



15. december 2025

Sagsnummer:

S2025-7097

Matrikelnummer:

7000ø Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

100057053

Naboorientering efter planloven

Vi har modtaget en ansøgning om at etablere et saunaanlæg beliggende på vandarealet og fastgjort på kajkanten ud for ejendommen beliggende på matrikel 296, Øster Kvarter, København, overfor adressen Havnegade nr. 25.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 512 "NYHAVN OG GAMMELHOLM".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner	3
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	4
5. Det videre forløb	4

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 19. januar 2026**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Jacob Thuesen Johansen på e-mail U97Q@kk.dk.

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler

Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 4

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at etablere et saunaanlæg med en kapacitet på 150 personer, fordelt på både sauna- og pool området. Saunaen har kapacitet til ca. 50 personer ad gangen. Saunaanlægget består af en adgangsbro, udformet som en rampe, fastgjort på kajkantens lodrette sider samt 2 flydende enheder. På den ene enhed etableres sauna og omklædningsfaciliteter. Den anden enhed indrettes med pool, udendørs opholdsarealer og plads til kunst- og kulturaktiviteter.

Sagsnummer:

S2025-7097

Matrikelnummer:

7000ø Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

100057053

Adgangsbroen er udformet som en rampe for at gøre saunaanlæggets pool område tilgængeligt for kørestolsbrugere og gangbesværede.

Adgangsbroen har en længde på ca. 35 m og fastmonteres med bolte på den lodrette side af kajkanten. I den forbindelse søges der også om at ændre bolværkshammeren på kajkanten, ved at tilpasse granitstenens højde udfor adgangsbroens indgangsparti. Denne tilpasning foretages, så man kan komme niveaufrit fra kajkant til saunaanlæggets adgangsrampe. Udsving i vandstanden optages mellem adgangsbroen (rampen) og de flydende pontoner.

Det fremgår af ansøgningsmaterialet at de to flydende enheder forbindes med en smal mellemzone på ca. 1 meter, hvilket giver det samlede anlæg en længde på ca. 41 meter og en bredde på ca. 11 meter (inklusive adgangsbroen) og et samlet areal på ca. 451 m².

Ved normal vandstand ligger kajkanten ca. 2,2 m over vandspejlet. Saunaenheden har en taghøjde på ca. 3,65 m over vandspejlet, svarende til 1,45 m over kajkanten. Saunaanlæggets enhed med pool og opholdsarealer ligger ca. 0,6 m over vandspejlet og højden på enhedens bagbeklædningen er ca. 0,6 m over kajkanten.

Det oplyses at saunaovne og pumper er lydisolerede, og belysningen udføres med lavintensitets LED-lys for at undgå lysforurening. Anlægget drives med bæredygtige varmepumper, der udnytter varme fra havvandet og genvinder energi, for at reducere påvirkning af miljøet.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 512 "NYHAVN OG GAMMELHOLM", bekendtgjort den 10. februar 2015 og ligger i lokalplanens delområde 3.

Lokalplanen gælder ikke for selve anlægget på vandareal, da der ikke var hjemmel i planloven til at planlægge for vandarealet, da lokalplanen blev vedtaget

Afviigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- § 5, stk. 4, vedr. udformning af bolværker langs Inderhavnen, der fastlægger at:
"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."

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner**Hvad er en dispensation?**

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan/byplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:

S2025-7097

Matrikelnummer:

7000ø Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

100057053

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale.

I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx 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 du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.

Sagsnummer:

S2025-7097

Matrikelnummer:

7000ø Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

100057053