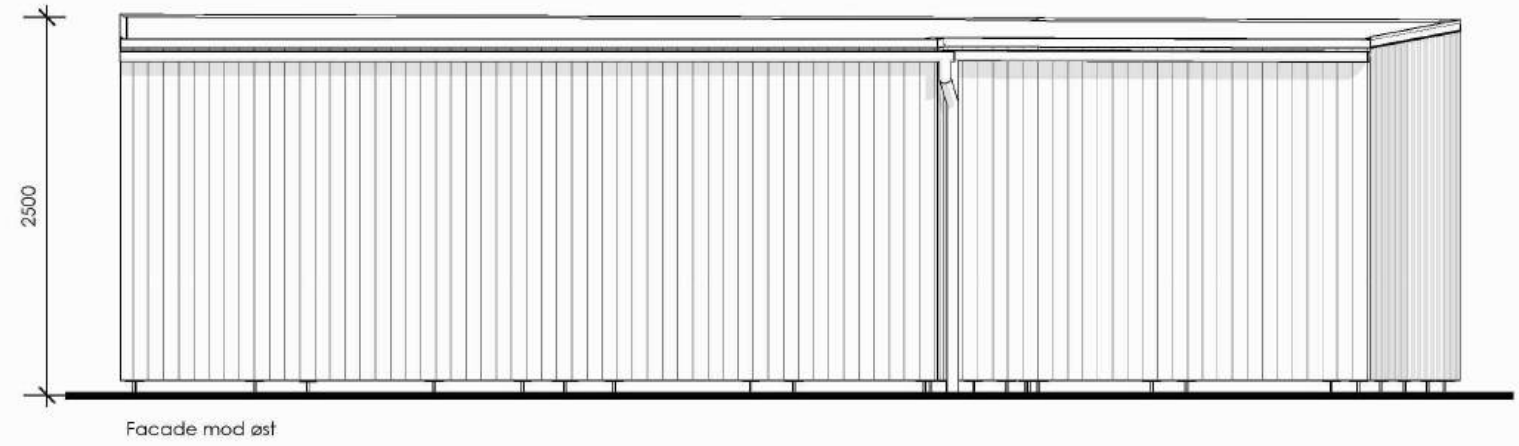
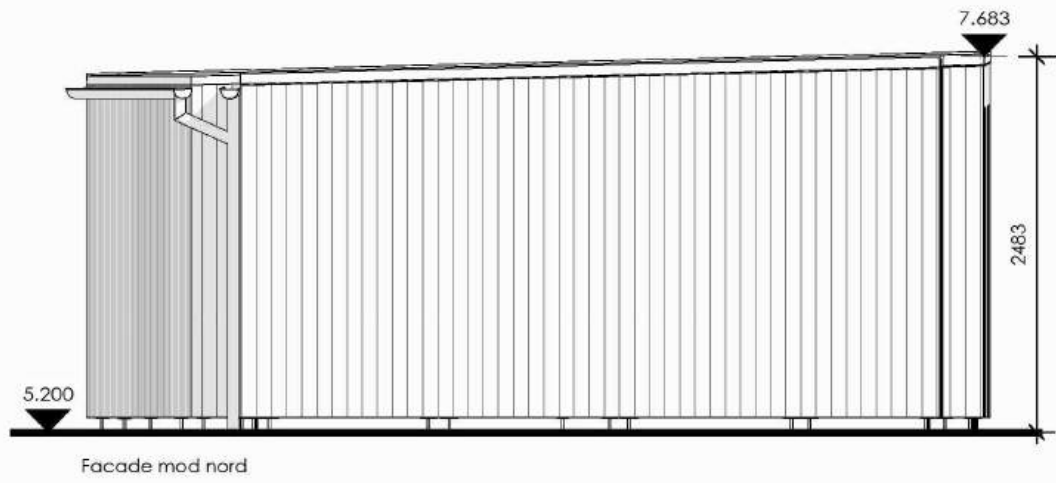
Projekt **Vatnavej 12** 2023

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



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