

Hvad ved vi til dato omkring Saunaanlæg i Havnegade

Dokumentet er skrevet af Sally Mountfield med oplysninger fra Eskild Hansen fra Glaecier og en række andre personer. Der hvor der står Glaecier oplyser: er oplysningerne kommet fra Glaecier. Der hvor, der refereres til andre kilder eller Glaeciens anlæg på Refshaleøen er dette nævnt.

1. Hvordan var processen omkring Glaeciens tilladelse til kajplads fra By & Havn?

Læs mere på side 4.

Glaecier oplyser: By & Havn fulgte den normale kommercielle proces for udlejning af vandarealer (call-in/udbud, vurdering, høring og tilladelse). Processen blev gennemført uden indsigelser og i overensstemmelse med gældende procedurer og vilkår. By & Havn udpegede areal (forår 2025), gennemførte åbent call-in/udbud, udvalgte Glaecier (marts 2025), gennemførte høring uden indsigelser og gav i juni 2025 en 10-årig tilladelse. By & Havn lagde bl.a. vægt på fortsat sejlrende (~90 m) og lav højde med begrænset udsigtpåvirkning. Højden over vandoverfladen på Glaecier 2 er beregnet til maksimalt 366 cm, hvilket er 10 cm mindre end Glaecier 1

2. Hvilke aktiviteter har Glaecier?

Glaeciens aktiviteter på Refshaleøen er centreret omkring badning, sauna, ophold og fællesskab ved vandet. Anlægget anvendes til stille og rolige helårsaktiviteter, der understøtter trivsel, sundhed og byliv i direkte kontakt med havnen, og er åbent for offentligheden gennem medlemskab samt enkeltbilletter til saunagus. Konceptet kan opleves på Refshaleøen.

3. Er der et dokumenteret behov for sauna- og badeaktiviteter?

Der er et dokumenteret behov. Vinterbadning/sauna er i vækst: medlemstal i vinterbade/kolde-vandsklubber er mere end fordoblet siden 2015, og der er over 70.000 medlemmer i 184+ klubber nationalt. Eksempel: Svanemøllebugtens Vinterbadelaug har ca. 2.875 på venteliste (sept. 2025) og forventet ventetid på 25 år.

Badning og svømning er Danmarks blandt de mest udbredte former for fysisk aktivitet. Private aktører og foreninger kan fungere som et nødvendigt supplement for at imødekomme efterspørgslen.

Der er en kommende evaluering af saunaer på offentlig areal, der inkluderer et administrationsgrundlag for saunaer på offentligt areal, baseret på et ønske om flere saunaer.

[Administrationsgrundlag for forsøgsordning for saunaer gældende til 2026 | Københavns Kommune](#)

4. Hvad har borgerne sagt på Indre By Lokaludvalgs sociale medier?

Der fremstår et behov for flere sauna- og sundhedstilbud i København. Glaecier beskrives bredt som et roligt, inkluderende og sundhedsfremmende fællesskab af dem, der kender Glaecier. Den negative kritik er overvejende principiel og i høj grad knyttet til generelle bekymringer om havnens udvikling.

5. Hvordan forholder projektet sig til Indre By Bydelsplan 2023–2026? Læs mere på side 4.

Projektet kan understøtte målsætningerne i bydelsplanen om rekreation, sundhed, aktiv brug af havnerummet og flere tilbud i Indre By. Havnegade nævnes som et område, der skal styrkes rekreativt; der lægges vægt på ro, kvalitet og robusthed og at der er adgang til offentlige faciliteter.

Privatiseringen omtales i punkt 11, samt på side 7.

6. Hvordan forholder projektet sig til Kommuneplan 2024?

Kommuneplan 2024 understøtter en aktiv og varieret anvendelse af Københavns havn som en integreret del af byens rekreative og bylivsskabende struktur. Planen fremhæver aktiviteter på og ved vandet, herunder sundheds-, fællesskabs- og publikumsorienterede funktioner, som bidrager til liv i havnen året rundt.

7. Hvordan forholder projektet sig til Lokalplan 512? Læs mere på side 5.

Det vurderes ifølge bygningskonstruktør Marcus Therkelsen, Medejer, THKR, at projektet er i overensstemmelse med lokalplanen, også hvis lokalplanens bestemmelser for vand var gyldige. Projektet overholder Lokalplan 512 og har ikke brug for dispensation, som KK har vurderet. Placering mellem Peder Skrams Gade og Christian IV's Bro matcher strækningen, hvor husbåde "bygget til

formålet” kan placeres. Promenade på land berøres ikke, kig bevares, og anvendelsen vurderes som publikumsorienteret/kulturel servicefunktion; §5, stk.2 og §5, stk.4 adresseres med, at kaj/bolværk ikke ændres.

8. Hvordan forholder projektet sig til Zoneplan for Københavns Havn (2024)?

Projektet er placeret i Inderhavnen, hvor Zoneplan 2024 lægger op til en balanceret anvendelse med fokus på rekreative, publikumsorienterede og bylivsskabende aktiviteter, der kan sameksistere med sejlads og hensyn til omgivelserne. Glaecier ligger inden for dette mulighedsrum og er i overensstemmelse med zoneplanens strategiske intentioner. Zoneplanen er ikke et juridisk bindende dokument, men en strategisk ramme, som den konkrete tilladelse fra By & Havn er givet inden for.

9. Bruger anlægget offentligt område?

Anlægget er udelukkende placeret i havnen på et afgrænset vandområde, som vil blive lejet ud og som i dag ikke anvendes til ophold eller badning på grund af regnvandsoverløb. Projektet medfører ingen anlæg på promenade eller land, og der sker ingen inddragelse eller reduktion af offentligt tilgængelige arealer. Havnepromenaden forbliver fuldt åben og uændret for offentligheden.

10. Hvad betyder offentlig adgang – og lever Glaecier op til dette? Læs mere på side 6.

Offentlig adgang er normalt defineret som, at alle kan få adgang på samme vilkår (ikke om det er gratis). Medlemskab hos Glaecier er åbent uden udvælgelse, og adgang styres kun af kapacitet af hensyn til sikker drift. I denne definition er det korrekt at Glaecier lever op til offentlig adgang.

11. Bliver området privatiseret? Læs mere på side 7.

Der er ikke tale om privatisering. Der er tale om tidsbegrænset brugsret (10 år), ikke salg/varig overdragelse. Ejerskab og regulering forbliver offentligt, og området har i øvrigt ikke eksisterende offentlig bedefunktion pga. badeforbud ved et regnvands-overløb

12. Er målgruppen bred, eller er tilbuddet for de få ifølge Refshaleøens ejendomskontor? Læs mere på side 7.

Målgruppe beskrives som bred ifølge bilag 12, der er en mail fra Refshaleøens ejendomskontor. Erfaringerne fra Refshaleøen, hvor Glaecier har været lejer siden 2021, viser, at målgruppen er bred. Ifølge Refshaleøens Ejendomsselskab indgår Glaecier i et mangfoldigt udbud af bade- og saunatilbud med forskellige prisniveauer og brugergrupper, og stedet formår at rumme mange forskellige typer mennesker. Udlejer fremhæver Glaecier som åbne, inkluderende og i øjenhøjde med områdets brugere samt som et roligt tilbud uden problemer med støj eller ekskluderende adfærd.

13. Hvad er de nuværende priser? Læs mere på side 8.

Priserne hos Glaecier sættes i relation til andre offentligt tilgængelige tilbud (svømmehaller, fitness, kultur) og en lokal foreningssauna. Beregningen i materialet viser pris i samme størrelsesorden som sammenlignelige tilbud. Refshaleøens Ejendomsselskab skriver i en mail "I sauna- og baderegion er Glacier ikke det billigste, men heller ikke det dyreste tilbud på Refshaleøen"

14. Hvilke krav stiller By & Havn til projektet?

Glaecier oplyser: By & Havn stiller en række klare og konkrete krav som vilkår for tilladelsen. Projektet er fuldt underlagt havnereglementet for Københavns Havn som et bindende vilkår i By & Havns tilladelse. Det indebærer bl.a. krav om sikkerhed, korrekt fortøjning, redningsudstyr, løbende vedligeholdelse, korrekt håndtering af affald og spildevand samt rydning af vandarealet ved tilladelsens ophør. Aktiviteter må ikke give anledning til støj, gener eller uorden. By & Havn fører tilsyn med anlæg og drift og kan stille krav eller udstede påbud ved overtrædelser.

15. Kan projektet gennemføres?

Glaecier ApS har dokumenteret evne til at etablere og drive et tilsvarende anlæg på Refshaleøen, som har været i stabil drift i over tre år. Erfaringerne herfra viser, at virksomheden har den nødvendige organisatoriske, driftsmæssige og tekniske kapacitet til at gennemføre og drive et anlæg som det ansøgte.

16. Hvordan finansieres projektet, og hvem står bag?

Glaecier oplyser: projektet finansieres af de to initiativtagere bag Glaecier ApS og gennemføres uden ekstern kapital fra fonde, investorer eller andre finansielle interesser. Glaecier ApS står selv for etablering,

17. Er Soho House involveret i projektet?

Glaecier oplyser: Hverken Glaecier eller dets medejere har ejerandele i, driftsmæssig eller kommerciel involvering i Soho House, og at der ikke er noget samarbejde. En medejer af Glaecier er via sit investeringskontor for nylig blevet medejer af ejendommen Havnegade 44, hvor Soho House udelukkende er lejer, hvilket er et almindeligt udlejer-/lejerforhold som led i en ejendomsportefølje.

18. Kan der etableres en offentlig badezone på dette sted?

På grund af eksisterende regnvands-overløb er offentlig badning ikke muligt på stedet. Er det vær at undersøge hvorfor man vælger at etablere noget, hvor der er regn-overløb.

19. Er der risiko for larm?

Ifølge bilaget til punkt 12: Refshaleøens Ejendomsselskab oplyser, at de som udlejer har "et stort fokus på balancen mellem fest, byliv og ro", og at Glaeciens daglige virke bidrager til "de mere rolige og poetiske oplevelser og fællesskaber". Det fremhæves endvidere, at udlejer "ikke har problemer med støj, generende adfærd eller lignende", og at medlemmerne kommer for at nyde "et pusterum i fred og ro".

Glaecier oplyser: vi har ikke nedenstående på Refshaleøen og ønsker ikke at få det i Havnegade.: Badelandsfaciliteter eller en opvarmet pool. Udendørsservering, bar eller café til kl. 24. Koncerter, larmende fester, musikevents, eller general larm mm

20. Vil projektet medføre øget trafik i området?

Glaecier oplyser: Nej vi tror ikke der kommer øget trafik i området. Vi vil have 2 anlæg med forskellige adgangsprofiler: #1 Refshaleøen forventes at tage bilister pga. gode parkeringsforhold, mens #2 Indre By primært forventes brugt af lokale til fods/cykel/metro. Brug fordeles over året og dagen, så spidsbelastning reduceres.

21 Er Glaecier fleksible med konceptet?

Konceptet er gennemprøvet på Refshaleøen, men der lægges op til lokal involvering (fx borgermøde) og at input kan indarbejdes. Platformen foreslås også brugt til lokale kunstudstillinger og mindre borgermøder om havnens brug/havneplan.

22. Hvad var de alternative forslag til By & Havn?

Ifølge aktindsigt omfattede de alternative forslag anvendelser som #1 kontorbåde, #2 restaurantbåde og #2 hotelbåde. Der var ikke andre inden for badning.

23. Hvad synes dem som vil komme til at bo direkte ved siden af Glaecier i Havnegade?

I en e-mail fra Peter Ferslew til Indre By Lokaludvalg, som er sendt ud til medlemmerne af lokaludvalget, udtrykker en nabo, der bor direkte over for den planlagte placering, opbakning til Glaecier. Projektet beskrives som "noget pænt at kigge på" og som "helt fantastisk at have en lækker sauna så tæt på", forudsat at det er "et stille og roligt projekt". Naboen oplyser, at der i den nærmeste opgang er "alle super positive omkring projektet", og at stemningen blandt naboer på Gammelholm er "meget entusiastisk". Samtidig fremhæves det, at lokale ikke ønsker endnu en offentlig badezone, da det vil medføre "mere støj og larm – særligt om sommeren".

BILAG

Om punkt 1: Hvordan var processen omkring Glaeciers tilladelse til kajplads fra By & Havn?

Glaecier oplyser:

Tekst fra tilladelsen: "By & Havn I/S har som havnemyndighed foretaget en konkret og individuel vurdering af sagen og sikret, at afgørelsen er i overensstemmelse med lovgivningen og de forvaltningsretlige principper. Begrundelsen for imødekommelse af ansøgningen på nedenstående vilkår er på baggrund af, at der ikke er identificeret hensyn, som taler væsentligt imod udstedelse af en tilladelse. By & Havn har ved denne afgørelse lagt særlig vægt på, at etableringen af de flydende konstruktioner ikke vil være til gene for den øvrige trafik i Københavns Havns, da der opretholdes en sejlrende på ca. 90 meter. På grund af konstruktionernes lave højde vil udsigten fra bolværket i Havnegade heller ikke blive væsentligt påvirket."

Process

- Forår 2025 udpegede By & Havn et vandareal ud for Havnegade til mulig udlejning.
- By & Havn offentliggjorde et åbent call-in på deres hjemmeside og inviterede alle interesserede til at indsende forslag og ansøgninger til anvendelse af arealet.
- Efter modtagelse og vurdering af flere forslag udvalgte By & Havns ledelse i marts 2025 Glaecier som det bedst egnede projekt.
- Herefter gennemførte By & Havn en offentlig høring blandt relevante myndigheder, naboer og interessenter.
- Høringen der indkom ingen indsigelser.
- Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) blev hørt, men afgav ingen bemærkninger.
- På den baggrund gav By & Havn i juni 2025 en tidsbegrænset tilladelse (10 år) til etablering af to flydende konstruktioner ved Havnegade.
- Tilladelsen blev givet i overensstemmelse med havnereglementet og efter de almindelige kommercielle og forvaltningsmæssige procedurer, som By & Havn anvender ved udlejning af vandarealer.

Glaecier fik Lokalplan 512, Kommuneplan 2024 samt Indre By Bydelsplan vurderet at muliggøre og understøtte både placering og anvendelse. TMF har tidligere godkendt Glaecier 1 på Refshaleøen, hvilket indgik som et relevant erfaringsgrundlag. På denne baggrund blev vurderede Glaecier at det var sagligt og forvaltningsmæssigt logisk at påbegynde byggeriet på deres skibsvæft, som derfor er igangsat for at udnytte for den givne tilladelsesperiode. Glaecier 2 er under opførsel på et byggeri på et skibsværft.

Om punkt 5: Hvordan forholder projektet sig til Indre By Bydelsplan 2023–2026?

Indre By Bydelsplan 2023–2026

Indre By Bydelsplan 2023–2026 fastlægger som overordnet vision at skabe rammer for et mangfoldigt hverdagsliv i bydelen gennem rekreative, kulturelle og sundhedsrelaterede tilbud, der bidrager til gode oplevelser i Indre By (s. 4).

Bydelsplanen peger samtidig på, at Indre By har et relativt lavt antal offentlige sports- og aktivitetsfaciliteter, herunder badeanlæg, set i forhold til befolkningstallet (s. 8).

For kvarteret Gammelholm og Nyhavn fremhæver bydelsplanen eksplicit, at Havnegade skal styrkes som rekreativt område, blandt andet gennem anlæg og funktioner, der understøtter motion, ophold og aktiv brug af havnerummet (s. 17).

Under Tema 1: Klima og Miljø lægger bydelsplanen vægt på aktiv og ansvarlig brug af havnens blå byrum samt på sammenhængen mellem sundhed, rekreation og miljøhensyn (s. 19). Planen understøtter aktiviteter i havnen, der kan sameksistere med hensyn til vandkvalitet, biodiversitet og bymiljø. Derudover står der også at planer og tilladelser skal ikke kunne privatisere adgang til og ophold i vandet.

Tema 5: Kultur-, fritids- og idrætsliv på behovet for at styrke fritids- og idrætsstilbud i bydelen, herunder vandrelaterede faciliteter, som supplement til eksisterende og kommende anlæg (s. 32).

Om punkt 7: Hvordan forholder projektet sig til Lokalplan 512

Vurderet af bygningskonstruktør Marcus Therkelsen, Medejer, THKR - TherkelsenKristiansen ApS

Projektet ønskes placeret indenfor lokalplanområdet for lokalplan Lokalplan nr. 512 ”NYHAVN OG GAMMELHOLM”, Lokalplanens bestemmelser for vand er ikke gyldige, da de er tilvejebragt på et tidspunkt, hvor der ikke var hjemmel i planloven til at lokalplanlægge på vandarealer. Vi vurderer, at projektet er i overensstemmelse lokalplanen, også hvis lokalplanens bestemmelser for vand var gyldige. Obs. Lokalplanens bestemmelser for vand er stadig ikke rettet på kommunens hjemmeside. Vi vurderer også, at projektet er i overensstemmelse med det tilstræbte for området.

I lokalplanen, under Redegørelse for lokalplanen, Husbåde står der:

“Det er intentionen at fastholde Nyhavnskanalen som et levende og markant kulturhistorisk område, og husbådene i Nyhavn skal tilpasses miljøet. Det vil sige, at husbåde i Nyhavn skal være træskibe bygget til sejlads. For strækningen langs Havnegade mellem Nyhavn og Peder Skrams Gade er det ønsket, at husbådene oprindeigt skal være bygget til sejlads, mens der på den sidste strækning mellem Peder Skrams Gade og Christian IV's Bro kan placeres husbåde bygget til formålet”

Svar: Glaecier er placeret imellem Peder Skrams Gade og Christian IV's Bro kan og er husbåd bygget til formålet.

“Husbådernes antal vil blive begrænset i forhold til nærmiljøets muligheder. Det vil f.eks. ikke være ønskeligt at placere husbåde foran toldkammerbygningen langs Havnegade og i forlængelse af gadeforløbene på Gammelholm, da de kig, som gadeforløbene åbner fra by til havn, ønskes bevaret”

Svar: Glaecier er ikke placeret foran toldkammerbygningen. Glaecier er placeret så kik imod vandet i forlængelse af gadeforløbene på Gammelholm bevarer.

“Husbådene skal have en anvendelse, der er med til at skabe synergi mellem bylivet på land og vand”

Svar: Glaecier er netop udviklet for at skabe et aktivt og naturligt samspil mellem bylivet på land og livet på vandet. Anlægget er åbent og publikumsorienteret og inviterer forbipasserende, naboer og byens borgere til ophold, aktivitet og fællesskab ved havnen – året rundt.

§ 1. står der *“Formålet med lokalplanen er at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde både på land og vand”*

Svar: Glaecier er en nutidig fortolkning af Københavns historiske bade- og badeklubtradition og bidrager dermed med et alsidigt og supplerende tilbud i byens samlede byliv. Projektet understøtter hermed lokalplanens formål om at sikre et alsidigt og levende bymiljø både på land og vand. Anlægget aktiverer vandområdet med badning, ophold og kulturelle aktiviteter, samtidig med at bylivet på land styrkes gennem øget ophold, bevægelse og liv langs havnepromenaden. Som en moderne badeklub adskiller Glaecier sig fra både de gratis havnebade og de traditionelle vinterbadeklubber og tilfører dermed variation og mangfoldighed til byens rekreative tilbud.

§ 1. står der *“sikre og forbedre tilgængeligheden og kontakten mellem byen og vandet”*

Svar: Glaecier forbedrer i praksis tilgængeligheden og kontakten mellem byen og vandet i et område, hvor der i dag ikke er mulighed for badning eller andre vandaktiviteter på grund af kloakforhold. Projektet skaber dermed en ny, sikker og kontrolleret adgang til vandet, som ikke findes i dag for tusindvis af københavnere. Samtidig arbejder Glaecier aktivt med tilgængelighed gennem universelt design og målrettede gratis arrangementer for udsatte grupper, så flere får reel mulighed for at bruge havnen. Projektet sikrer dermed en markant forbedring af kontakten mellem by og vand i overensstemmelse med lokalplanens § 1.

§ 1. står der *“sikre områdets promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb, samt sikre de bevaringsværdige kig mellem by og havn ved pladsen med Mindeankeret samt langs sidegaderne i Gammelholm”*

Svar: Glaecier medfører ingen anlæg på land, og promenaderne langs Nyhavn og Inderhavnen forbliver fuldt sammenhængende og uberørte. Projektet bevarer de bevaringsværdige kig mellem by og havn ved Mindeankeret samt langs sidegaderne i Gammelholm fuldt ud.

§ 3, stk. 3, område III, c): står der at *“Husbåde kan anvendes til kulturelle funktioner samt publikumsorienterede servicefunktioner, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller og vandrehjem”*

Svar: Glaecier er en publikumsorienteret og kulturel servicefunktion og er dermed i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen i § 3, stk. 3, område III, c).

§ 5. stk. 2. Står der at *“Husbåde og skibe: Langs alle kajarealer skal der være mulighed for anløb af skibe, dog kan der langs Nyhavn og Havnegade placeres husbåde langs med kajen, hvor der er markeret med fuldt optrukken og stiplede rød linje jf. tegning nr. 2.”*

Svar: Glaecier er et husbådsanlæg placeret inden for det område, der i lokalplan 512, tegning nr. 2, er markeret med fuldt optrukken rød linje, og overholder dermed § 5, stk. 2.

§ 5. stk. 4. Står der at *“Udformning af bolværker langs Inderhavnen: Kajsætning mod havneløbet skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse udføres på en måde og med materialer, der svarer til den nuværende med lodrette sider, som muliggør skibsanløb, samt kajkant og bolværkshammer i granit. Kajen må ikke udstyres med løstsiddende fendere eller med foranliggende flydende pontoner eller lignende”*

Svar: Glaecier medfører ingen ændringer af bolværk eller kajsætning. Kajsætningen er et fast anlæg, der udgør kajens konstruktion og kant mod vandet, og denne berøres ikke af projektet, idet sekundært udstyr, fortøjningsgrej, beslag eller øvrige installationer ikke defineres som kajsætning. Projektets adgangsbro (som i øvrigt sikrer tilgængelighed i overensstemmelse med hensigterne i bygningsreglementets bestemmelser om tilgængelighed og lokalplanens §1) monteres på beslag som monteres på kajsætningen lodrette sider. Husbåden fortøjes og tilsluttes kloakering. Disse beslag, fortøjning, tilslutninger og øvrige installationer defineres som sekundært udstyr, og ikke som en del af den faste kajsætning.

Glaecier er et flydende husbådsanlæg med eget skrog og indebærer ikke etablering af løstsiddende fendere, foranliggende flydende pontoner eller lignende anlæg. Samlet overholder Glaecier § 5, stk.

Om punkt 10: Hvad betyder offentlig adgang – og lever Glaecier op til dette?

Offentlig adgang defineres som når, når et tilbud er åbent for alle uden forudgående udvælgelse, invitation eller lukket kreds, og hvor enhver kan benytte tilbuddet på samme vilkår. Dette er indskrevet i By & Havns tilladelse til Glaecier ApS. Offentlig adgang handler om, hvem der må komme ind – ikke om, hvad det koster.

At et tilbud koster penge, opkræver entré eller anvender medlemskab eller klippekort betyder derfor ikke, at tilbuddet ophører med at være offentligt. Mange kommunale tilbud som svømmehaller samt museer og Tivoli er offentligt tilgængelige, selv om adgang forudsætter betaling.

Det afgørende er, at alle har mulighed for adgang på lige vilkår, og at adgangen ikke er begrænset til bestemte personer eller grupper.

Glaecier oplyser at: By & Havn har aftalt, at Glaecier ved Havnegade har åbent medlemskab, hvor alle uden forudgående udvælgelse frit og med det samme kan oprette medlemskab via Glaeciens hjemmeside. Medlemskabet er således ikke begrænset til en lukket kreds, men står åbent for enhver på lige vilkår.

Adgangen reguleres alene af kapacitetsmæssige hensyn, idet medlemmer registrerer deres ankomst via en app, så antallet af samtidige brugere holdes inden for de godkendte rammer. Denne kapacitetsstyring har til formål at sikre sikkerhed og god drift og indebærer ikke begrænsning af, hvem der kan opnå adgang.

På den baggrund har Glaecier ved Havnegade at have offentlig adgang, idet tilbuddet er åbent for alle og adgangen ikke er baseret på udvælgelse, eksklusivitet eller lukket medlemskab.

Om punkt 11: Bliver området privatiseret?

Om begrebet privatisering – i juridisk forstand

Tidsbegrænset udlejning eller brugsret til offentlige arealer er almindelig praksis i havne- og byudvikling og kan ikke sidestilles med privatisering. Det afgørende juridiske kriterium – varig overdragelse af ejendomsret og kontrol – er ikke opfyldt.

Privatisering indebærer i klassisk juridisk og forvaltningsmæssig forstand, at offentlig ejendom, kontrol eller myndighed overføres permanent til private aktører, typisk gennem salg eller varig overdragelse. Det forudsætter, at det offentlige opgiver ejerskab og bestemmende indflydelse over arealet eller funktionen.

I nærværende sag er der ikke tale om privatisering. By & Havn har ikke solgt eller overdraget vandarealet, men meddelt en tidsbegrænset tilladelse (10 år) til brug af arealet. Ejerskab, planmyndighed og regulering forbliver offentligt, og tilladelsen kan bortfalde ved kontraktudløb.

Tidsbegrænset udlejning eller brugsret til offentlige arealer er almindelig praksis i havne- og byudvikling og kan ikke sidestilles med privatisering. Det afgørende juridiske kriterium – varig overdragelse af ejendomsret og kontrol – er ikke opfyldt.

Et eksempel på egentlig privatisering ses andre steder i Københavns Havn, hvor By & Havn har solgt bolværk og kajarealer permanent til private udviklere, fx ved Enghave Brygge i Sydhavnen, hvor dispositionsretten er overgået varigt til private aktører.

Det skal samtidig bemærkes, at der ikke er offentlig badning på det aktuelle område ved Havnegade på grund af nærliggende regnvands-overløb og gældende badeforbud. Projektet overtager dermed ikke en eksisterende offentlig svømme- eller bedefunktion, selv om dette forhold i sig selv ikke kunne ændre den juridiske afgrænsning af privatiseringsbegrebet.

Projektet ændrer dermed ikke havnerummets status som offentligt reguleret område og kan derfor ikke karakteriseres som privatisering.

Om punkt 12: Er målgruppen bred, eller er tilbuddet for de få ifølge Refshaleøens ejendomskontor

Email: **Date:** Friday, 9 January 2026 at 13.16

Kære Sally Mountfield

Tak for dine spørgsmål, som jeg meget gerne forsøger at besvare efter bedste evne til brug for dit arbejde i lokaludvalget i Indre By.

Refshaleøens Ejendomsselskab har haft Glacier som lejer siden 2021, og vi er generelt meget godt tilfredse med samarbejdet.

Vi har på Refshaleøen i tillæg til to offentlige, kommunale badezoner en række andre aktiviteter, som på forskellige måder tilbyder bl.a. sauna og forskellige andre typer af baderelaterede muligheder til københavnere. Fra den foreningsbaserede sauna drevet af Copenwater, over Glacier, til La Banchina og Copenhots tilbud, hvor man betaler for hvert enkelt besøg.

Vores tilgang som selskab er generelt, at der på Refshaleøen skal være noget for alle typer af brugere, hvilket f.eks. også gælder, når vi taler udbuddet af spisesteder på øen. Der har vi ligeledes et bredt spektrum af lejere, som tilbyder alt fra streetfood til Michelinmad. I sauna- og baderegi er Glacier ikke det billigste, men heller ikke det dyreste tilbud på Refshaleøen, hvis man f.eks. går i sauna en gang om måneden. Men kvaliteten af deres tilbud er, hvad angår service, faciliteter og fællesskabsfokus, absolut i den høje ende.

Et væsentligt vilkår for at kunne være på Refshaleøen er, at man kan bære sig i øjenhøjde i den lidt spraglede og uformelle kultur, der er vokset frem på området gennem årtier. Det formår Glacier, og vi oplever dem generelt som dedikerede, omgængelige og åbne, også når det kommer til at kunne rumme mange forskellige slags mennesker i deres saunafællesskab.

Balancen mellem fest, byliv og ro på Refshaleøen har vi som udlejer et stort fokus på, når vi placerer aktiviteter og vælger samarbejdspartnere. Og Glaciens daglige virke bidrager her absolut til den del af Refshaleøens udbud, som har fokus på de mere rolige og poetiske oplevelser og fællesskaber. Vi har som udlejer i forlængelse heraf ikke problemer med støj, generende adfærd eller lignende fra Glaciens medlemmer. Det er vores indtryk, at de kommer til Refshaleøen for netop at nyde et pusterum i fred og ro på spidsen af den gamle dok.

Aktiviteten fylder de kvadratmeter på kajen, vi som udlejer har defineret kontraktuelt sammen med Glacier, og vi har godkendt anlægget.

Jeg håber, at det var svar på dine spørgsmål om Glacier, som vi som nævnt er meget glade for at have på Refshaleøen. Jeg sætter for ordentligheds skyld også Eskild fra Glacier CC på dette svar.

Venlig hilsen Jan Joensen Udlejningschef

Om punkt 13. Hvad er de nuværende priser?

I praksis er betaling en almindelig del af mange tilbud, som fortsat anses for offentligt tilgængelige. Se nedenstående eksempler.

Københavns Kommunes svømmehaller drives med brugerbetaling:

- I Øbro Svømmehal koster adgang til kurbad fx 198 kr (weekend), og et 12-turs klippekort til almindelig svømning koster 592 kr.
- DGI Byen kan man få et 10-turs klippekort til 700 kr. Og et månedsabonnement til 295 kr. (på hverdage og uden adgang til saunahuset). Sauna & Hold 495kr / måneden. Sauna & Hold Pris per måned. 495 kr. Saunagus & Hold Pris per måned. 595 kr.
- Fitness klubber har medlemskaber fra fx 299 til 599 kr om måneden.

Gammelholm Vinterbadeklub. Sammenligning med lokal saunaforning med venteliste i Havnegade (*sæsonmedlemskab – sammenligningsgrundlag*)

- Pris: 1.200 kr. pr. sæson
(*primo oktober – primo april, ca. 6 måneder*)
- Svarende til: **ca. 200 kr. pr. måned**
- Samlet ugentlig åbningstid: ca. 50 timer pr. uge
- Binding: 6 måneder

Hvad koster 1 time?

- 50 timer/uge × ca. 26 uger = ca. 1.300 timer pr. sæson
- 1.200 kr. / 1.300 timer ≈ 0,9 kr. pr. Time

Glacier

(*medlemskab – sammenligningsgrundlag*)

- **Pris: 299–449 kr. pr. måned**
- Svarende til: 1.794–2.694 kr. over 6 måneder
- Samlet ugentlig åbningstid: ca. 108,5 timer pr. uge
- Binding: løbende månedlig +

Hvad koster 1 time?

- 108,5 timer/uge × ca. 26 uger = ca. 2.820 timer
- 1.794–2.694 kr. / 2.820 timer ≈ 0,6–0,95 kr. pr. time

Glaecier har også mulighed for at medlemmer tager en ven med (betaling), der er åbne GUS for offentligheden med en enkelt billet. Glaecier samarbejder derudover i dag med en række aktører om at inkludere bl.a. unge med mentale udfordringer, ADHD, synshandicap, ensomme for at inkludere dem til gratis arrangementer.

Refshaleøen udtaler i deres mail i dette dokument *Om punkt 12* "I sauna- og baderegi er Glacier ikke det billigste, men heller ikke det dyreste tilbud på Refshaleøen, hvis man f.eks. går i sauna en gang om måneden. Men kvaliteten af deres tilbud er, hvad angår service, faciliteter og fællesskabsfokus, absolut i den høje ende"