



Til ejer af ejendommen:

Københavns Kommune
Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV

Sendt med digital post til CVR-nr. 64942212

17. april 2026

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2026-104578

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE-nummer
9013515

Varsel af påbud om lovliggørelse af opførte trækonstruktioner, anvendelse til cykelbane samt placering af containere og flydebroer

Baggrund

På det beplantede område mellem vejen Halvtolv og kanalen Laboratoriegraven på adressen Arsenalvej 6, matr.nr. 616 Christianshavns Kvarter, København, er der opført forskellige trækonstruktioner, placeret et antal containere og etableret cykelbane, hvortil tilladelse ikke ses at foreligge. Området er markeret herunder med rød streg.



Byggesager Lovliggørelse 1

Postboks 416
1504 København V

KTF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

Vi har været på eftersyn på området den 16. december 2024 hvor vi kunne konstatere de opførte konstruktioner og containere samt at terrænet ved gravearbejde er blevet bearbejdet med jordramper og hop, så det egner sig til at anvende som cykelbane.

Der er den 12. november 2014 givet byggetilladelse til midlertidigt at opstille 10 containere, på betingelse af at de blev fjernet senest den 2. oktober 2024. Dette ses ikke at være efterkommet. Alle containere ser umiddelbart ud til at have stået på området i mere end 6 uger.

Læs mere om de ulovlige forhold på matriklen i Bilag 1.

Partshøring og frist for jeres bemærkninger

Som ejer er I part i sagen. Inden kommunen beslutter, om der skal meddeles påbud, har I mulighed for at komme med bemærkninger til sagen.

Hvis I ønsker at komme med bemærkninger, skal I sende en mail til LG1@kk.dk **senest den 8. maj 2026**.

Når fristen for høringssvaret er udløbet, vil vi træffe afgørelse om, hvorvidt der skal meddeles påbud.

Hvis vi vurderer, at der skal meddeles påbud om lovliggørelse, vil I få tilsendt afgørelsen, som vil indeholde begrundelse og klagevejledning.

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2026-104578

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE-nummer
9013515

Lovgrundlaget

Trækonstruktionerne er ulovlige, da de er opført uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1, litra a, (og taget i brug uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16 A).

10 af containerne er ulovlige, da de ikke er nedtaget rettidigt jf. betingelserne i byggetilladelse af d. 12. november 2014, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1, litra a. De øvrige containere på området er ulovlige, da de er opstillet uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1, litra a, (og taget i brug uden kommunens tilladelse, jf. byggelovens § 16 A) og har været opstillet i mere end 6 uger og derfor ikke er undtaget for krav om byggetilladelse.

Efter byggelovens § 16 C, stk. 1, påser kommunen som bygningsmyndighed overholdelsen af bestemmelser i byggelovgivningen, og vi har, jf. stk. 3, pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

I henhold til byggelovens § 17, stk.1, er det jer som ejer af ejendommen, der har ansvaret for at lovliggøre ulovlige forhold på ejendommen.

Vi agter derfor at give jer et påbud om at lovliggøre de ulovlige forhold med **2 måneders frist**.

Lovliggørelse af trækonstruktioner, containere og cykelbane kan ske ved:

1. at I enten ændrer forholdene tilbage til det senest godkendte. Det betyder, at alle opførte trækonstruktioner skal nedrives, og de opstillede containere skal fjernes. Anvendelsen til cykelbane vil kræve tilladelse iht. anden lovgivning. Læs mere herom i Bilag 1.
2. At I søger om byggetilladelse til at bibeholde konstruktionerne og placeringen af de opstillede containere, samt anvende området til cykelbane. Vi bemærker hertil, at en ansøgning om lovliggørende tilladelse ikke vil kunne behandles, førend der er meddelt tilladelse iht. anden lovgivning. Vi bemærker ligeledes at det opførte umiddelbart ikke vil kunne godkendes i sin nuværende udformning og placering, hvorfor vi anbefaler at revidere projektet forud for en ansøgning. Læs mere om anden lovgivning og byggeriets beskaffenhed i Bilag 1.

Hvis I ikke overholder påbuddet, kan I blive idømt en bøde. Det fremgår af byggelovens § 30, stk.1, litra a, b og c. I kan også blive idømt tvangsbøder, indtil forholdene er bragt i orden, jf. byggelovens § 17, stk. 2.

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2026-104578

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE-nummer
9013515

Information og vejledning

Retssikkerhed

Det er kommunens vurdering, at der kan være tale om en lovovertrædelse, der kan medføre straf. I henhold til reglerne i retssikkerhedslovens § 10 skal kommunen derfor gøre jer opmærksom på, at I ikke har pligt til at give oplysninger, som kan have betydning under en eventuel straffesag. Det er således frivilligt, om I vil benytte jer af jeres ret til at komme med bemærkninger til sagen.

Hvis I vælger at udtale jer, vil jeres oplysninger kunne blive anvendt senere.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. 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 I vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om jer, eller I mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan I læse mere om, hvad I skal gøre på KK.dk - Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager

Hvis I har spørgsmål

Ved spørgsmål kan I kontakte Byggesagsbehandler Nina Bischoff på e-mail VM7M@kk.dk. Husk at oplyse sagsnummeret, som I finder øverst til højre i dette brev.

Med venlig hilsen
Nina Bischoff
Byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2026-104578

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE-nummer
9013515

Bilag 1 - 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 den 2. oktober 2024 jf. byggetilladelse af den 12. november 2014 og Ibrugtagningstilladelse af den 14. november 2018.



På luftfotoet er det ikke muligt at se alle de opførte konstruktioner. Eksempler på konstruktioner fremgår af fotos herunder. Der er, udover de viste konstruktioner, containere og mindre småbebyggelser på området.



Byggeloven

Opførelse af trækonstruktioner til ophold kræver byggetilladelse, jf. Bygningsreglement 2018. Det er vores umiddelbare vurdering, at de udførte konstruktioner vil skulle ombygges væsentligt for at blive sikkerhedsmæssigt forsvarlige at opholde sig på, herunder udførelse af trapper og værn, fundering og redegørelse for statiske beregninger. Containere, der har stået på samme sted i mere end 6 uger, betragtes iht. byggeloven som bebyggelse, der kræver byggetilladelse.

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2026-104578

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE-nummer
9013515

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 forurenat.

Den omdannelse af området, som der ses at være foretaget, herunder forandringer af terræn, opførelse af bebyggelse og konstruktioner, placering af containere samt etablering af, og anvendelse til, cykelbane, kræver tilladelse iht. naturbeskyttelsesloven og jordforureningsloven.

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 Fødevarensævnet, og der blev den 7. juli 2022 af nævnet 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 naturbeskyttelsesloven.

Jordforureningsloven

Arsenaløen er kortlagt som forurenat 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.

Når et areal, der er kortlagt som forurenat efter jordforureningsloven, skal benyttes til følsom arealanvendelse – som eksempelvis. en cykelbane vil være, skal der søges om og meddeles en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven. En § 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.

Sagsnummer
S2024-732141

Dokumentnummer
D2026-104578

Matrikelnummer
616 Christianshavns Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Arsenalvej 6

BFE-nummer
9013515