



## Besvarelse vedrørende lokalplanlægning for vandområder

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 20. februar 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

### Spørgsmål

1. Er det korrekt forstået, at der i dag ikke er lokalplaner, der regulerer, hvad kan og må ske af aktiviteter på vandet i havnen?
2. I så fald, hvordan kan vi begynde en sådan lokalplanlægning - skal der laves en masse små lokalplaner, en stor plan for hele havnen eller en samlet temalokalplan?
3. Problemstillingen viser sig bl.a. ved Gammelholm, hvor der ønskes opført et privat saunaanlæg på vandet - er det korrekt forstået, at grunden til, at vi ikke her kan regulere fx åbningstider, tilladelser til lyd og café, pris for adgang samt fx nøjes med at give tilladelse i en prøve og dispensations periode på fx 3 år, er grundet en manglende lokalplan for vandområdet? Og at en lokalplan ville give os de værktøjer til regulering?
4. Er det korrekt forstået, at hele ønsket om en sauna det pågældende sted er startet ved, at By og Havn har udbudt området til udlejning og aktivitet i 10 år? Er det en ny forretningsmodel hos by og havn - og hvordan kan vi bedre styre og kontrollere de aktiviteter, der kommer i havnen gennem by og havn? Kan vi kræve, at perioden er mindre end 10 år og sker som et forsøg her og andre steder, hvor by og havn ønsker at udleje til sådanne aktiviteter?

### Svar

#### Ad. 1

Det bemærkes indledningsvist, at det med en ændring af planloven i 2007 blev muligt at lokalplanlægge for vandarealer beliggende i byudviklingsområder. I 2024 blev denne mulighed udvidet til generelt at omfatte vandområder inde for en havns dækkende værker.

Det er ikke korrekt, at der ikke er lokalplaner, der regulerer vandarealer. Der er således planlagt for nogle vandarealer i byudviklingsområder, fx Lokalplan 647 Svanemølleholm Øst og Lokalplan 650 Sundmolen Øst.

**26-03-2026**

Sagsnummer i F2  
2026 - 4435

Dokumentnummer i F2  
245287

Sagsnummer i eDoc  
2026-0081052

#### *Ad. 2*

Kommuneplan 2024 udlægger rammer for vandområder, og udpegning som vandområde i kommuneplanen er en forudsætning for at udarbejde lokalplan for det pågældende område.

Forvaltningen har igangsat udarbejdelse af et lokalplanforslag for vandarealet rundt om Papirøen (Arsenal-, Tran- og Proviantmagasingraven) på baggrund af en politisk beslutning (Teknik- og Miljøudvalget 29. september 2025) samt et lokalplanforslag for Svanemølleværket, der også omfatter en del af vandområdet i Kalkbrænderihavnen, Østerbro.

Forvaltningen vil ikke på eget initiativ udarbejde en temalokalplan for hele havnen. Forvaltningen vurderer, at det vil være en opgave af stor kompleksitet, hvor samtlige af kommunens vandarealer (og relevante ejendomme på land) vil skulle reguleres i én lokalplan.

Det bemærkes, at det er forventningen, at der i forbindelse med Økonomiforvaltningens revision af Kommuneplan 2028 vil blive planlagt yderligere for havnen.

#### *Ad. 3*

Planloven giver ikke mulighed for, at der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser, der regulerer åbningstider eller priser for adgang. Derudover er en lokalplan ikke til hinder for, at der kan gives midlertidige tilladelser.

En lokalplan regulerer blandt andet anvendelsen, så hvis der vedtages en lokalplan for et vandområde, vil det her blive fastlagt, hvilken anvendelse, der må være det pågældende sted på vandarealet, herunder om der fx må være publikumsorienteret serviceerhverv som fx café, eller om det i stedet skal være fx boliger i form af husbåde. Derudover skal en lokalplan også forholde sig til, om der muliggøres støjfølsomme anvendelser, som fx boliger, og planen skal sikre, at de vejledende støjgrænser for den pågældende anvendelse overholdes.

Det bemærkes, at der i en lokalplan, som regulerer anvendelsen af vandområder, kan fastsættes bestemmelser, der nærmere fastlægger udformningen af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande samt anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v. Der kan i lokalplaner således fastsættes bestemmelser både om bebyggelse på land og om anlæg på søterritoriet som fx kanaler eller opfyldning til rekreative formål som badeanlæg eller strandpromenade.

#### *Ad 4.*

Baggrunden for saunaprojektet Glaecier 2 er, at By & Havn gennemførte et åbent call-in i 2024/2025, hvor alle kunne byde ind på mulige projekter til den ledige plads ved Havnegade. Efter en grundig proces og evaluering, valgte By & Havns øverste ledelse Glaecier som det projekt, der bedst kunne tilføre værdi til både havnen og hele byen.

By & Havn har siden sendt projektet i høring (marts 2025) blandt en bred kreds af parter – herunder Københavns Kommune, Politi, Beredskab, erhvervsaktører og naboer langs Havnegade. Der kom ingen indsigelser mod projektet, og flere – herunder Jeudan – fremhævede direkte Glaecier som et anlæg, der passer naturligt ind i området og styrker havnens samlede miljø. Københavns Kommune blev hørt i sagen sammen med de øvrige myndigheder. Klima-, Miljø- og Teknik forvaltningen havde ingen bemærkninger eller forbehold til projektets gennemførelse.

Udbuddet i Havnegade blev igangsat, efter at By & Havn havde modtaget en række henvendelser fra forskellige aktører, som ønskede at etablere aktiviteter på Havnegade. Da By & Havn kun råder over begrænsede bolværkstrækninger, og da strækningen ved Havnegade samtidig anses for særligt attraktiv, blev det besluttet at gennemføre et open call-in for at give så mange interesserede parter lige mulighed for at byde ind med et projekt. Dette call-in blev annonceret dels gennem By & Havns hjemmeside, dels gennem By & Havns nyhedsbrev for udlejning. I invitationen stod, at vandarealet kunne anvendes til de aktiviteter, som er angivet i Lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm. Det bemærkes i denne forbindelse, at lokalplanens bestemmelser vedr. brugen af vandarealerne ikke kan håndhæves, da lokalplanen er vedtaget før den 1. januar 2024, hvor en ændring af planloven medførte, at der kunne planlægges for vandområder generelt jf. ovenstående svar på spørgsmål 1.

Der er ikke etableret en fast praksis for, at ledige vandarealer sendes i open call-in.

Så længe, der ikke foreligger en lokalplan, der regulerer brugen af vandarealet, er det By & Havn, som giver tilladelse til anlæg ved selskabets bolværker og på vandarealet generelt, jf. Standardreglementet for overholdelse af orden i danske erhvervshavne § 3, stk. 3, og Havnereglementets § 27, stk. 1. Ved afgørelser af denne type og karakter, er det en konkret vurdering, hvor længe By & Havn vil give tilladelse og udleje vandarealet og bolværket.

I de tilfælde, hvor der er en lokalplan, der regulerer vandarealet, kan By & Havn alene give tilladelse til anlæg på vand, hvis det er i overensstemmelse med lokalplanen.

En dispensation fra en lokalplan kan gives tidsbegrænset, hvis der er en planmæssig begrundelse for tidsbegrænsningen. En dispensation vil kunne tidsbegrænses, så den gælder kortere tid end 10 år.

Svaret er offentligt tilgængeligt på [Politikerspørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 2026 | Københavns Kommune](#)

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør