



Rambøll
Att.: Jan-Hendrik Müller

DISPENSATION FRA LOKALPLAN NR. 629

Kære Jan-Hendrik Müller

Vi giver **dispensation** fra lokalplan nr. 629 "Toftegårds Plads" til at indrette midlertidigt opholdssted til nyankomne flygtninge på adressen Ottiliavej 1-3.

Projektet er et led i kriseberedskabet i forbindelse med indkvartering af fordrevne Ukrainere.

Vi træffer afgørelse på baggrund af din ansøgning fra den 18. november 2025.

Indkvarteringen forudsætter dispensation fra lokalplan 629.

Vi har nu afsluttet og lukket din sag om afgørelse efter planloven.

På de følgende sider kan du læse om begrundelsen for afgørelsen og vigtig information og vejledning.

PLANLOVEN	2
Afgørelse og vurdering efter anden lovgivning	5
Information og vejledning	6
Klagevejledning	8
Hvis du har spørgsmål	10

Bilag

- Indsigelser og svar

5. februar 2026

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Ottiliavej 3

BFE nummer
6027184

Byggesager Nord, Altan og
Sammenlægning

Postboks 416
1504 København V

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

PLANLOVEN

Planlovens § 5u

Kommunen kan ifølge planlovens § 5u, stk. 1, dispensere fra bestemmelser i en lokalplan til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til nyankomne flygtninge. Der kan efter denne bestemmelse dispenseres i strid med lokalplanens principper, som er planens formål og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet.

Bestemmelsen i planlovens § 5u er indført ved lov nr. 539 af 29. april 2015. Formålet med bestemmelsen er at give kommunerne mulighed for hurtigt at kunne afhjælpe det akutte behov for midlertidig indkvartering af flygtninge.

Projektet er et led i kriseberedskabet i forbindelse med indkvartering af fordrevne personer fra Ukraine, på baggrund af den ekstraordinære situation som følge af krisen i Ukraine. Vi vurderer at ændret anvendelse af bebyggelse til indkvartering af fordrevne fra Ukraine er omfattet af planlovens § 5u.

Ifølge § 5u, stk. 7, skal dispensationer efter stk. 1 tidsbegrænses og kan højst gives en varighed på 5 år fra meddelelsen.

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Ottiliavej 3

BFE nummer
6027184

Lokalplan nr. 629

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 629, "Toftegårds Plads II", som er bekendtgjort den 24. oktober 2023. Ejendommen er beliggende i lokalplanens område III.

Beskrivelse

Københavns Ejendomme ønsker at indkvartere nyankomne flygtninge i bygningen Ottiliavej 1-3, som er ejet af Københavns Kommune.

Bestemmelser

Indkvartering af nyankomne flygtninge i bygningen Ottiliavej 1-3 kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 3.

Det fremgår af lokalplanens § 3, stk. 3 (om delområde III), at

"Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskole-undervisning samt håndværk og andre virksomheder. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner".

Dispensation

Vi giver tidsbegrænset dispensation på 5 år fra lokalplanens §3, stk. 3, til at:

- Anvende bygningen til indkvartering af nyankomne flygtninge.

Den midlertidige dispensation gives på betingelse af at:

- Anvendelsen af bygningen til indkvartering af flygtninge ophører **senest den 5. februar 2031**, og dermed 5 år efter meddelelse af denne dispensation, jf. planlovens § 5u, stk. 7.

Dispensation til at anvende bebyggelsen til indkvartering begrundes med, at der er akut behov for etablering og indretning af bebyggelse, der i en periode anvendes til indkvartering for nyankomne flygtninge.

Det er personer, der mens de er her, har brug for nærhed til det nationale fællesskab de er en del af, og derfor vigtigt, at bebyggelsen etableres i områder, der kan rumme en relativt stor gruppe, der ikke umiddelbart er integrerede, uden at medføre en permanent ændring af det område, hvor indkvarteringen etableres.

Området er planlagt til erhverv, men grænser op til boligområder og områder med blandede byfunktioner og med kort afstand til Valby Bymidte. Omkring 250 m fra ejendommen ligger et mindre grønt område ved

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Ottiliavej 3

BFE nummer
6027184

Valgårdsvej. Vi vurderer, at området umiddelbart har kvaliteter, der giver acceptable forhold for de personer, der i en periode er indkvarteret på ejendommen. Det indgår i vores vurdering af muligheden for dispensation, at dispensationen er tidsbegrænset.

Dispensationen er givet i henhold til planlovens § 5u, stk. 1.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Offentlig høring

Det fremgår af § 5u, stk. 8, at dispensationer efter stk. 1 skal offentliggøres, og at dette kan ske digitalt. Denne udtalelse vil derfor blive offentliggjort på annonceringsportalen på Københavns Kommunes hjemmeside.

Naboorientering

Det fremgår af § 5u, stk. 6, at dispensationer efter stk. 1 først kan meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen efter reglerne i planlovens § 20.

Vi har orienteret følgende naboer og foreninger om ansøgning og de nødvendige dispensationer:

- Matrikel nr. 472 u, Valby, København
- Matrikel nr. 1289a Valby, København
- Matrikel nr. 1289b, Valby, København
- Matrikel nr. 1879 Valby, København
- Matrikel nr. 1954 Valby, København

- Valby Lokaludvalg

I orienteringsperioden fra den 8. januar 2026 til den 29. januar 2026 har vi fået 2 indsigelser.

Vi har foretaget en konkret vurdering af de indkomne indsigelser og vedlægger kopi af både indsigelser og brevet, der beskriver vores vurdering.

Vi skal gøre opmærksom på, at der kan klages over afgørelsen. Klagevejledning og frister for klage fremgår af vores svar på indsigelserne.

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Ottiliavej 3

BFE nummer
6027184

Afgørelse og vurdering efter anden lovgivning

FORVALTNINGSLOVEN

Partshøring

Inden kommunen træffer afgørelse i en byggesag, skal vi vurdere, om der skal foretages partshøring, jf. forvaltningslovens § 19. De parter, der i så fald skal høres, er personer eller virksomheder, der har en partsstatus. Det vil sige, at de har en væsentlig, retlig relevant og individuel interesse i sagens afgørelse.

I den konkrete sag om anvendelse af Otteliavej 1-3 til indkvartering af fordrevne personer fra Ukraine vurderer vi, at projektet ikke medfører en påvirkning, der kan begrunde at nogen får tilkendt partsstatus. Det skyldes, at bebyggelsen er placeret på en måde, så de omkringboende ikke vurderes at blive påvirket i væsentlig grad.

BYGGELOVEN

Projektet er omfattet af "Lov om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine", LOV 324.

Det fremgår af LOV324, §31, at:

"Byggeloven finder ikke anvendelse på eksisterende bygninger og transportable konstruktioner, som tages midlertidigt i brug til indkvartering af fordrevne fra Ukraine"

Vi har den 18. november 2025 modtaget ansøgning fra Rambøll (på vegne af Københavns Ejendomme) om en udtalelse om hvorvidt bygningen frembyder *"tilfredsstillende tryghed i brand- og konstruktionsmæssig henseende"*, jf. LOV 324 (Lov om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine), §31 om mulighed for etablering af midlertidig indkvartering.

Vi har den 4. december 2025 sendt en udtalelse om sikkerhedsniveauet i forbindelse med indretning af midlertidig indkvartering med yderligere sovepladser til fordrevne ukrainere i Bygning B, 3. sal (4. etage) og Bygning C, 1. sal (2. etage) på adressen Otteliavej 1-3.

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Otteliavej 3

BFE nummer
6027184

Information og vejledning

Byggeaffald

Når du renoverer, nedriver eller vedligeholder, skal affaldet fra dit byggeri anmeldes til kommunen hvis det frembringer mere end 1 tons affald. Det skal ske minimum 14 dage før, byggearbejdet går i gang. Bemærk, at der er altid krav om screening for miljøproblematiske stoffer, sortering af dit byggeaffald, udsortering af farligt affald, PCB-holdigt affald og termoruder.

Læs mere om, hvornår og hvordan du skal anmelde byggeaffald på www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser/anmeld-byggeaffald

Byggeplads på vejareal

Hvis du har brug for at opstille stillads, etablere byggeplads eller lignende på vejareal, skal du søge om tilladelse via kommunens hjemmeside. Læs mere på www.kk.dk - [Råden over vej](#). Under arbejdet skal arbejdsskure, containere og materialer så vidt muligt placeres på privat areal.

Bygnings- og Boligregisteret (BBR)

Når byggeriet er afsluttet, skal du undersøge, om det er registreret korrekt i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Rettelser til BBR, der ikke kræver byggetilladelse, kan indberettes til Københavns Kommunes BBR-myndighed via bbr.dk/forside.

Det er altid ejers ansvar, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Myndighedsinhabilitet

Denne tilladelse er meddelt til kommunen selv. Kommunen er en enhed, og når kommunen selv skal bygge, er den derfor både bygherre og myndighed. Derfor står kommunen i en potentiel konflikt mellem på den ene side at varetage lovgivningens interesser som myndighed og på den anden side at varetage egne interesser som bygherre, herunder økonomiske interesser. Kommunen er på denne baggrund inhabil, når den behandler sine egne byggeprojekter, men denne form for inhabilitet – myndighedsinhabilitet – er accepteret, fordi der ikke er nogen mulighed for substitution.

Vi har imødegået denne interessekonflikt ved, at rollen som bygningsmyndighed og rollen som bygherre i Københavns Kommune er placeret i 2 forskellige forvaltninger, og at vi i sagsbehandlingen har været særligt opmærksomme på interessekonflikten.

Privatretlige servitutter

Det er ejers ansvar, at privatretlige servitutter bliver overholdt.

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Ottiliavej 3

BFE nummer
6027184

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 \(itera.dk\)](#).

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Ottiliavej 3

BFE nummer
6027184

Klagevejledning

PLANLOVEN

Afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, kan påklages til Planklagenævnet. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at du fx kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Klageret og klagefrist

Alle med retlig interesse i afgørelsen er klageberettigede, jf. planlovens § 59, stk. 1. Andre klageberettigede er landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser i arealanvendelsen, hvis foreningen kan dokumentere dens formål og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1.

Hvis en klageberettiget ikke har fået meddelt afgørelsen, regnes klagefristen fra det tidspunkt, hvor den klageberettigede fik kendskab til afgørelsen, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Otteliavej 3

BFE nummer
6027184

Klageportal

Du skal sende din klage via klageportalen på Nævnenes Hus' hjemmeside på naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/. Du logger på klageportalen med MitID.

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i klageportalen. Klagen bliver automatisk sendt til Københavns Kommune. Hvis vi fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i Planklagenævnet via klageportalen. Du får automatisk besked fra klageportalen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Gebyr og information om Planklagenævnet

Hvis du klager til Planklagenævnet, skal du betale et gebyr. Gebyret er 900 kroner for privatpersoner og 1.800 kroner for virksomheder, organisationer

og offentlige myndigheder, jf. lov om Planklagenævnet, §8, stk. 1. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen.

Du kan finde mere information om Planklagenævnet og klageprocessen på naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/.

Frist for søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Ottiliavej 3

BFE nummer
6027184

Hvis du har spørgsmål

Ved spørgsmål, kan du kontakte arkitekt Tina Benson på e-mail tinben@kk.dk.

Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

Du kan også få vejledning i vores Kundecenter på Njalsgade 13, 2300 København S. Læs mere og se åbningstider på www.kk.dk/kundecenter-byggeri.

Venlig hilsen

Kenneth Kortegaard
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Sagsnummer
S2025-10253

Dokumentnummer
D2026-31

Matrikelnummer
2093 Valby, København

Ejendomsadresse
Ottiliavej 3

BFE nummer
6027184