



Til Kultur- og Fritidsudvalget

Orientering om manglende lovliggørelse af Holmen Dirts anlæg på Holmens Idrætsanlæg

18. december 2025

Edoc sagsnummer

F2 sagsnummer

Sagsbehandler
Mads Kamp Hansen

Baggrund

Foreningen Holmen Dirt har haft aktiviteter på Holmens Idrætsanlæg på Arsenaløen i over 20 år, men der har gennem en årrække været opmærksomhed på udfordringer med, at foreningen har opført og løbende ændrer banen uden tilladelser fra ejer eller myndigheder.

Forvaltningen har løbende været i dialog med foreningen om forholdene og vejledt om proces, men uden at foreningen har taget de nødvendige skridt for at lovliggøre anlægget.

På baggrund af foreningens ansøgning om tilskud til klubhusfaciliteter, bevilligede Kultur- og Fritidsudvalget den 7. december 2023 i stedet midler til at udarbejde en helhedsplan for området. Det indledende arbejde har afdækket, at der fortsat mangler byggetilladelse til baneanlæg, jordhåndtering med mere. Foreningens anlæg er ulovligt opført og driftes uden at overholde bestemmelser i brugsaftalen. Arbejdet med en udviklingsplan for området vil ikke kunne løse udfordringen med de manglende tilladelser.

Status

Da foreningen trods henvendelser og dialog ikke aktivt arbejder for at lovliggøre sine aktiviteter, har Teknik- og Miljøforvaltningen som myndighed nu sendt en henstilling om lovliggørelse. Næste skridt vil være et egentligt påbud om at lukke banen indtil forholdene er lovliggjort.

Vedlagte henstilling fra Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) om Holmen Dirts faciliteter på Holmens Idrætsanlæg er sendt til Københavns Ejendomme (KEJD) som grundejer. KEJD har videresendt henstillingen til KFF som lejer af arealet. Ansvar for arealet er videregivet til Holmen Dirt gennem gældende brugsaftale og KFF har derfor sendt henstillingen videre til Holmen Dirt.

Henstillingen beskriver, at det ved eftersyn på ejendommen den 16. december 2024 er konstateret, at der er opført trækonstruktioner og etableret cykelbane, hvortil tilladelse ikke ses at foreligge. TMF giver i henstillingen en frist for lovliggørelse senest 15. januar 2026. Næste

Plan og Tilskud

Nyropsgade 1
1602 København V

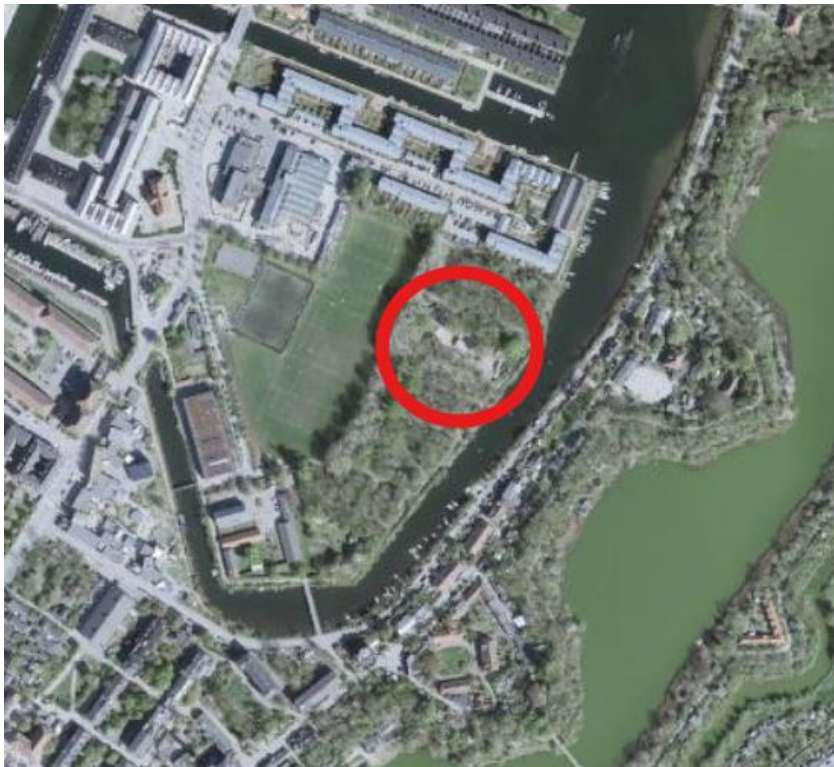
EAN-nummer
5798009780515

skridt vil være et egentlig påbud fra myndighederne, der vil føre til at faciliteterne lukkes indtil de er lovliggjort.

Henstillingen vedrører også forhold der hører under det areal som udvalget har tildelt Copenhagen Watersports brugsret til. Copenhagen Watersports er i gang med en lovliggørelsesproces hvad angår de forhold.

Videre proces

Henstillingen om lovliggørelse er en påmindelse om at foreningen ikke overholder bestemmelserne i deres brugsaftale trods henstillinger og assistance fra KFF. I sådanne sager om mislighold af brugsaftaler kan KFU fratage brugsretten fra foreningen eller undlade at forny aftalen der udløber maj 2026.



Bilag

1. Baggrundsnotat
2. Afgørelse miljø- og fødevareklagenævnet
3. Gældende brugsaftale (2023-2025)
4. Henstilling fra TMF



Bilag 1

Baggrundsnotat: Orientering om forløb - Holmen Dirts brug af areal på Holmens Idrætsanlæg

Resume

Foreningen Holmen Dirt har haft aktiviteter på Holmens Idrætsanlæg på Arsenaløen i over 20 år, men der har gennem en årrække været opmærksomhed på udfordringer med, at foreningen har opført og løbende ændrer banen uden tilladelser fra ejer eller myndigheder.

Det har foranlediget at myndighederne nu har sendt en henstilling på grund af manglende lovliggørelse. Næste skridt vil være, at der kommer et egentligt påbud om at lukke banen indtil forholdene er bragt i orden.

På baggrund af foreningens ansøgning om tilskud til klubhusfaciliteter, bevilligede Kultur- og Fritidsudvalget 7. december 2023 i stedet midler til at udarbejde en helhedsplan for området.

Det indledende arbejde har afdækket, at der fortsat mangler byggetilladelse til baneanlæg, jordhåndtering med mere. Foreningens anlæg er ulovligt opført og driftes uden at overholde bestemmelser i brugsaftalen. Arbejdet med en udviklingsplan for området vil ikke kunne løse udfordringen med de manglende tilladelser.

Forvaltningen har gennem en årrække været i dialog med foreningen om forholdene, men uden at de har fulgt op. Forvaltningen har i forbindelse med, at der skal laves en udviklingsplan igen anmodet foreningen om at gå i gang og vejledt om processen. Notatet giver en nærmere status og forløb i sagen.

Indhold

Baggrund

Foreningen Holmen Dirt har brugt området på Holmens Idrætsanlæg til cykelbane i over 20 år. Anlægget består af jordhøje, ramper, pumptrack og støttefunktioner mv. og er udviklet og drevet af foreningen selv.

Foreningen har på nuværende tidspunkt en brugsaftale godkendt af KFU (2023-2025) med gyldighed frem til maj 2026.

Foreningen faktiske medlemstal i 2024 var 283, hvoraf de 185 var under 25 år. I 2025 er foreningen bevilget et medlemstilskud på 68.160 kr. som er baseret på foreningens medlemstal fra 2023. Foreningen har endnu ikke ansøgt om medlemstilskud for 2026.

17. november 2025

Edoc sagsnummer
2025-0369451

F2 sagsnummer
2025 - 24265

Sagsbehandler
Stine Marie Elliot

Plan og Tilskud

Nyropsgade 1
1602 København V

E-mail
hy3d@kk.dk

EAN-nummer
5798009780515

Forsøg på lovliggørelse 2020-2021

Foranlediget af klager fra naboer til KEJD over brugen af arealet, ansøgte Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF) på vegne af foreningen Holmen Dirt i november 2020 om lovliggørelse af foreningens anlæg. Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) gav som myndighed på området afslag på ansøgningen i oktober 2021, hvorefter foreningen påklagede afgørelsen. På baggrund af klagen satte Miljø- og Fødevareklagenævnet sagen i bero.

Forsøg på at finde alternativ placering august 2021

I forbindelse med at det første afslag for dispensation fra fredningen undersøgte forvaltningen muligheder for alternativ placering af banen. Sundby Idrætspark, Holmens Idrætsanlæg, Københavns Motorbane, Ved Slusen 2, Refshaleøen og Prøvestenen blev screenet men uden at man fandt en egnet placering. Banen fylder ca. 5.000 m².

Dispensation fra fredning juli 2022

Miljø- og Fødevareklagenævnet traf den 7. juli 2022 afgørelse i sagen og ændrede Københavns Kommunes afgørelse om afslag på lovliggørende dispensation til en lovliggørende dispensation til cykelbanen til anlægget som det så ud på daværende tidspunkt (bilag 1). Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Dispensationen indebærer, at banens form i juli 2022 var tilladt efter naturbeskyttelsesloven, men alle ændringer i forhold hertil, vil kræve ny dispensation efter ansøgning. Dispensationen ændrede ikke ved krav om lovliggørelse af anlægget. KFF og TMF var efterfølgende i dialog med foreningen og andre relevante parter i forhold til den fremtidige brug og drift af anlægget med råd og vejledning om tilladelser. Foreningen indhentede imidlertid aldrig de nødvendige tilladelser for at lovliggøre anlægget.

Brugsaftale juni 2023

I 2023 indgik KFU en ny brugsaftale med Holmen Dirt for arealet gældende fra juni 2023 til maj 2026 (bilag 2). Aftalen forpligter foreningen til at lovliggøre og drive anlægget efter gældende regler på lige fod med andre brugsaftaler.

Med aftalen følger både rettigheder og forpligtelser. Området stilles vederlagsfrit til rådighed for Holmen Dirts lovlige kommunale aktiviteter. Til gengæld forpligtes foreningen til at indhente alle nødvendige tilladelser i forhold til arealets indretning og drift. Herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold samt indhentelse af ejerfuldmagt og andre relevante godkendelser hos Københavns Kommune, hvis der er ønsker om bygningsmæssige ændringer på arealet. Foreningen har ikke søgt om ejerfuldmagter eller forsøgt at indhente relevante tilladelser.

Beslutning om at lave helhedsplan december 2023

På baggrund af, at foreningen søgte om puljemidler til udvikling af klubfaciliteter, besluttede Kultur- og Fritidsudvalget 7. december 2023 at afsætte en screeningsbevilling fra Pulje til outdoor idrætsfaciliteter til en helhedsplan for området med henblik på at skabe til flere aktiviteter og komme flere brugere til gode.

Arealet på Arsenaløen rummer i dag en række aktiviteter for foreninger og selvorganiserede som fx kajakpolo, SUP, spejdere udover Holmen Dirts cykelbane. Sigtet er at foreningerne, med afsæt i en sådan plan, vil kunne vende tilbage med ansøgninger om konkrete projekter eller kommunen kan stille forslag om projekter.

Helhedsplan i bero primo 2024

I forbindelse med at planlægge arbejdet med helhedsplanen besigtigede forvaltningen området og konstaterede, at stedet havde ændret karakter ved omfattende jordtilkørsel, tilbygning mv. uden at der givet tilladelser hertil. Parallelt hermed har der været henvendelser via "Giv et praj" om generel manglende pasning og renhold af området.

Forvaltningen satte på den baggrund arbejdet med udviklingsplanen i bero for at oplyse sagen. Forvaltningen kontaktede foreningen med krav om tilbagemelding på deres lovliggørelse af anlægget med frist 1. september 2024 (brev er vedlagt i bilag 3). Der er siden fulgt op på containeres ejerforhold og KEJD har taget jordprøver på arealet.

Jordforurening og nedlukning af banen sommer 2024

Foranlediget af at der blev konstateret omfattende jordpåkørsel uden tilladelse eller ansøgning tog KEJD initiativ til jordprøver. De viste at udvalgte steder er kraftigt forurenede, hvorpå der ikke må foregå følsom anvendelse. Arealet blev derfor lukket pga. sundhedsrisiko med forurenede støv i den tørre sommerperiode.

Efter en periode med fugtigt vejr vurderede KEJD's rådgiver at det igen var forsvarligt at genåbne anlægget. Foreningen fik samtidig anvist, hvor den forurenede jord var lokaliseret, så det kunne håndteres forsvarligt. Rådgiver anviste samtidig handlemuligheder for hvordan foreningen ville kunne indkapsle den forurenede jord. Foreningen har imidlertid ikke handlet på udfordringen.

Foreningen har på opfordring efterfølgende fremsendt dokumentation for noget af den tilkørte jord, men har ikke redegjort for størstedelen af den tilkørte jord. Det er derfor fortsat uafklaret hvor meget jord der er tilkørt eller flyttet rundt på arealet.

Anvisning til lovliggørelse af anlæg 2024-2025

TMF påpegede samtidig over for foreningen, at deres starttårne kræver byggetilladelse og ikke bør anvendes, før deres konstruktion kan dokumenteres. Til alle gravearbejder kræves §8-tilladelser og en række

andre gravearbejder kan være relevante for det konkrete projekt. TMF kan først vurdere dette ud fra et konkret projektforslag.

Foreningen indhentede i april 2025 en ejerfuldmagt fra Københavns Ejendomme (KEJD), som endnu ikke er benyttet til ansøgning om lovliggørelse.

Genopstart helhedsplan september 2025

Forvaltningen har sammen med TMF forsøgt at hjælpe foreningen på vej ift. at søge relevante tilladelser. Fx ved at sende overblik og påmindelser på mail, afholde møder med dem og TMF, finde kontaktpersoner til videre dialog og afklaring i TMF og KEJD. Det har dog ikke ledt til at foreningen har påbegyndt lovliggørelsesprocessen ved at gå i dialog med myndighederne.

For at de andre foreninger med aktiviteter i området fortsat kan indgå i arbejdet har forvaltningen startet arbejdet med helhedsplanen op igen i efteråret 2025. Lovliggørelsen forsøges fortsat realiseret i et parallelt spor.

Status december 2025

TMF har som myndighed sendt vedlagte henstilling om Holmen Dirts faciliteter på Holmens Idrætsanlæg til KEJD som grundejer. KEJD har videregivet henstillingen til KFF som lejer arealet. Ansvar for arealet er videregivet til Holmen Dirt gennem gældende brugsaftale og KFF har derfor sendt henstillingen videre til Holmen Dirt.

Henstillingen beskriver, at det ved eftersyn på ejendommen den 16. december 2024 er konstateret, at der er opført trækonstruktioner og etableret cykelbane, hvortil tilladelse ikke ses at foreligge. TMF giver i henstillingen en frist for lovliggørelse senest 15. januar 2026. Næste skridt vil være et egentlig påbud fra myndighederne, der vil føre til at faciliteterne lukkes indtil de er lovliggjort.

Henstillingen vedrører også forhold der hører under det areal som udvalget har tildelt Copenhagen Watersports brugsret til. Copenhagen Watersports er i gang med en lovliggørelsesproces hvad angår de forhold.

Fra: noreply-klageportalen@naevneneshus.dk
Til: [TMF \(tmf@tmf.kk.dk\)](mailto:TMF (tmf@tmf.kk.dk))
Emne: 963564 Orientering om nye dokumenter på klagesag med klagenummer 1028262 vedrørende Klage vedr. naturbeskyttelse - Arsenalvej 6, 1436 København K
Dato: 7. juli 2022 17:00:54
Vedhæftede filer: [Afgørelse- \(5\).PDF](#)

Til part i klagesagen

Der er nye dokumenter i klagesagen med klagenummer 1028262 vedrørende Klage vedr. naturbeskyttelse - Arsenalvej 6, 1436 København K. Du kan læse de nye dokumenter ved at logge ind på Klageportalen kpo.naevneneshus.dk.

Du skal være opmærksom på, at breve fra Miljø- og Fødevareklagenævnet kan indeholde vigtige svarfrister.

Med venlig hilsen



Nævnenes Hus
Sekretariatet for Miljø- og Fødevareklagenævnet
Telefon 72 40 56 00
klageportalen@naevneneshus.dk

Denne besked kan ikke besvares.

Du kan opleve, at du modtager denne e-mail, selv om der ikke er nye dokumenter i din sag, fordi beskeden også sendes, når vi ændrer i titlen på et eksisterende dokument på sagen. Vi kan i visse tilfælde være nødt til at ændre dokumenttitler for at overholde reglerne i offentlighedsloven.

7. juli 2022
Sagsnr. 22/00124
Klagenummer: 1028262
SRI

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET

**MILJØ- OG
FØDEVAREKLAGENÆVNET**

Toldboden 2
8800 Viborg

ÆNDRING af afslag på lovliggørende dispensation i sag om etablering af cykelbane med tilhørende anlæg inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen i Københavns Kommune

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37795526
EAN-nr. 5798000026070
nh@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, jf. § 65, stk. 2, jf. § 78, stk. 1, 1. pkt.¹

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Københavns Kommunes afgørelse af 6. oktober 2021 om afslag på lovliggørende dispensation til bibeholdelse af en cykelbane med tilhørende anlæg inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på matr. nr. 616 Christianshavns Kvarter, København, til en lovliggørende dispensation.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet² og gebyrbekendtgørelsens § 2.³ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 1 i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet, der i overensstemmelse med § 78, stk. 1, har behandlet sagen i nævnets afdeling 10, jf. § 3, stk. 1, nr. 10, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 om naturbeskyttelse.

² Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet, som ændret ved lov nr. 900 af 21. juni 2022 om ændring af museumsloven, lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet og forskellige andre love.

³ Bekendtgørelse nr. 132 af 30. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Miljø- og Fødevareklagenævnet mv.

1. Klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Afgørelsen er den 27. oktober 2021 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af ejendommens bruger (en forening).

Klager har navnlig anført, at

- der foreligger usaglig forskelsbehandling, idet kommunen har accepteret bebyggelse andre steder inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen,
- der er indtrådt myndighedspassivitet, og
- der er tale om en begrænset påvirkning af fortidsmindet, da det er beliggende i bymæssig bebyggelse og fortidsmindebeskyttelseslinjen er blevet reduceret på andre dele af voldens strækning.

Klagepunkterne er nærmere uddybet i afsnit 2.3.

2. Sagens oplysninger

2.1 Ejendommen/området

Det i sagen omhandlede areal er beliggende på matr. nr. 616 Christianshavns Kvarter, København, på den østlige del af Arsenaløen mellem vejen Halvtolv og Laboratoriegraven. Matriklen har et registreret areal på 52.819 m² og er ejet af Københavns Kommune.

En mindre del af matriklen tættest på Laboratoriegraven har igennem 20 år været anvendt af foreningen Holmen Dirt til udøvelse af en særlig sportsgren kaldet "Dirt Jump". Cykelbanen er omgivet af træbevoksning.

På den anden side af den ca. 36 m brede Laboratoriegrav ligger Christianshavns Vold, som er beskyttet som fortidsminde efter museumslovens § 29 e. Fortidsmindet afkaster i medfør af naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, en 100 m-beskyttelseslinje, hvorved størstedelen af den pågældende cykelbane med diverse anlæg på Arsenaløen er omfattet af beskyttelsen. Selve fortidsmindet er bebygget med huse i forbindelse med Christiania.

Det fremgår af hjemmesiden "Fund- og Fortidsminder", at Christianshavns Vold (fredningsnr. 313015) er ca. 4 km lang og ca. 0,4 km bred og er anlagt som en del af Københavns bastionære befæstning fra 1600-tallet.⁴ Den fortidsmindefredede del af forsvarsværket omfatter hovedvolden med tolv bastioner og bagvedliggende arealer frem til voldgaden (i nord dog frem til Erdkehlgraven, Søminegraven og Krudtløbet), voldgraven (Stadsgraven og Minebådsgraven), Ravelinen, Kanin-øen, hele den lave, ydre vold (enveloppen) med de seks bevarede redaner samt avant-foss'en (den smalle voldgrav foran enveloppen) og en op til ca. 20-

⁴ <https://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/190184/>.

25 m bred bræmme syd og sydøst for denne. Hertil kommer Quinti Lynette Batteri.

2.2 Den påklagede afgørelse

Københavns Kommune har i afgørelse af 6. oktober 2021 givet afslag på dispensation til bibeholdelse af en cykelbane med tilhørende anlæg på matr. nr. 616 Christianshavns Kvarter, København, som ligger delvist inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen afkastet af Christianshavns Vold. Afgørelsen er truffet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, jf. § 65, stk. 2.

2.2.1 Det ansøgte

Kultur- og Fritidsforvaltningen i Københavns Kommune har den 18. november 2020 - på vegne af foreningen Holmen Dirt, som er bruger af ejendommen - ansøgt om en lovliggørende dispensation til cykelbanen med tilhørende anlæg.

Det fremgår af ansøgningmaterialet, at foreningen Holmen Dirt igennem 20 år har dannet ramme for en særlig sportsgren, "Dirt Jump". "Dirt Jump" er en cykelsport, hvor der udføres meget store hop ved hjælp af anlæg, der er bygget primært i materialer som jord og træ.

Holmen Dirt understøtter også andre genrer inden for cykling, som f.eks. mountainbike, ligesom foreningen stiller banen og udstyr til rådighed for fritidscenter "Børnebyen Christianshavn" og fritidshjem "Dyveke". Foreningen har anført, at den generelt udviser stort socialt ansvar over for unge og børn. Holmen Dirt har i dag 212 medlemmer, men skønner, at området med de eksisterende faciliteter vil kunne huse 500-600 medlemmers aktiviteter.

Foreningen har i ansøgningen fremhævet, at banen er placeret et godt afskærmet sted, hvor børn kan lege på deres cykler. Træerne og de omkransende volde skærmer for vind, hvilket er meget vigtigt for sporten, da man hopper på cyklen og derfor er meget påvirket af vind og vejr.

Holmen Dirt har i ansøgningen desuden anført, at foreningen ikke vil kunne overleve, hvis banen nedlægges på Holmen. I den forbindelse henvises der til andre foreninger, som blev flyttet eller forsøgt etableret i hovedstadsområdet. Foreningen har også oplyst, at vedligehold og videreudvikling af cykelbanen sker via foreningens egne midler og bliver udført af frivillige kræfter i klubben. Holmen Dirt har desuden påpeget, at banen er opført på basis af frivilligt arbejde, men at et professionelt etableret lignende anlæg og øvrige omkostninger, som klubhus m.v., vil påføre Københavns Kommune en udgift på ca. 1,5 mio. kroner i anlæg, materialer og arbejdskraft.

Det fremgår af den påklagede afgørelse, at cykelbanen med tilhørende anlæg består af diverse cykelbaner, starttårne samt containere, skurvogn

og et halvtag. Størsteparten af anlægget er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Der er i alt syv forskellige cykelbaner, som er kategoriseret i grøn, blå, rød og sort, alt efter sværhedsgrad. I forbindelse med etablering af cykelbanerne er der sket terrænændringer ved påkørsel af jord, ligesom man har tilføjet jord og fjernet jord på områdets krudtvolve. Der er gennem årene lagt omkring 300-400 tons jord på arealet samt fliser i banens nordøstlige sving. Der er endvidere lagt grus og fliser mellem det sydlige starttårn og banen, ligesom der er lagt barkflis ud på landingen. Cykelbanen har to starttårne af træ, hvoraf det højeste mod syd har en højde på 5,8 m. Her ligger også et andet startareal, der er lavet af en stor bunke jord.

Til opbevaring af udstyr m.v. er der desuden placeret fem 20 fodscontainere, hvoraf to er bygget sammen og forsynet med et blå tag af træ, og en skurvogn i området. Endvidere er der af sikkerhedsmæssige årsager placeret et hegn på et kort stykke langs stien ved Laboratoriegraven for at holde cyklerne væk fra stien.

Københavns Kommune har i den påklagede afgørelse bemærket, at det nordlige starttårn samt størstedelen af skurbebyggelsen er placeret uden for det beskyttede areal. Her er det kun én blå container, som er forsynet med tag og placeret længst mod nordøst, som delvis er omfattet af beskyttelseslinjen. Det er også kun en mindre del af den sydlige ende af begynderbanen, der ligger mod idrætspladsen mod vest, der er omfattet af beskyttelseslinjen.

Det er således især det sydlige starttårn, de store cykelbaner og hegnet, der er placeret inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen og dermed forudsætter dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

2.2.2 Københavns Kommunes vurdering

Københavns Kommune har på baggrund af luftfotos samt oplysninger fra klager lagt til grund, at cykelbanen har ligget det pågældende sted i 20 år. Kommunen har bemærket, at anlægget ikke var tilladt efter de på etableringstidspunktet gældende regler, og at kommunen ikke ville have meddelt dispensation, hvis der var ansøgt herom på forhånd.

Københavns Kommune har i afgørelsen oplyst, at Christianshavns Vold er beskyttet som fortidsminde efter museumslovens § 29 e. Volden blev anlagt omkring årene 1670-80 som en væsentlig udvidelse og forstærkning af Københavns befæstning. Anlægget udgøres af et dobbelt forsvar med den høje, indre vold med omfattende bastioner og et spinklere, senere tilføjet udenværk (med envelope m.v.). Begge forsvarslinjer har foranliggende grav. Befæstningen var et lukket forsvarsanlæg indtil 1916. Den nordlige del af voldanlægget med Christiania blev udvidet omkring 1680 og forblev militært område indtil 1971.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen blev i 2005 og 2010 reduceret på Christiania og Margretheholm, men på Arsenaløen, hvor cykelbanen er etableret, er fortidsmindebeskyttelseslinjen bevaret i sin fulde udstrækning.

Arsenaløen har været en del af den tidligere flådestation Holmen, der i 1993 blev officielt nedlagt. Øen, der er etableret ved opfyldning med fyld fra udgravning til havnebassiner i 1700-tallet, er fortrinsvis blevet anvendt til forskellige magasinbygninger, artilleriværksted, laboratorium og brændstof- og kemikalieoplæg. Det areal, hvor cykelbanen er placeret, blev oprindeligt brugt til Søetatens mest sprængfarlige stoffer, som blev placeret mellem krudtvoldene. Selve krudtvoldene er ikke fredet.

Det er København Kommunes vurdering, at etablering af hop ved påkørsel af 300-400 tons jord samt graveaktiviteter i de historiske krudtvolde har medført, at voldanlæggets udenværk i dag har mistet sin oprindelige karakter. Der er foretaget så væsentlige indgreb i det oprindelige landskab, at ændringerne påvirker fortidsmindets fremtræden som voldanlæg og dermed forstyrrer oplevelsen af fortidsmindet som et landskabselement.

Videre har kommunen vurderet, at de etablerede hop, hvor de fleste har en højde på 2-2,3 m, enkelte med en højde på op til 3,5 m, er med til at forringe indsyn til og udsyn fra Christianshavns Vold. Det samme gælder for det 5,8 m høje sydlige starttårn og det hegn, der af sikkerhedsmæssige årsager er opsat langs stien mod Laboratoriegraven. Det er i denne sammenhæng uden betydning, at den eksisterende beplantning i forvejen til dels afskærmer indblikket til fortidsmindet, da beplantning er af midlertidig og ofte sæsonbestemt karakter, og altid kan fjernes.

Endvidere har kommunen lagt vægt på, at en lovliggørende dispensation vil kunne medføre en uønsket præcedensvirkning i lignende ansøgninger om dispensation til terrænændringer, opførelse af konstruktioner og hegn inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Kommunen har desuden lagt vægt på, at naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, er en forbudsbestemmelse, og at beskyttelseslinjen om Christianshavns Vold er blevet reduceret på enkelte strækninger, hvorfor der efter klagenævnets praksis skal foretages en særlig restriktiv vurdering i den tilbageværende del af beskyttelseslinjen. Hertil kommer retshåndhævelseshensyn, som i den konkrete sag har stor betydning.

Københavns Kommune har vurderet, at omkostningerne ved at lovliggøre cykelbanen er begrænset i forhold til de hensyn, der varetages af naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1. Kommunen har oplyst, at den ikke har lagt afgørende vægt på de omkostninger, der er forbundet med evt. etablering af en ny bane.

Det forhold, at banen har eksisteret i 20 år, kan efter kommunens opfattelse ikke føre til en anden vurdering. Kommunen har herved lagt vægt på, at beskyttelseshensynet og hensynet til at undgå en uønsket præcedensvirkning i den konkrete sag vejer tungere end hensynet til klagers indrettelse. Hertil kommer, at der i den 20-årige periode løbende er foretaget yderligere ændringer i tilstanden.

Kommunen har bemærket, at den anerkender det store sociale engagement, foreningen har vist gennem årene og de væsentlige kvaliteter ved cykelbanen. Det er dog kommunens opfattelse, at hensynene bag naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, vejer tungere end disse.

Københavns Kommune har efter en samlet vurdering og afvejning af ovenstående hensyn fundet, at der ikke foreligger særlige omstændigheder, der kan begrunde en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, til bibeholdelse af cykelbanen med tilhørende anlæg.

2.3 Klagens indhold

Klager har anført, at sagen ikke er oplyst af kommunen i tilstrækkeligt omfang, at den påklagede afgørelse indeholder forkerte vurderinger, og at der foreligger usaglig forskelsbehandling, idet kommunen har accepteret anden bebyggelse m.v. inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Klager har videre anført, at en lovliggørende dispensation ikke vil skabe en præcedensvirkning for fremtidige sager, da jordhoppene er midlertidige, kan fjernes og indgår som en del af naturen i området.

Klager har anmodet om en mere fyldestgørende begrundelse for, hvordan cykelbanen konkret påvirker oplevelsen af Christianshavns Vold. Det er klagers opfattelse, at de oprindelige krudtvolde har den samme højde som de nuværende jordhop, hvorfor oplevelsen af fortidsmindet ikke har ændret sig. Hertil kommer, at der har været diverse bygninger på arealet i meget lang tid.

Endvidere har klager anført, at der er indtrådt myndighedspassivitet, idet Miljøministeriet i 2010 har godkendt en reduktion af beskyttelseslinjen på en anden strækning af volden. Kommunen kendte ifølge klager til cykelbanen og undlod at påtale forholdet på daværende tidspunkt.

Det bør efter klagers opfattelse også indgå i vurderingen, at det kun er en mindre del af cykelbanen, der er placeret inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, mens den øvrige del af banen er beliggende i udkanten af beskyttelseslinjen. Desuden har klager anført, at kommunen har fortolket naturbeskyttelsesloven for restriktivt, idet Slots- og Kulturstyrelsen formentlig ikke ville være nået til samme resultat, særligt når der er tale om et udbygget byområde.

2.4 Københavns Kommunes bemærkninger til klagen

Københavns Kommune har den 4. januar 2022 bemærket, at jordhoppene ikke kan anses for midlertidige anlæg, selvom de kan fjernes. Kommunen har desuden beskrevet de sager, som der er henvist til i klagen, og finder generelt, at de ikke er sammenlignelige med nærværende sag.

Københavns Kommune har ikke nærmere oplysninger om omkostningerne ved at fjerne banen, men har vurderet, at det ikke er nødvendigt at indhente dokumentation for de eksakte omkostninger i forbindelse med lovliggørelsen.

I forhold til de oprindelige krudtvolde på arealet har kommunen bemærket, at voldene har en højde over terræn på 1,5-2,0 m, enkelte steder op til 2,25 m. De er således væsentligt lavere end nogle af de anlagte jordhop. En dispensation til det ansøgte kan efter kommunens vurdering ikke begrundes med, at der findes eksisterende krudtvolde på ejendommen.

For så vidt angår det af klager anførte om, at der er indtrådt myndigheds-passivitet, har Københavns Kommune oplyst, at reduktionen af beskyttelseslinjen i 2010 vedrører et andet areal, som ligger et stykke væk fra cykelbanen. Reduktionen blev godkendt af Miljøministeriet i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunen er tilsynsmyndighed i forhold til naturbeskyttelseslovens § 18, men er ikke forpligtet til at føre løbende tilsyn med mulige ulovlige forhold inden for linjen. Kommunen har fastholdt, at der ikke er indtrådt myndighedspassivitet i sagen, da beskyttelseshensynet er tungtvejende.

2.5 Nye oplysninger under sagens behandling

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i høringsbrev af 21. juni 2022 anmodet Københavns Kommune om at oplyse, om der er indgået en lejeaftale mellem kommunen som grundejer og Holmen Dirt om foreningens brug af arealet til cykelbane. I bekræftende fald har nævnet anmodet kommunen om at fremsende kopi af en evt. lejeaftale.

Københavns Kommune har den 28. juni 2022 fremsendt kopi af en intern lejeaftale mellem Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune, som udlejer og Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune, som lejer af Arsenalvej 6, 1436 København K. Det fremgår af aftalens pkt. 2, at det lejede skal anvendes til stadion og idrætsanlæg. Af aftalens pkt. 3 fremgår, at lejer har overtaget det lejede den 1. januar 2021.

3. Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Følgende medlemmer af Miljø- og Fødevareklagenævnet har deltaget i sagens behandling: Klaus Meinby Lund (formand), landsdommerne Eva Staal og Olaf Tingleff, samt de læge medlemmer Pelle Andersen-Harrild, Lene Hansen og Jens Vibjerg.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har foretaget besigtigelse af området den 16. juni 2022.

3.1 Miljø- og Fødevareklagenævnets bemærkninger

3.1.1 Det retlige grundlag

Efter naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 meter fra fortidsminder (fortidsmindebeskyttelseslinjen), der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven.⁵ Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Kommunen kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra forbuddet mod tilstandsændringer, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. I overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd er praksis meget restriktiv.

I den enkelte sag skal der foretages en konkret vurdering af, om formålet med det ansøgte er så væsentligt, at den generelle beskyttelsesinteresse og hensynet til sikring af de arkæologiske lag bør vige, og en konkret vurdering af det ansøgte påvirkning af det beskyttede fortidsminde.

I fuldt udbyggede byområder skal bestemmelsen sikre en kontrol med byggeri op til det pågældende fortidsminde, således at den etablerede sammenhæng mellem bystrukturen og fortidsmindet - samt fortidsmindets synlighed og betydning i forhold til den omgivende bebyggelse - kan fastholdes.

Efter praksis har det også betydning, om en dispensation kan medføre præcedens i strid med formålet med forbuddet. I vurderingen af den enkelte sag indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning en dispensation kan få for fremtidige sager. Hvis der meddeles dispensation, skal andre lignende sager som udgangspunkt behandles på samme måde. Efter praksis vejer den generelle beskyttelsesinteresse tungt, uanset at den enkelte sag kan have begrænset betydning.

Ved vurdering af om et allerede etableret forhold kan lovliggøres, skal den kompetente myndighed vurdere, hvorvidt der ville være blevet dispenseret hertil, såfremt der var ansøgt herom på forhånd, eller om der i øvrigt er særlige forhold som kan begrunde en efterfølgende dispensation. I den forbindelse kan hensynet til en ejers eventuelle berettigede forventning og/eller gode tro, det samfundsmæssige værdispild og proportionali-

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven med senere ændringer.

tetsprincippet indgå. Heroverfor står formålet med forbudsbestemmelsen vedrørende fortidsmindebeskyttelseslinjen samt hensynet til retshåndhævelsen og præcedens.

3.1.2 Miljø- og Fødevareklagenævnets vurdering af den konkrete sag

Et flertal på fem af nævnets medlemmer finder, at der er tale om et sådant særligt tilfælde, som kan begrunde en lovliggørende dispensation til den ansøgte cykelbane med tilhørende anlæg.

Flertallet har lagt vægt på, at cykelbanen med tilhørende anlæg kun i begrænset omfang påvirker oplevelsen og forståelsen af Christianshavns Vold, idet ind- og udsyn i forvejen er forstyrret af eksisterende bebyggelse og anlæg mv. på selve fortidsmindet, ligesom cykelbanen er delvist skjult bag træbevoksning. Flertallet har videre lagt vægt på, at foreningen, der driver cykelbanen, har et anerkendelsesværdigt formål, idet banen er tilgængelig for enhver, bliver drevet på frivillig basis og medvirker til 3.1.3 at udbrede kendskab til og interesse for cykelsporten for bl.a. sårbare og udsatte borgere, ligesom foreningen samarbejder med fritidsinstitutioner og øvrige foreninger i lokalområdet. Det er desuden indgået i flertallets vurdering, at cykelbanen har eksisteret upåtaget i ca. 20 år på grunden, og at flytning af banen til et andet sted vil påføre foreningen væsentlige økonomiske omkostninger.

Mindretallet (Pelle Andersen-Harild) finder, at der ikke er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde en lovliggørende dispensation til det ansøgte. Mindretallet har herved lagt vægt på, at der er foretaget omfattende terrænændringer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, og at reetablering af arealet til skov eller bypark vil skabe bedre muligheder for at anvende den helt særlige placering til mere stilfærdige rekreative aktiviteter til gavn for den brede befolkning.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning, hvorfor kommunens afgørelse ændres til en lovliggørende dispensation.

3.2 Gebyr

Som følge af afgørelsen tilbagebetales det indbetalte klagegebyr, jf. gebyrbekendtgørelsen § 2, stk. 2, nr. 1.

3.3 Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnet ændrer Københavns Kommunes afgørelse af 6. oktober 2021 om afslag på lovliggørende dispensation til bibeholdelse af en cykelbane med tilhørende anlæg inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på matr. nr. 616 Christianshavns Kvarter, København, til en lovliggørende dispensation.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales.

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (Område for Bygninger, sagsnr. 957187) samt for klager og dennes repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på mfkn.naevneneshus.dk. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Klaus Meinby Lund
Stedfortrædende formand



Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen

BRUGSAFTALE 2023-2025

Holmen Dirt

Areal til aktiviteter



Brugsaftale for Holmen Dirt

1 Parterne

Denne brugsaftale indgås mellem

Københavns Kommune
EAN-nr. 5798009780393
v. Kultur- og Fritidsforvaltningen
Nyropsgade 1
1602 København V
(herefter kaldet Kultur- og Fritidsforvaltningen)

som ejer og

Holmen Dirt

CVR 35685510
C/O Behroz Karimi
Æblestien 2, 3. tv
2300 København S
v. Behroz Karimi

(herefter kaldet Holmen Dirt)

som bruger

Bilag:

1. Arealets beliggenhed og udformning
2. Indflytningsrapport
3. Ejendomsforbehold

2 Hjemmel og beslutningsgrundlag

2.1 Aftalen er indgået i henhold til kommunalfuldmagten. De konkrete aktiviteter beskrives i punkt 4.

Miljø og Fødevareklagenævnet har den 7. juli 2022 truffet afgørelse om lovliggørende dispensation til at bibeholde cykelbane med tilhørende anlæg inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på matr. Nr. 666 Christianshavns Kvarter.

2.2 Holmen Dirt varetager således ansvaret for arealet, som er beskrevet i denne brugsaftale med tilhørende bilag.

3 Arealet

3.1 Arealet hvortil der gives brugsret er beliggende på del af matr.nr. 616, hvis grund og bygninger herefter er kaldet "arealet". Arealets postadresse er Arsenalvej 6, 1436 København K

3.2 Areal, herunder andele af fællesarealer, er endeligt og bindende opmålt af Københavns Kommune, hvilket Holmen Dirt accepterer. Brugsaftalen omfatter følgende lokaler:

1. Jordareal	ca.	5422 m ²
I alt bruttoetageareal	ca.	5422 m²

3.3 Arealets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning bilag 1.

4 Arealets anvendelse

4.1 Arealet skal anvendes til Holmen Dirts lovlige kommunale aktiviteter. nedenfor, og må ikke uden Kultur- og Fritidsforvaltningen skriftlige samtykke anvendes til andre formål.

4.2 De aftalte aktiviteter er:

- Folkeoplysende aktiviteter primært for medlemmer af Holmen Dirt
- Faglige og sociale aktiviteter for Holmen Dirt nuværende og potentielle medlemmer og deres familier
- Mødeaktiviteter med relation til foreningen Holmen Dirts drift og udvikling
- Øvrige folkeoplysende aktiviteter arrangeret af Holmen Dirt i relation til Holmen Dirts formål.
- Anlæg af dirt-baner på arealet
- Cykelaktiviteter på banerne: bmx, dirt jump, mountainbike, skate, løbehjul, rulleskøjter
- Aktiviteter som: Sommercamp, Jams, Konkurrencer/Stævner, træning,
- Introduktion af nye medlemmer
- Opbygge baner til aktiviteter og cykling i forskellige cykel grene
- Vedligeholde og udvikling af baner til cykling og aktiviteter

4.3 Holmen Dirt skal iagttage krav til anvendelse og ændringer på arealet.

4.4 Holmen Dirt har ikke ret til at fremleje, udleje, udlåne eller afstå hele eller dele af arealet, dog jf. afsnit om **udlån og udlejning** af midlertidig overskudskapacitet 13.1.

- 4.5 Holmen Dirt er ansvarlig for Arealets anvendelse (herunder det maksimale antal personer, som må opholde sig på arealet) og at indretning af arealet er lovlig, herunder for eventuelle miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 4.6 Holmen Dirt indhenter og opretholder alle nødvendige tilladelser, der kræves med hensyn til Arealets indretning og drift, herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold. Holmen Dirt sender kopi af alle nødvendige tilladelser til Kultur- og Fritidsforvaltningen så snart Holmen Dirt modtager dem. Såfremt Holmen Dirt mod forventning ikke kan indhente og/eller opretholde de nødvendige tilladelser, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen kontaktes hurtigst muligt.
- 4.7 Holmen Dirts anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere eller brugere på matriklen eller andre. Holmen Dirt skal sikre, at personale og andre, der får adgang til arealet, omgås dette forsvarligt.
- 4.8 Københavns Kommune må **udleje** eller anvende andre arealer i kommunen til samme branche og samme anvendelse som Holmen Dirts.
- 4.9 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved arealet samt opsætning af markiser, solafskærmning, antenner, sikring på evt. bygninger/containere/etc..og lignende på arealets udvendige skal godkendes af Københavns Kommune inden Holmen Dirt igangsætter arbejderne. Ligeledes skal al opsætning af skiltning/flagning/reklame på arealet generelt godkendes af Københavns Kommune.
- 4.10 Arbejderne skal desuden opfylde gældende myndighedskrav, og servitutter på arealet
- 4.11 Bygningsmæssige ændringer på arealet forudsætter at Holmen Dirt indhenter ejerfuldmagt og skal godkendes af Københavns Kommune inden Holmen Dirt igangsætter arbejderne.
- 4.12 Eventuelle ændringer på arealet, herunder installationer og ombygninger, skal tilbageføres ved brugsaftalens ophør medmindre andet er aftalt mellem parterne.
- 4.13 I tilfælde af, at Holmen Dirt fraflytter arealet skal Holmen Dirt rydde arealet jf. bilag 3 om ejendomsforbehold.
- 4.14 Holmen Dirt skal i sin anvendelse af arealet tage hensyn til dets status som fredet fortidsminde.
- 4.15 Holmen Dirt skal sørge for at arealet fremstår velvedligeholdet og opryddet.
- 4.16 Holmen Dirt skal sørge for at de opførte anlæg og opsatte containere/pavilloner/o.l. fremstår velvedligeholdte og i god stand.

5 Vederlagsfri anvendelse af areal

- 5.1 Brugsretten omfatter en vederlagsfri anvendelse af arealet i perioden angivet i pkt. 6.
- 5.2 Den vederlagsfri anvendelse svarer til 171.227 kr. pr år (2023 p/l). Værdien af den vederlagsfri anvendelse følger den årlige p/l-fremskrivning.
- 5.3 Den vederlagsfri anvendelse tilbydes under forudsætning af Borgerrepræsentationens godkendelse af kommunens årlige budget.
- 5.4 Brugsrettens omfang fremgår af nærværende brugsaftale inkl. bilag.

5.5 Holmen Dirt forpligter sig til at leve op til de aftalte mål og aktiviteter, der er beskrevet i denne aftale, jf. punkt 4.

6 Ikrafttræden og opsigelse

6.1 Brugsretten gives for tre år og træder i kraft den 1. juni 2023 og løber til den 31. maj 2026, hvor den ophører uden yderligere varsel.

6.2 Holmen Dirt skal være fraflyttet arealet inden ophørsdatoen, jf. i øvrigt pkt. 15, medmindre brugsretten forinden er skriftligt forlænget af Kultur- og Fritidsforvaltningen.

6.3 Parterne gennemfører senest på ikrafttrædelsesdatoen sammen et indflytningssyn, hvor arealets stand klarlægges. Københavns Kommune indkalder Holmen Dirt til dette indflytningssyn. Efter indflytningssynet udarbejder Københavns Kommune en indflytningsrapport med eventuelle billeder af arealet. Københavns Kommune sender et eksemplar af indflytningsrapporten til Holmen Dirt. Herefter er parterne enige om det lejedes stand på ikrafttrædelsesdatoen, som samtidig accepteres af Holmen Dirt.

6.4 Aftalen kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned. Dog således at Kultur- og Fritidsforvaltningen ikke kan opsiges Holmen Dirt i aftaleperioden medmindre forvaltningens lejemål opsiges af Københavns Ejendomme.

6.5 Delvis opsigelse af aftalen fra Holmen Dirts side kan kun ske, såfremt Københavns Kommune vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.

6.6 I tilfælde af, at Holmen Dirt ophører med de aftalte aktiviteter eller det konstateres, at Holmen Dirt har misligholdt aftalen, kan Kultur- og Fritidsforvaltningen opsiges aftalen med 1 måneds varsel til den 1. i en måned. Kultur- og Fritidsforvaltningen vil i givet fald fastsætte rammerne for afvikling af aftalen.

6.7 I tilfælde af uopfyldte myndighedspåbud eller omfattende misligholdelse kan Kultur- og Fritidsforvaltningen efter varslingsfrist til udbedring og udløb af den fastsatte frist, opsiges brugsaftalen med omgående virkning.

6.8 Holmen Dirt kan ikke gøre krav om erstatning eller anden form for kompensation gældende som følge af opsigelse efter dette punkt.

6.9 Ved udløb eller ophør af aftalen skal uforbrugte tilskudsmidler ydet af Københavns Kommune, relateret til drift af Arealet, tilbagebetales til Københavns Kommune

7 Afrapportering til Kultur- og Fritidsforvaltningen om aktiviteter

7.1 Hvis Holmen Dirt modtager medlemstilskud fra Folkeoplysningsudvalget, betragtes afrapporteringen i den forbindelse som udgangspunkt som fyldestgørende, jf. dog punkt 7.4.

Hvis Holmen Dirt ikke modtager medlemstilskud fra Folkeoplysningsudvalget, skal Holmen Dirt en gang årligt indsende oplysninger om antal medlemmer fordelt på aldersgruppe, antal ugentlige aktiviteter og i hvilken udstrækning aktiviteterne er blevet gennemført i overensstemmelse med de aktiviteter, der er beskrevet i aftalens afsnit 4, til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysningerne skal indsendes senest 1. maj til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Hvis Holmen Dirt modtager medlemstilskud fra Folkeoplysningsudvalget, betragtes afrapporteringen i den forbindelse som udgangspunkt som fyldestgørende, jf. dog punkt 7.4.

- 7.2 Kultur- og Fritidsforvaltningen kan stille krav om et andet aktivitetsniveau eller ændrede aktiviteter, hvis dette er nødvendigt for at indfri formålet med brugsretten, jf. afsnit 4.
- 7.3 Holmen Dirt forpligter sig til at orientere Kultur- og Fritidsforvaltningen om alle væsentlige ændringer af betydning for brugen af arealet, som f.eks. ledelsesskift, ændrede aktiviteter og ændringer i vedtægter.
- 7.4 Holmen Dirt er til en hver tid forpligtet til at udlevere oplysninger og dokumentation af betydning for brugen af arealet samt om Holmen Dirts virke og økonomi efter ønske fra Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysninger og dokumentation skal være kommunen i hænde senest fem arbejdsdage efter Kultur- og Fritidsforvaltningens forespørgsel, medmindre andet aftales mellem parterne.
- 7.5 Københavns Kommune har ret til løbende at syne arealet efter aftale med Holmen Dirt.

8 Omkostninger til indretning og inventar

- 8.1 Alle omkostninger i forbindelse med indretning og inventar i forbindelse med brugens godkendte aktiviteter, jf. pkt. 8 afholdes af Holmen Dirt.

I tilfælde af at andre areal, som Holmen Dirt opnår brugsret til, allerede indeholder inventar købt af Københavns Kommune eller for midler bevilget af Københavns Kommune, opnår Holmen Dirt udelukkende brugsretten til sådan eksisterende inventar og/eller indretning.

- 8.2 Alt inventar indkøbt af Københavns Kommune på vegne af Holmen Dirt tilhører Københavns Kommune. Inventaret skal derfor overdrages til kommunen når aftalen ophører.

9 Forbrugsudgifter

- 9.1 Det er Holmen Dirts ansvar at registrere sig selv hos Københavns Kommunes til hver en tid aftalehavende leverandør

10 Øvrige udgifter

- 10.1 Holmen Dirt skal betale for alle øvrige udgifter herunder bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald, renovation, direkte til leverandørerne.

11 Vedligeholdelse og fornyelser

- 11.1 Holmen Dirt kan søge om tilskud til indvendig vedligeholdelse af evt. ejendom på arealet, efter samme principper som i Retningslinjer for støtte til folkeoplysning i København, pkt. 4.3.2 om lokaletilskud til egne og lejede lokaler.

- 11.2 Holmen Dirt er ansvarlig for al vedligeholdelse på arealet. Holmen Dirt har selv opført alle baner, starttårne og placeret containere, hvorfor Københavns Kommune ikke har nogen vedligeholdelsesforpligtelse for denne. Holmen Dirt må ikke ændre på arealets indretning eller udformning uden forudgående tilladelse.
- 11.3 Varetagelsen og udførelsen af Holmen Dirts og Kultur- og Fritidsforvaltningens forpligtelser kan ændres ved separat aftale eller praksis mellem parterne eller ved politisk beslutning.
- 11.4 Københavns Kommune er altid berettiget til at iværksætte arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt såvel i som udenfor arealet under behørig hensyntagen til, dialog med og varsling af Holmen Dirt.
- 11.5 Holmen Dirt accepterer, at Københavns Kommunes udførelse af udvendig vedligeholdelse ikke foretages selvstændigt på hver enkelt areal/ejendom, men derimod er afhængig af central budgetmæssig prioritering på tværs af kommunens ejendomsportefølje.

12 Udlån af midlertidig overskudskapacitet

- 12.1 Holmen Dirt kan udlåne midlertidig opstået periodisk overskudskapacitet til aktører med lovligt kommunalt formål, f.eks. folkeoplysende foreninger.
- 12.2 For udlånet må Holmen Dirt opkræve kostpris, svarende til afledte udgifter i forbindelse med udlånet – f.eks. administration, rengøring og forbrug.
- 12.3 Betaling for afledte udgifter, som Holmen Dirt opnår i forbindelse med udlånet, og som dækker Holmen Dirts udgifter i den forbindelse, skal ikke betales til Københavns Kommune.
- 12.4 Indtægter opnået pba. udlån skal anvendes til Holmen Dirts folkeoplysende formål og fremgå af foreningens regnskaber.

13 Udlejning af midlertidig overskudskapacitet

- 13.1 Holmen Dirt kan udleje midlertidig overskudskapacitet til kommercielle aktører, der ikke har et lovligt kommunalt formål/ikke er godkendt som folkeoplysende foreninger.
- 13.2 For arealer, der anvendes til kommercielle aktiviteter, skal Holmen Dirt betale markedskonform leje til Københavns Kommune.
- Priser for udlejning fastsættes af Københavns Kommune.
- 13.3 Såfremt Holmen Dirt har indtægter fra udlejning til kommercielle aktører, skal der aflægges særskilt regnskab for disse i overensstemmelse med Københavns Kommunes Forretningscirkulære for indtægter.
- 13.4 Indtægter fra udlejning af midlertidig overskudskapacitet skal gå til Holmen Dirts lovlige kommunale aktiviteter, forpligtelser og drift. Indtægterne skal fremgå af Holmen Dirts regnskab.

14 Forsikring og ansvar

- 14.1 Holmen Dirt er forpligtet til fra aftalens ikrafttræden at tegne og holde alle lovpligtige forsikringer.

- 14.2 Holmen Dirts forsikringer skal også omfatte Holmen Dirts eventuelle underleverandører, medmindre de pågældende underleverandører selv har tegnet og opretholder de krævede forsikringer.
- 14.3 I det omfang at Holmen Dirts ansatte eller frivillige som et led i deres opgaver har direkte kontakt med børn under 15 år, skal Holmen Dirt på forhånd rekvirere oplysninger fra Rigspolitiet om de pågældende personer, jf. § 36 i Bekendtgørelse nr. 881 af 3. juni 2014 om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister. Holmen Dirt må ikke anvende personer, som er omfattet af de § 36 anførte forhold til at opfylde aftalen, hvis de skal udføre opgaver i direkte kontakt med børn under 15 år.
- 14.4 Det er Holmen Dirts ansvar at overholde en til enhver tid gældende offentlig regulering, herunder gældende miljø-, arbejdsmiljø-, sundheds- og sikkerhedsforskrifter, og skal straks underrette Kultur- og Fritidsforvaltningen om enhver overtrædelse heraf.

15 Ændringer af aftalen

- 15.1 Holmen Dirt kan anmode om, at der foretages ændringer af ikke-grundlæggende elementer i aftalen. Dette vil typisk ske i forbindelse med de årlige evalueringer.

En anmodning om ændringer af aftalen skal indeholde følgende:

- a) Årsag til anmodning om ændring
- b) Angivelse af ønsket ændring og konsekvenser for aftalens vilkår
- c) Ønsket tidspunkt for ændringens ikrafttræden

- 15.2 Kultur- og Fritidsforvaltningen vil senest efter 8 arbejdsdage kvittere for henvendelse og fremsende forventet tidshorisont for endelig afgørelse efter 20 arbejdsdage.
- 15.3 Såfremt parterne kan blive enige om ændringer i aftalen, kan Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejde en skriftlig allonge til aftalen.

16 Fraflytning og tilbagelevering

- 16.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdatoen (eller nærmeste hverdag før eller efter ophørsdatoen), skal Holmen Dirt tilbagelevere arealet med hvad dertil hører i velvedligeholdet, brugbar stand. Lokalerne skal være ryddet og rengjort.
- 16.2 Inden ophørsdatoen skal Holmen Dirt fjerne alt Holmen Dirts løsøre, inventar, skiltning og solafskærmning m.v. medmindre andet aftales mellem parterne.
- 16.3 Inden ophørsdagen indkalder Kultur- og Fritidsforvaltningen, Holmen Dirt til en før-fracflytningsgennemgang af arealet. Formålet er at klarlægge, hvilke vedligeholdelsesarbejder og/eller reetableringsarbejder, der skal foretages på arealet. Efter før-fracflytningsgennemgang prissættes de aftalte arbejder i samarbejde mellem parterne.
- 16.4 Senest på ophørsdatoen gennemfører Holmen Dirt og Kultur- og Fritidsforvaltningen en fælles besigtigelse af arealet (flyttesyn) for endelig fastsættelse af de vedligeholdelses- og reetableringsarbejder, som skal udføres for bruges regning. Ved flyttesynet skal arealet være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer Holmen Dirt samtlige nøgler til arealet, og Københavns Kommune udarbejder en før-fracflytningsrapport.

16.5 Efter før-fraflytningsgennemgang og flyttesyn kan Københavns Kommune enten udføre vedligeholdelses- og retableringsarbejderne for Holmen Dirts regning og risiko på baggrund af tilbud indhentet af Københavns Kommune. Alternativt kan Københavns Kommune bede Holmen Dirt om at overføre midler svarende til de prissatte arbejder til Københavns Kommunes konto. Hvis Københavns Kommune modtager midler svarende til de prissatte arbejder, er det ikke et krav at Københavns Kommune rent faktisk gennemfører de prissatte arbejder.

17 Misligholdelse

17.1 Misligholdelse gælder bl.a. afvigelser fra kravene i denne aftale, som Københavns Kommune har gjort indsigelser mod, men som Holmen Dirt ikke har imødekommet.

17.2 I tilfælde af, at Københavns Kommune bliver bekendt med mislighold af aftalen, vil Holmen Dirt blive anmodet om at bringe de aktuelle forhold i orden inden for en rimelig frist, der modsvarer misligholdets omfang og karakter.

17.3 Som misligholdelse, der kan bevirke Kultur- og Fritidsforvaltningens ophævelse af aftalen med Holmen Dirt, kan endvidere nævnes:

- Hvis arealet benyttes til andet end aftalt.
- Hvis Holmen Dirt modsætter sig, at Københavns Kommune eller andre med ret hertil får adgang til arealet.
- Hvis Holmen Dirt fraflytter arealet i utide uden aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- Hvis Holmen Dirt vanrøgter arealet, herunder fjerner og eller beskærer træer og anden beplantning på arealet.
- Hvis Holmen Dirt helt eller delvist overlader brugen af arealet til en anden i tilfælde, hvor Holmen Dirt ikke er berettiget hertil.
- Hvis Holmen Dirt trods Københavns Kommunes påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden på arealet samt på arealet, eksempelvis når Holmen Dirts brugere af bygningen ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde er til ulempe for arealet eller dem, der lovligt færdes på arealet, herunder når Holmen Dirts brugeres adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af arealets miljø eller sundhedsmæssige risiko. Det gælder uanset om den beskrevne adfærd udøves af Holmen Dirt, dennes frivillige eller lønnede personale eller andre, som Holmen Dirt har givet adgang til arealet.
- Hvis Holmen Dirt i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at Holmen Dirts fjernelse er påkrævet.

17.4 Det betragtes som misligholdelse, hvis Holmen Dirt ikke til enhver tid opfylder alle gældende offentlige krav, tilladelser og vejledninger.

17.5 I tilfælde af opsigelse pga. mislighold, mister Holmen Dirt brugsretten, og anlægget kan overdrages til en ny bruger.

18 Underskrifter

Holmen Dirt bekræfter at have gennemlæst og tiltrådt samtlige bilag til denne kontrakt ved underskrivelse af denne kontrakt.

For Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune:

Dato: 6/6 - 23



Rikke Lauritzen
Kontorchef
Folkeoplysning

For Holmen Dirt

Dato: 07/06/2023



Behroz Karimi
Forperson



Til ejendommens ejer:
Københavns Kommune
Borups Allé 177
2400 København NV
Sendt med digital post via CVR-nummer 64 94 22 12

Manglende byggetilladelse til opførte trækonstruktioner og anvendelse til cykelbane, samt udløbet byggetilladelse til containere og flydebroer på adressen Arsenalvej 6, Matrikel nr. 616, Christianshavn

Kære Københavns Ejendomme

Vi har ved eftersyn på jeres ejendom den 16. december 2024 konstateret at der er opført trækonstruktioner og etableret cykelbane, hvortil tilladelse ikke ses at foreligge.

Vi har yderligere konstateret at vi ikke har modtaget dokumentation for, at de midlertidigt opsatte containere og flydebroer, som jf. byggetilladelse af d. 12-11-2014 skulle være fjernet senest d. 2. oktober 2024, er fjernet. Vi har senest d. 17-01-2025 sendt jer en henvendelse pr. mail vedr. dette, men har ikke modtaget jeres svar.

Det er ejeren af en ejendom, der er ansvarlig for at ulovlige forhold bliver gjort lovlige. Læs mere om de ulovlige forhold på din ejendom på næste side.

Frist for lovliggørelse

I skal **snarest og senest d. 15. januar** give os besked på mail LG1@kk.dk om, hvordan I vil lovliggøre forholdet. Husk at angive sagsnummer, som fremgår øverst til højre i dette brev. Modtager vi mod forventning ingen redegørelse eller dokumentation for lovliggørelse, vil vi opstarte vores påbudsprocedure.

Det skal I gøre

I skal give os besked om følgende:

1. Dokumentation for fjernelse af containere og flydebroer iht. byggetilladelse af d. 12-11-2014. Hvis disse ting ikke er fjernet, skal I oplyse en dato for hvornår de fjernes.
2. Hvis der er givet byggetilladelse til trækonstruktionerne og anvendelsen til cykelbane, skal I indsende dokumentation for dette. I

24. november 2025

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2025-327283

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE nummer
9013515

Byggesager Lovliggørelse 1

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

kan finde de senest godkendte forhold i det digitale byggesagsarkiv på public.filarkiv.dk

Hvis der ikke er givet byggetilladelse, har I to muligheder:

3. I kan ændre forholdet tilbage til det senest godkendte. Det betyder at konstruktionerne skal nedrives og anvendelsen til cykelbane skal ophøre. Øvrige containere på grunden, der ikke er omfattet af den tidligere nævnte byggetilladelse, og som har stået i mere end 6 uger, skal ligeledes fjernes.
4. I kan søge om byggetilladelse til at bibeholde konstruktionerne og anvende området til cykelbane. Dette vil også kræve tilladelser iht. anden lovgivning. Læs mere herom i det følgende.

Ulovlige forhold på jeres ejendom

De ulovlige forhold på jeres ejendom er herunder vist med luftfoto. I den røde markering er der opført cykelbane ved bearbejdning af terrænet med tilhørende konstruktioner i form af plateauer og ramper, samt opsat containere. I de gule markeringer er der opstillet containere som skulle været fjernet senest d. 2. oktober 2024 jf. byggetilladelse af d. 12-11-2014 og Ibrugtagningstilladelse af d. 14. november 2018.



Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2025-327283

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE nummer
9013515

På luftfotoet er det ikke muligt at se alle de opførte konstruktioner. Eksempler på disse fremgår af fotos. Der er udover de viste konstruktioner containere og mindre bebyggelser på området, som denne henvendelse også omhandler.



Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2025-327283

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE nummer
9013515



Lovgrundlag

Byggeloven

Opførelse af trækonstruktioner til ophold kræver byggetilladelse, jf. Bygningsreglement 2018. Det er vores umiddelbare vurdering at de udførte konstruktioner vil skulle ombygges så de er sikkerhedsmæssigt forsvarlige at opholde sig på, herunder udførsel af trapper og værn, fundering og redegørelse for statiske beregninger.

Planloven

Anvendelsen af området skal ske i overensstemmelse med lokalplan Holmen II, bekendtgjort d. 14. december 2000.

Anden lovgivning

En del af de opførte konstruktioner og de udførte terrænændringer der har til formål at muliggøre anvendelse til cykelbane, ligger indenfor et område der er udlagt som fortidsmindebeskyttelse. Matriklen ligger i et område der er registreret som forurennet.

Lovliggørelse

Ved gennemgang af Københavns Kommunes digitale byggesagsarkiv, kan vi ikke finde byggetilladelser til de opførte trækonstruktioner, containerne omkring cykelbanen, eller til anvendelse af området til cykelbane.

Omdannelse af området, herunder forandringer af terræn, opførelse af bebyggelse og konstruktioner samt etablering af, og anvendelse til, cykelbane, kræver tilladelse iht. naturbeskyttelsesloven og jordforureningsloven.

Der er under henvisning til byggetilladelseskrevet samt krav om tilladelser efter anden lovgivning, tale om et ulovligt forhold der kræver lovliggørelse.

Naturbeskyttelsesloven

Der har tidligere været ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til at ændre området indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Den 6. oktober 2021 blev der givet afslag på dispensation. Afslaget blev påklaget til Miljø- og fødevarerådet og der blev den 7. juli 2022 af rådet truffet afgørelse om at give lovliggørende dispensation til cykelbanen.

Der er således givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser til den terrænbearbejdning, der var foretaget i 2021. De opførte konstruktioner kræver yderligere tilladelse iht. byggeloven og er ikke lovliggjort med den givne dispensation. Yderligere terrænbearbejdning og byggearbejde der er foretaget siden 2021 indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslinjen.

Jordforureningsloven

Arsenaløen er kortlagt som forurennet efter jordforureningslovens §3 som et V2 område (vidensniveau 2). Dette betyder at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2025-327283

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE nummer
9013515

Når et areal, der er kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven skal benyttes til følsom arealanvendelse – som ex. en cykelbane vil være, skal der søges om og meddeles en §8 tilladelse efter jordforureningsloven. Der kan ikke meddeles en byggetilladelse før der er meddelt en §8 tilladelse.

§8 tilladelsen har til formål at sikre brugerne af arealet mod den underliggende forurenede jord og kravet gælder generelt for rekreative og alment tilgængelige områder.

Information og vejledning

Ansøgning om §8 tilladelse iht. jordforureningsloven

En ansøgning om en §8 tilladelse skal indeholde oplysninger, beskrivelser, tegninger mm. om det planlagte projekt. Herunder oplysninger om forureningsgraden på arealet og hvordan jord ønskes håndteret i projektet.

For at opnå en tilladelse skal det sikres at det øverste lag jord er ren på ubefæstede arealer (øverste 0,5 meter på fladt terræn og øverste 1 m på bakker) og det skal sikres at der kan flyttes på jord, uden at det blotlægger forurenede jord, hvis det ønskes at terrænet skal kunne ombygges og ændres løbende. Det kan ex handle om at jord er oplagt på bestemte måder og kan flyttes rundt efter en fast aftalt plan. Jorden skal være godkendt som ren og eventuelle vilkår, der sættes i forhold til den udlagte rene jord, vil skulle tinglyses.

Læs mere her: <https://www.kk.dk/erhverv/byggeri-og-miljoe/jord/ss-8-tilladelse-byggeri-og-anlaegsarbejde-paa-kortlagt-grund>

Ansøgning om byggetilladelse

En ansøgning om byggetilladelse skal indeholde relevante oplysninger og tegninger, herunder bl.a.:

- Fuldmagt fra ejendommens ejer
- Tegninger, der viser senest godkendte forhold
- Tegninger, der viser de forhold der skal lovliggøres
- Oplysning om hvornår ændringen er udført og byggerierne er opført
- Oplysning om byggeriet er udført i overensstemmelse med de tekniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser på opførelsestidspunktet
- Beskrivelse af det udførte arbejde, herunder arealer der ændres
- Oplysning om brand- og konstruktionsklasse
- Dokumentation for indplacering i brandklasse udarbejdet af certificeret brandrådgiver

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2025-327283

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE nummer
9013515

- Dokumentation for indplacering i konstruktionsklasse udarbejdet af certificeret statiker

Hvis det ulovlige forhold, har medført ændringer i de brandmæssige forudsætninger eller de bærende konstruktioner, er det omfattet af reglerne om indplacering i brand- og/eller konstruktionsklasse i Bygningsreglementet 2018, uanset hvornår ændringen er foretaget. Det kan betyde at en certificeret statiker og/eller brandrådgiver skal udarbejde dokumentationen vedrørende konstruktions- og brandklasse.

Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø www.bygogmiljoe.dk

Bygningsreglement

En ansøgning om lovliggørelse af byggeri skal behandles efter de administrative bestemmelser i nugældende Bygningsreglement 2018 (BR18), idet ansøgningen indsendes efter 1. januar 2018. Det betyder at din ansøgning skal opfylde de formelle krav, der fremgår af BR18, § 10, om hvad en ansøgning skal indeholde.

Herudover skal en ansøgning om lovliggørelse behandles efter de dagældende materielle krav, herunder bebyggelsesregulerende og tekniske bestemmelser, der var gældende da byggeriet blev udført.

Læs mere

Kommunens hjemmeside om lovliggørelse af byggeri:
www.kk.dk/lovliggoerelse-byggeri

Kommunens hjemmeside om dokumentationskrav og ansøgning om byggetilladelse: www.kk.dk/byggetilladelse

Bygningsreglementets hjemmeside om lovliggørelse af byggeri:
www.bygningsreglementet.dk/administrative-bestemmelser/brv/vejledning-om-lovliggorelse

Hvis du har spørgsmål

Hvis I har spørgsmål til indholdet af dette brev, kan du skrive til os på mail til LG1@kk.dk. Husk at angive sagsnummer, som fremgår øverst til højre i dette brev.

Med venlig hilsen

Nina Bischoff
Byggesagsbehandler
Byggesager lovliggørelse, Team 1
Område for Bygninger
Tlf nr. 20320926

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2025-327283

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE nummer
9013515