

Til Christianshavns Lokaludvalg

Der er placeret en ny, to-etagers husbåd i Arsenalgraven ved Papirøen, som efter vores vurdering ikke overholder lokalplan nr. 548 – både i forhold til placering, udseende, størrelsesforhold og anvendelse. Der henvises til vedlagte bilag for fotodokumentation.

Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning har oplyst, at de ikke har meddelt tilladelse til etableringen af denne husbåd.

Husbåden er ejet af Ejerforeningen på Papirøen, men er placeret i kanalen ud for de almene boliger (AKB Papirøen) samt i umiddelbar nærhed af omkringliggende erhvervsdrivende. Som direkte følge af etableringen af den nye husbåd står der nu to huslignende konstruktioner samlet i enden af kanalen. Kanalrummet fremstår derfor sammenpresset og fortættet, uden fornemmelse af havnemiljø og uden sammenhæng med resten af Christianshavns kanaler eller det maritime udtryk.

### **Lokalplan nr. 548 for Christiansholm – relevante bestemmelser**

I lokalplan nr. 548 fremgår blandt andet:

1. *“Der kan i Arsenalgraven og Proviantmagasingraven, øst og nord for Papirøen placeres husbåde med et maks. etageareal på 300 m<sup>2</sup>, en maks. længde på 30 m og en maks. højde på 5,4 m. Rammerne for husbåde fastholdes. Det maksimale etageareal reduceres i lokalplanen dog til 150 m<sup>2</sup>.”* (side 15)
2. *“Placering og omfang skal sikre, at udsyn på tværs af kanalen og det maritime miljø opretholdes. Husbåde må maksimalt placeres med en udstrækning på 10 m fra kajkant. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade afvigelser fra størrelsen og højder, såfremt det vurderes, at husbåden bidrager særligt til området og har en udadvendt, publikumsorienteret karakter.”* (side 25)
3. *“Husbådes udformning, materialer, karakter og øvrige ydre fremtræden skal have et maritimt udtryk og må ikke være skæmmende for omgivelserne.”* (side 26)

### **Punkt 1) Maksimalt etageareal, længde og højde (side 15)**

#### **Lokalplanens krav:**

- Maks. etageareal: 150 m<sup>2</sup>
- Maks. længde: 30 m
- Maks. højde: 5,4 m
- Rammerne for husbåde skal fastholdes (traditionel skala og proportioner)

### **Hvorfor husbåden ikke overholder kravet:**

- Husbåden fremstår som en to-etagers konstruktion med fuldt udnyttede etageplaner og et stort sammenhængende tagareal. Det samlede bygningsvolumen og grundplan indikerer et etageareal, der klart overstiger 150 m<sup>2</sup>.
- Konstruktionen fremstår mere som en stationær parcelhusbygning på pæle end som en traditionel husbåd, hvilket bryder med de fastlagte rammer for husbåde i Christianshavns kanaler.
- Bygningens samlede højde, herunder konstruktion over vand og markant saddeltag, fremstår væsentligt højere end 5,4 m – særligt i relation til vandlinjen.
- Husbådens længde og samlede volumen er uforenelig med lokalplanens intention om småskalabebyggelse.

### **Konklusion punkt 1:**

Husbådens størrelse, volumen og højde overskrider lokalplanens maksimum og bryder med kravet om fastholdelse af husbådernes oprindelige rammer.

### **Punkt 2) Placering, udsyn og udstrækning fra kajkant (side 25)**

#### **Lokalplanens krav:**

- Udsyn på tværs af kanalen og det maritime miljø skal opretholdes
- Maks. udstrækning: 10 m fra kajkant
- Afvigelser kan kun tillades, hvis husbåden bidrager særligt til området og har en udadvendt, publikumsorienteret karakter

### **Hvorfor husbåden ikke overholder kravet:**

- Husbåden er placeret meget tæt på kajkanten og optager – sammen med den eksisterende bygning – et stort tværsnit af kanalens afslutning.
- Dette reducerer udsynet markant fra gadeplan samt fra omkringliggende caféer og almene boliger og skaber en visuel barriere i havnerummet.
- Konstruktionen fremstår massiv og langstrakt parallelt med kajen og forstærker oplevelsen af aflukning.
- Der ses ingen tydelig publikumsorienteret funktion (fx offentlig adgang, café, maritime aktiviteter eller opholdsarealer).
- Bygningen fungerer visuelt og funktionelt som et privat anlæg for en lukket ejerkreds.

### **Konklusion punkt 2:**

Placeringen og omfanget forringer udsynet i kanalen og kan ikke begrunde afvigelser fra lokalplanens bestemmelser.

### **Punkt 3) Udformning, materialer og maritimt udtryk (side 26)**

#### **Lokalplanens krav:**

- Maritimt udtryk
- Må ikke være skæmmende for omgivelserne

#### **Hvorfor husbåden ikke overholder kravet:**

- Husbåden har karakter af en landbaseret bygning med kraftigt saddeltag samt facade- og vinduesudtryk, der minder om moderne boligbyggeri.
- Konstruktionen er hævet på faste elementer og mangler tydelige maritime kendetegn som lav profil, let konstruktion og reference til skib, pram eller flydende struktur.
- I samspil med de omkringliggende historiske og arkitektonisk markante bygninger fremstår bebyggelsen dominerende og fremmed.
- Helhedsindtrykket kan vurderes som skæmmende for det samlede havnemiljø i en kulturhistorisk følsom kontekst.

### **Konklusion punkt 3:**

Husbådens arkitektoniske udtryk og materialevalg understøtter ikke et maritimt præg og er visuelt uforeneligt med omgivelserne.

Christianshavns Lokaludvalg bedes optage denne henvendelse som punkt på dagsordenen ved næstkommende møde. Vi ønsker at drøfte husbådens

1. placering
2. udseende
3. størrelsesforhold
4. anvendelse

Det er **afgørende**, at disse forhold indgår i lokaludvalgets arbejde, idet der forventes forhandling og udarbejdelse af ny lokalplan for området i foråret 2026. Den aktuelle sag rejser principielle spørgsmål om fortætning, havnerum og bevaring af Christianshavns kanalers karakter, som bør adresseres i den kommende planlægning.

Der er desuden sendt en skrivelse Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning vedrørende samme emne.

Med venlig hilsen  
På vegne af beboere i de almene boliger  
AKB Papirøen

Ali Hassan  
Anders Stjernholm  
Carina Raholt Ibsen  
Carsten Clement  
Charlotte Aller  
Iman Li  
Jakob Sølvhøj  
Jamila Benarab  
Jette Arendrup  
Dora Morell  
Josefine Rosenkvist  
Kamilla Palmberg  
Karen Knudsen  
Kurt Lassen  
Lars Holmberg  
Lis Meierhoff  
Michal Stepień  
Nethe Norr Bjerregaard  
Pernille Liv Skipper  
Patricia Deleuran  
Ruqiya Saleh  
Sebastian Morten Soelbjerg  
Tina Schmidt  
Tina Knudsen  
Tobias Lüchow Madsen