

Bilag 5 – Forvaltningens (og ejers) bemærkninger til høringssvar i 2. naboorientering

Temaerne nedenfor kommer i rækkefølge efter det, der er kommet flest bemærkninger til
I princippet er høringssvarene på listerne sidst i dokumentet (med navne og adresser, der henviser til numrene i kolonnen til højre) oplistet i den rækkefølge de er modtaget, men der er dog for overskueligheden skyld følgende fravigelser:

- Fælles indsigelser fra ejerforeningerne, der er naboer til den hævede promenade, og fra Østerbro Lokaludvalg, der tilkendegiver opbakning til ejerforeningernes indsigelser, kommer først, sammen med Metroselskabets (der oplyser, at de ikke har bemærkninger til anlægget eller anvendelsen af den hævede promenade).
- Derefter behandler vi indsigelserne fra enheder/husstande, der er naboer til den hævede promenade. 7 af de i alt 43 enheder/husstande er **positive** i forhold til bibeholdelse og metroselskaber er neutral. Der er 35 høringssvar fra naboer, ejerforeninger og lokalråd, der er imod bibeholdelse af det ansøgte anlæg.
- Der er indsendt en del bemærkninger af personer, der **ikke** har modtaget orienteringsskrivelsen, men oplyser, at de er brugere af området og støtter bibeholdelse. **Én** af 50 indsendte bemærkninger er en tilkendegivelse **imod** bibeholdelse.
- Vi behandler først indsigelserne, der er imod bibeholdelse, og oplyser derefter antal bemærkningerne, der støtter bibeholdelse af anlægget.

Alle høringssvar er oplistet i henhold til ovenstående rækkefølge i bilag 4 med angivelse et nummer, der refererer til numre i højre kolonne

Tema i indsendte bemærkninger imod bibeholdelse	Ejers evt. bemærkninger	Forvaltningens bemærkninger	Indsendelse nr.
1. Fremkommelighed og udsigt Anlægget skaber barriere, der gør at man ikke kan komme frit på tværs af promenaden, og har en samlet bredde, der skaber trængsel og utryghed, når cykler og gående passerer hinanden eller hvis cyklister kører i høj fart langs anlægget, når nogen opholder sig i anlægget eller ved bordet. Bredden på anlægget kan ikke sammenholdes med midterrabatten nord for anlægget, der udgøres af en række træer i en græsrabat, og fuldt fremkommeligt. Desuden fremgår det af indsigelserne at: - Passagebredde langs anlægget er for smal både jf. vejlov og lokalplan - redningskøretøjer vil ikke vil kunne komme frem. - Ændringen af den hævede promenade har ikke medført, at flere besøger stedet, men at både fodgængere og løbere ofte vælger den hævede promenade fra. - I forbindelse med det seneste Ironman stævne var promenaden spærret af for tilskuere. - Bænkenes design gør dem vanskelige at benytte for gangbesværede og ældre, der ikke kan komme ind til bordet. Desuden tilkendegives det at anlæggets beplantning vil vokse og tage en væsentlig del af beboernes havudsigt. Blandt andet er det holdningen at beplantningen skæmmer det perforerede hegn, der er udsigt i gennem for nogen af beboerne i boligerne langs den hævede promenade.	Der er tilgængelighed i begge sider af bordet og vi har ikke modtaget klager eller indsigelser om dette fra andre end beboerne. Ved Ironman stævne var der <u>fuld</u> adgang for tilskuere gennem de to tårne og mange tilskuere ved bordet og imellem planterne. Se  vedlagte. Vi har ikke modtaget indsigelser fra løbeklubber eller løbere om reduceret tilgængelighed. Antallet af handicappladser øges til i alt fem i den foreslåede tilretning af langbordet. Der kan skabes yderligere handicap-pladser, hvis dette måtte være et ønske fra beboerne eller politikerne. Langeliniepromenaden er ikke en brand- eller redningsvej. Promenaden er ikke dimensioneret til tung trafik, idet køretøjer må have et akseltryk på maksimalt 6 tons samt en maksimal totalvægt på 9 tons. En almindelig ambulance samt en lægebil kan uden problemer passere Langeliniebordet, hvis dette måtte være nødvendigt.	Det fremgår af referatet fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 31. marts, at fire af seks partier vil se positivt på et forslag hvor fremkommeligheden forbedres. Temaet barriere både i forhold til fremkommelighed på promenaden og udsyn fra boligerne er også det, der er flest bemærkninger til. Forvaltningen vurderer fortsat (det fremgik også af forvaltningens bemærkninger forud for mødet den 31. marts), at der i det daglige ikke er problemer med fremkommelighed langs med eller på tværs af anlægget, da, som det også fremgår af bemærkningerne, ofte er tomt i anlægget. Vi vil ikke afvise, at det nogle dage (f.eks. weekend/solskin og seværdige krydstogt- eller/og andre skibe ved kajen) tager lidt længere tid at passere anlægget, men vurderer, at der sjældent vil være trængsel på den hævede promenade. Generelt er der mellem højbedene god plads og mulighed for at træde til side, hvis det areal, der er til fri passage, er fyldt op af en gruppe gående eller cyklister. Det er et vilkår, når man bevæger sig rundt i en by, at der er steder, hvor der kortvarigt kan opstå ”trafikprop”. Promenaden er en offentlig sti, for fodgængere og cyklister. Reglen om, at der skal udvises hensyn overfor de lette trafikanter, kender og respekterer de allerfleste. Forvaltningen oplyste i naboorienteringen blandt andet, at anlægget i sin helhed er etableret inden for bredden af den del af promenadens fortsættelse mod nord, hvor der er træer i en midterrabat med græs. 	00.2.1, 00.2.2, 02.2, 05.2, 06.2, 07.2, 08.2, 13.2, 14.2, 15.2, 18.2, 19.2, 21.2, 23.2, 24.2, 25.2, 30.2, 32.2, 33.2, 35.2, 36.2, 37.2, 38.2, 39.2 I alt 24

	Beplantningens højde holdes under hegnshøjden mod vest og vil således ikke skærme for udsigten.	Der er således i dag en række eksisterende træer (foto ovenfor) ud for den ene af de ejendomme, der ejes af ejerforeningerne, hvor en del af beboerne gør indsigelse mod beplantningen i anlægget. Forvaltningen vurderer, at beplantningen i anlægget ikke i dag og heller ikke på sigt vil medføre en væsentlig ændring af udsigten fra de naboejendomme der støder op til promenaden. Ejer har oplyst, at planterne i anlægget vil blive beskåret, så de ikke vokser over højden på hegnet ind mod naboerne. Forvaltningen har ikke kendskab til, at der var udfordringer ved brug af strækningen under det senest afholdte Ironman stævne. Det er i det ansøgte forslag muligt at krydse anlægget flere steder end i det oprindelige. Blandt andet er der halvvejs i bordet etableret en ny gennemgang, hvor man kan komme på tværs, uden at skulle op over bordet. Kommunens vejmyndighed skal også give tilladelse til anlægget efter vejlovens § 80. Vejmyndigheden vurderer blandt andet om der er problemer i forhold til trafiksikkerhed og har vurderet, at der ikke er noget trafikalt til hinder for en tilladelse. Hovedstadens Beredskab har forholdt sig til spørgsmålet om stien som redningsvej og svaret, at den hævdede promenade ikke er redningsvej.	
2. Dialog og samarbejde Det reducerede forslag er i realiteten uændret, og dermed ikke er i overensstemmelse med den politiske beslutning. Opfattelsen er blandt andet, at det blev besluttet, at anlægget skulle reduceres væsentligt og mere i overensstemmelse med ejerforeningens oplæg til dialog. Der er utilfredshed med, at det ikke var muligt at opnå konstruktiv dialog med ejer om en reduktion af anlægget, som ejerforeningen kunne acceptere og at ansøgningen alene derfor bør afvises. Der er kritik af ejers promovring af anlægget og opfordring på blandt andet sociale medier til brugere af Langelinie og anlægget om at indsende høringsvar.	Dialogen på møderne og hændelsesforløbet er beskrevet i forvaltningens referater af møderne. Der blev holdt to møder hhv. den 9. maj 2025 og 11. juni 2025. Karberghus er ikke enig i, at der er tale om et uændret forslag. Tværtimod. Karberghus henviser til beskrivelsen af ændringerne i ansøgningen. Beboerne sendte dagen før mødet den 9. maj 2025 dokumentet "Ejerforeningernes forslag til reduktion af installationerne på Promenaden". Beboernes forslag af 8. maj 2025 til reduktioner består bl.a. i mere end en halvering af pladser til siddende gæster, opdeling af bordet i sektioner med plantekasser for enden af bordene samt "københavnerbænke" i stedet for borde/bænke. Forslaget blev drøftet på mødet den 9. maj 2025. Karberghus udarbejdede med udgangspunkt i beboernes forslag et oplæg til reduktioner, som skulle drøftes på mødet den 11. juni 2025. Forslaget – der i store træk også er det, der danner grundlag for den indsendte reviderede ansøgning – imødekom beboerne på en række områder. Beboerne tilkendegav på mødet den 11. juni 2025, at de af Karberghus foreslåede ændringer ikke var en tilstrækkelig reduktion. Karberghus tilkendegav heroverfor, at beboernes forslag reelt er et helt andet	Referaterne fra møder mellem ejerforeninger og Karberghus afholdt den 9. maj og den 11. juni 2025 viser, at det ikke var muligt at nå frem til en løsning, som begge parter kunne acceptere. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 31. marts var en opfordring til dialog med henblik på at skabe en reduceret løsning, hvor en del af udvalgets partier lægger vægt på, at der skabes bedre fremkommelighed, da de mener, at et godt projekt kan bidrage positivt til området. Teknik- og Miljøudvalget tog ikke stilling til hvor meget anlægget skulle reduceres og der er mellem hhv. indsigere og ansøger helt forskellige opfattelser af om det reviderede forslag opfylder udvalgets beslutning, samt om der reelt har været interesse i dialog om muligheder for bibeholdelse af en del af anlægget. Dialog og samarbejde er vanskelig når naboerne ikke finder, at anlægget har stedsspecifikke eller æstetiske kvaliteter og ikke mener, at anlægget er designet i respekt for områdets bevaringsværdier, mens ejer argumenterer for de modsatte synspunkter (se bemærkninger fra ejer under punkt 3). Naboerne ser ikke noget til hinder for at fjerne minimum halvdelen af anlægget, og Karberghus vurderer, at hvis man fjerner mere, end de har foreslået, vil anlægget miste væsentlig kvalitet som blandt andet et stedsspecifikt værk, og i realiteten betyde, at der skal udvikles et andet og helt nyt anlæg.	00.2.1, 00.2.2, 02.2, 03.2, 04.2, 05.2, 06.2, 08.2, 11.2, 15.2, 19.2, 23.2, 24.2, 25.2, 30.2, 31.2, 32.2, 33.2, 36.2, 37.2, 38.2, 39.2 I alt 22

	projekt med et andet formål, hvor der skabes ”små afgrænsede zoner”. En sådan komplet nyindretning af promenaden vil forudsætte endnu en økonomisk investering på ca. 4 mio. kr., og projektet vil efter Karberghus’ opfattelse ikke skabe de rammer om fællesskab og fællesspisning, som bordet er tiltænkt. Karberghus ønskede efter mødet den 11. juni 2025 fortsat en dialog med beboerne omkring de ændringer, som Karberghus havde foreslået, og hvorvidt dette var ændringer, som beboerne så positivt på. Beboerne ønskede i stedet hurtig sagsbehandling og med afklaring inden kommunevalget. De ønskede at stoppe dialogen efter de to møder og afviste Karberghus’ ønske om yderligere møde(r). Langeliniebordet har på initiativ af Signe Wenneberg, der driver Den Lille Grønne Avis, på de sociale medier oplevet stor bevågenhed og især på Instagram: https://www.instagram.com/p/DKM1RXXoBi2/?img_index=1.		
3. Promenadens anvendelse og indretning Promenaden er en offentlig sti og bevaringsværdig kulturarv, der ved bibeholdelse af det ansøgte anlæg vil gå tabt. Promenaden skal ikke overtages af en privat aktør, der anvender den kommercielt.	Promenaden vedligeholdes og ejes af Karberghus og installation er opsat med respekt for kulturarven. Den bærende arkitektoniske idé for installationen med langbord, petanque og haver kan opsummeres i tre ord: Folkeliv, fællesskab og kvalitet. Folkeliv Langelinie har været et folkeligt åndehul for alle generationer siden 1848. Da frihavnen blev anlagt, blev det mødt med ramaskrig fordi dens placering ville ødelægge langeliniestrækningen. Kompromiset blev den promenade vi taler om i dag. Promenaden er altså udtryk for et folkeligt behov for rekreativt byrum. Det var det i 1894 og her 131 år senere står Karberghus som arvtagere af den kongstanke og løfter behovet ind i det 21. århundrede med endnu mere ånderum til ophold, nærvær og eftertanke. Fællesskab Hvad siger fællesskab mere end et langbord? Langeliniepromenaden, udformet af arkitekten Wilhelm Dahlerup og anlagt i 1894, blev skabt i en demokratisk ånd som en form for compensation til byens borgere, der med etableringen af det afspærrede Frihavnsområde havde mistet adgangen til kysten. I forlængelse af denne tradition viderefører Langeliniebordet idéen om at sikre offentligheden adgang til udsigten over vandet. Bordet fungerer samtidig som et fællesskabende symbol, der afspejler demokratiske og egalitære værdier: ved langbordet er alle lige, og det understøtter dermed forestillingen om fællesskab og ligestilling. København og hele Danmark er berømt for vores langbordsmiddage. Det er svært at holde på skel og klasse når man sidder ved samme bord. Her er alle lige og når vi gør bordet længere, så gør vi også plads til flere - i en fysisk og overført forstand. Vi har	Vurdering af om anlægget er tilpasset området og stedet og om det er et anlæg, der vil ændre områdets karakter, vil falde forskelligt ud afhængig af hvilke kvaliteter, der findes er bærende i området og lokalt. En del bemærkninger hæfter sig ved udførelsen af hegn og værn m.m., som er elementer, der er nede i en mindre skala på samme vis som henvisning til beplantning og plantekummer andre steder på Langelinie samt københavnerbænke m.m. (se foto under pkt. 1 med hegn til venstre, værn til højre og en gadelampe – det er de bevaringsværdige elementer, der kan opleves fra den hævede promenade – bevaringshensynet handler umiddelbart mere om bygningen, at taget er offentligt tilgængeligt og bidrager til oplevelsen af havnens liv). Ejer er oppe i en større skala, når de peger på anlæggets betydning som blandt andet mødested og dets gentagelse af Langelinie og Langelinieskurets arkitektoniske karakter. Forvaltningen gentager i den forbindelse sin vurdering fra bemærkningerne forud for Teknik- og Miljøudvalgets mød den 31. marts 2025, at et byggeri eller f.eks. anlæg i en bevaringsværdig sammenhæng ikke nødvendigvis skal udføres i overensstemmelse med eller tilpasses tidsperioden, hvor omgivende bebyggelse m.m. er etableret for at opfylde bevaringshensynet. I mange tilfælde kan et tidstypisk projekt/anlæg forstærke et områdes bevaringsværdier. Forvaltningen gentager også, at arealet ikke kan anvendes til udendørsservering. Afholdelse af evt. arrangementer udover tilladelse fra Arrangementer og Gadesalg i Københavns Kommune vil kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelse om, at promenaden skal være offentlig for både gående og cyklister. Hvis forvaltningen er indstillet på at meddele tidsbegrænset dispensation til et arrangement, der ikke er forhåndsgodkendt (f.eks. blomsterfestival), vil vi inden afgørelsen naboorientere om ansøgningen.	00.2.1, 00.2.2, 02.2, 05.2, 06.2, 07.2, 14.2, 17.2, 18.2, 19.2, 23.2, 24.2, 25.2, 27.2, 28.2, 29.2, 31.2, 32.2, 33.2, 37.2, 39.2 I alt 21

	opstillet bordet med håb om at byens borgere og besøgende vil komme hinanden ved, at de vil tage ophold og nyde en stund sammen. Kvalitet Beton er en del af Langelinieskurets DNA. Faktisk er netop bygningens betonkonstruktion en af de væsentligste fredningsværdier. Det er nemlig det første eksempel i Danmark på brug af armeret beton i civilt byggeri. Derfor har vi valgt at bruge beton til bordplader og planterkasser. Selve stel og bænke er i massivt egetræ: Altså, gedigne kvalitetsmaterialer der taler ind i bygningens egen materialitet. Selve designet med ét langt langbord er meget bevidst inspireret af området. Københavns Frihavn er tegnet med to moler, hvoraf vi er på den østre. Denne mole er opdelt i en vest- og en østside som fra opførelsen i 1894 har haft meget distinkte udtryk. Vestsidens bebyggelse bestod entydigt af pakhuse i rektangulær form, i røde mursten og med perronkant til ind-og udlevering af varer. Østsiden derimod var og er entydigt domineret af Langelinieskuret og fortsættelsen af den eleverende promenadedæk forbi Langelinieskuret og ud til fyrtårnet forenden af molen. Denne 'linie' fra promenadedækket til fyrtårnet er ubrudt. På samme måde er bordet ikke opdelt i hårde sektioner i en spejling af pakhusene, men som én lang linje som et stedsspecifikt værk, der understreger det ikoniske i Langelinieskurets længdegradsarkitektur. Bygningen er en af Danmarks længste og det ville være underligt ikke at understrege dens unikke kvaliteter i en arkitektur der går i samspil med de eksisterende rammer. Ligesom selve Langeliniebordet, er haverne i starten af promenaden og pétanquebanerne for enden af promenaden udvalgt med stor omtanke for områdets miljø og de besøgende. De fleste planter er spiselige og alle er hjemmehørende og mange af dem kystnære. Vi har med vilje også valgt rønnetræer da kommunens del af promenaden netop er beplantet med røn. De plantede træer der indgår i begrønningen er meget små og vi er bevidste om at de ikke skal blive højere end det smukke toldgitter på vestsiden af promenaden. Summa summarum: Den bærende idé er at invitere til ophold og oplevelse på promenadedækket. Hele strækningen var en gold asfaltarkeen uden mulighed for at sætte sig ned, tale sammen og nyde udsigten. Med installationen forsøger vi nu at puste liv i Langeliniemolen igen og gøre stedet attraktivt som et vandnært, historisk funderet byrum der højner Langelinieskuret og hele området - for alle og ikke kun de privilegerede få, der har adresse ud til vandet.		
4. Adfærd Selvom mange indsigelser oplyser, at anlægget langt overvejende står tomt og ubenyttet. Er følgende punkter udtryk for naboernes bekymring for, at det på sigt vil medføre gener: • Det er muligt at købe mad og drikke i restauranterne under den hævede promenade og tage det med i anlægget, men ikke opsyn med besøgenes adfærd.	Lokalplanen for Langelinieskuret tilsiger aktiviteter og med fokus på turismeformål. Det er ikke muligt at leve op til lokalplanens intentioner uden også at kunne tilbyde mad og drikkevarer i Langelinieskuret.	Det er ikke forvaltningens opfattelse, at Karberghus har en forhåbning om, at bordets længde på sigt vil være udtryk for antallet af kunder på daglig basis. Vision og intentioner har Karberghus redegjort for under punkt 3. Forvaltningen har bedt Karberghus beskrive deres opfattelse af, hvem der bruger bordet. De oplyser, at bordet ikke kan lejes, men opstillet til fri afbenyttelse for alle. De har sjældent oplevet	00.2.1, 00.2.2, 02.2, 05.2, 06.2, 10.2, 11.2, 13.2, 15.2, 18.2, 23.2, 25.2, 27.2,

- Der er flere eksempler på at unge har opholdt sig i anlægget, med støj (også om natten) og anden uhensigtsmæssig adfærd til følge. - Hvem står for renholdelse og vedligeholdelse af anlægget? - Grupperes aktiviteter når de samles i anlægget (f.eks. kongespil) er ikke foreneligt med promenadens formål, men medvirker til øget trængsel.	Vi har ikke modtaget klager om støj fra unge. Det bekræftes af beboerne i referat af 11. juni 2025, at de ikke har oplevet at den nuværende indretning har givet anledning til støjgener. Karberghus står for al vedligehold og rengøring.	større grupper, men bemærker, at det i det små er blevet et sted i københavnernes bevidsthed. Stedet besøges typisk af mindre grupper, der ophold sig kortvarigt for at nyde medbragt mad- og drikkevarer. Af større grupper nævner de, at virksomhederne i området har brugt anlægget til teambuilding og skoleklasser har brugt anlægget til undervisning og madpakkestop. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at anlægget ikke har de faciliteter, der typisk tiltrækker de grupper, der vækker bekymring hos naboerne (f.eks. Sandkaj og Islands Brygge i sommerperioden). Det ligger stort set i skygge fra hen på eftermiddagen, og stedet kan ikke udvikle sig til et nyt badespot (der er ikke adgang til kajkanten).	29.2, 31.2, 33.2, 36.2, 37.2, 39.2 25_2 (ikke nabo men ”bruger”) I alt 19 + 1
5. Overholdelse af regler Det må ikke være nemmere at få tilgivelse end tilladelse. Anlægget er etableret uden forudgående tilladelse (selvtægt går igen i mange indsigelser) – det forhold fremhæves som grundlag for et afslag på bibeholdelse.	Karberghus finder det helt misvisende, at der i flere høringssvar sker en tilsyneladende koordineret brug af ordet ”selvtægt”. Karberghus har ingenlunde indrettet promenaden med de heraf følgende omkostninger i den forventning, at det var ulovligt. Opstillingen er til for <u>alle</u> og med adgang for <u>alle</u> i hele byen og blev opsat af Karberghus på <u>egen</u> matrikel i den fulde overbevisning om, at det var inde for lokalplanens rammer. Installationen er tilmed i overensstemmelse med Bydelplan for Østerbro (2023-2026) vedtaget af Østerbro Lokaludvalg, hvor centrale målsætninger bl.a. formuleres som: <i>”et Østerbro, der giver plads til alle”, ”fællesspisninger”, ”ensomhed”, ”fokus på klimabelastning og biodiversitet”</i> samt <i>”udbygning af allerede eksisterende anlæg med nye faciliteter”</i>. (jf. Bydelsplan for Østerbro 2023–2026, s. 4, 11, 15, 16, 18). Læs mere her: https://oesterbrolokaludvalg.kk.dk/sites/default/files/2023-06/Bydelsplan%20for%20Østerbro%202023-2026%20PIXI.pdf Da langbordet blev opsat var promenaden ikke registreret som offentlig sti. Dette er tilsyneladende først sket efterfølgende. Der forelagde en ibrugtagningstilladelse til udeservering flere steder på promenaden inden Langeliniebordet blev opsat. Ovenstående handlingsforløb kan bekræftes af notat fra Poul Schmith/Kammeradvokaten, og som vi <u>på det kraftigste</u> opfordrer til at man læser. <i>Forvaltningen har vedlagt notat, som ejer henviser til, sidst i dette bilag.</i>	Forvaltningen vurderer fortsat (som i behandlingen af bemærkninger i orienteringen forud for Teknik- og Miljøudvalgets møde den 31. marts), at hvis Karberghus havde søgt tilladelse, inden anlægget blev etableret, og der ikke var tale om erhvervsmæssig udnyttelse af arealet, havde indstillingen til dispensation fra lokalplanen været positiv. Vi havde gennemført naboorientering inden vi traf afgørelse og vurderer, at sagen ville være blevet ”løftet” til politisk behandling, men uden bemærkninger om, at anlægget skal fjernes fordi, der ikke er søgt tilladelse. Et afslag på dispensation kan forvaltningen ikke begrunde med, at ansøger ikke var i god tro, og at anlægget er etableret i forventning om at opnå tilgivelse. Vi skal afveje alle relevante forvaltningsretlige hensyn og heri indgår altid retshåndhævelse, lighedsgrundsætningen og præcedensvirkning. Retshåndhævelse eller den følelse, der er baggrunden for, at en del af bemærkningerne indeholder begrebet selvtægt, skal blandt andet vejes op imod, om der kunne være opnået tilladelse, hvis ansøger havde været klar over, at det ikke er umiddelbart tilladt at anvende/råde over arealet ovenpå bygningen, og dermed klar over, at der skal søges tilladelse hos bygningsmyndigheden og ikke blot ansøges om tilladelse til at anvende arealet til udendørs servering. Der er fra bygningen etableret adgang i form af både trapper og elevator samt etableret forskellige tekniske installationer, der sammen med plantegninger antyder, at der har været planer om, at arealet over bygningens skulle kunne anvendes til udendørsservering. Forvaltningen vurderer, at ansøger var i god tro, da anlægget blev udført uden forudgående ansøgning om tilladelse. Til et spørgsmålet om hvorvidt lighedsgrundsætningen og præcedensvirkning ved en dispensation i nærværende sag vil medføre, at promenader eller andre offentlige steder bliver suppleret med privatfinansieret byrumsudstyr, er forvaltningens bemærkninger dels, at der ikke umiddelbart er sammenlignelige steder i byen (bygninger med en offentlig sti på taget) eller bygherrer, der vil bekoste tilsvarende anlæg og dels, at der ér mange steder i byen, hvor der er givet tilladelse til erhvervsmæssig udnyttelse med opstilling af møbler m.m., hvilket blandt andet medvirker til at rammesætte oplevelsen af byens forskellige steder og liv.	00.2.1, 00.2.2, 02.2, 05.2, 06.2, 09.2, 11.2, 14.2, 15.2, 19.2, 21.2, 23.2, 24.2, 25.2, 27.2, 29.2, 32.2, 36.2, 37.2 I alt 19

6. Anlæggets fremtræden/karakter Der efterlyses andre materialer og anden udformning af højbede m.m. Anlægget defineres som et massivt, ubekvem og bastant betonanlæg, der bryder med stedets arkitektoniske karakter. Bord, bænke og højbede opleves ikke som flytbare elementer, men som et permanent og fast anlæg. Et bord på 90 – 100 m svarer ikke til det daglige behov - dvs. det typiske antal brugere ved bordet på samme tid - og fremstår unødvendigt stort og dominerende i den helhed det indgår i.	Det er svært (umuligt) at tilfredsstille alles meninger om smag. Arkitektonisk set vil selv små ændringer og især opdelinger af den samlede installation ødelægge det som ét samlet stedspecifikt værk, der understreger arkitekturens yderst langstrakte form. Indretningen med urtehave, langbord og petanquebaner understreger Frihavnens særegne kulturmiljø med linjeforløb og akse, og udgør netop derfor en attraktion og et symbol, som det er nu. Vi henviser til uddybende kommentar under pkt. 3.	Forvaltningens bemærkninger vedr. anlæggets materialer og udformning hænger sammen med bemærkningerne under pkt.3, hvor vi oplyser, at vi er enige i, at anlægget ikke ”mimer” de få oprindelige elementer, der kan ses og opleves, når man er på promenaden. Forvaltningen ser anlægget som et nutidigt bidrag, der gør en del af den hævede promenade til et sted. Et sted, der inviterer til, at de forbipasserende gør ophold og måske vender tilbage til, fordi det kan noget, andre steder ikke kan. Det er heller ikke tilfældet, at nye bebyggelser på Langelinie eller i lokalplanområdet i øvrigt forsøger at tilpasse sig byggestil fra perioden hvor de oprindelige pakhuse blev opført, men er mere tidstypisk og i nogen grad inspireret af frihavnens tidligere/oprindelige bebyggelse. Under punkt 3 har ejer udfoldet de intentioner, der er baggrunden for, at der f.eks. ikke skal stå en bunke lette borde og stole lænket sammen efter kl. 20, men at der er et solidt langbord med bænke, der kan tåle at blive stående fremme og som ikke umiddelbart kan flyttes. Anlægget fremstår gennemtænkt i forhold til intentionerne og rummer stor fleksibilitet i forhold til anvendelsesmulighederne. Et af høringssvarene oplyser at nogen f.eks. tager imod tilbuddet om at gå oppe på bordet mellem de podier, der er adgang til via en trappe fra begge sider. Forvaltningen vurderer, at anlægget har åbenlyse arkitektoniske kvaliteter både i forhold til udformning, de valgte materialer, men også i forhold til de særlige begivenheder et sted med så unikke kvaliteter kan indramme.	03.2, 05.2, 06.2, 07.2, 10.2, 11.2, 13.2, 14.2, 16.2, 17.2, 18.2, 19.2, 21.2, 27.2, 29.2, 31.2, 32.2, 38.2, 39.2 I alt 19
7. øvrige bemærkninger Udover ovenstående temaer er der følgende spørgsmål, som forvaltningen vil besvare kort: - Ejerforhold – er dele af anlægget ikke opstillet på matr.nr. 950 Østervold Kvarter, København, men opstillet på ejerforeningernes ejendom? - Er anlægget er i strid med lokal- og kommuneplan? - Skal andre myndigheder godkende opstillingen (vedr. f.eks. sikkerhed)?	Karberghus ejer matriklen og den sydlige del af begrønningen (ca. 15 m) står på broen som vedligeholdes og ejes af ejerforeningerne. Arealet hvor broen står ejes af kommunen.	Bibeholdelse af den del af anlægget, der er opstillet på ejerforeningernes ejendom, forudsætter enighed mellem foreningerne og Karberghus. Jf. planlovens § 19, stk. 1 kan kommunen ikke dispensere fra de bestemmelser, der udgør planens principper medmindre dispensationen er tidsbegrænset. Lokalplanens § 11, stk. 5 fastlægger blandt andet, at promenader langs havnens kajer skal være offentligt tilgængelige for gående og cyklister. Promenader skal have en bredde på minimum 7 m og den eksisterende hævede promenade skal i princippet opretholdes, idet der efter magistratens nærmere godkendelse kan tillades sådanne ændringer, der anses for hensigtsmæssige i forbindelse med etablering af sammenhængende promenader langs havnefronten. Den første del om, at promenader skal være offentligt tilgængelige, er om anvendelse og dermed et princip i planen. Den del, der handler om minimums bredde og at kommunen kan godkende ændringer, udgør ikke en del af planens principper, og der er ikke jf. planloven noget til hinder for, at kommunen beslutter at meddele dispensation. Det er ikke umiddelbart tilladt i forhold til lokalplanen at ændre forholdene, men et væsentligt retsforhold, at der kan dispenseres, og at en afgørelse uanset udfaldet skal begrundes	00.2.1, 00.2.2, 02.2, 23.2, 31.2, 32,2, 35.2, 39.2, I alt 8

		fagligt og konkret med en afvejning af de forskellige hensyn, der taler for eller imod. Kommuneplanen er ikke bindende overfor borgeren, men kommunen er forpligtet til at arbejde for dens realisering. I forhold til udformningen af f.eks. et anlæg i et område, der er i kommuneplanen, er beskrevet som bevaringsværdigt, og hvor der er bekendtgjort en lokalplan, er det lokalplanens bestemmelser, der kan regulere anlæggets udformning. Bestemmelserne i lokalplan nr. 197 "Søndre Frihavn", der blev bekendtgjort den 12. december 1991 har ikke bestemmelser, der regulerer udformningen eller omfanget af f.eks. et opholdsanlæg. I forhold til promenadens bredde er arealet hvor anlægget er opstillet fortsat promenade, som byens øvrige promenader, hvor der mange steder er opstillet møbler m.m. til fri afbenyttelse for alle, og som de fleste enten benytter eller bare går udenom. Det fremgår af indstillingen, at vejmyndighedens vurderer, at der ikke er noget trafikalt til hinder for at give tilladelse til anlægget. Vi har desuden modtaget følgende vurdering fra Hovedstadens Beredskab efter vi har fremsendt de oplysninger om blandt andet de krav til maksimalt akseltryk, der fremgår af områdets skilte: "Ud fra det fremsendte og hvad vi kan se på skråfoto og google.maps er den offentlige sti oven på magasinbygningerne ikke en brand/-redningsvej." Der udlagt vejareal på hver side af stien, som beredskabet vil benytte som tilkørselsvej til henholdsvis bygningerne på Langelinie allé og Langelinie kaj. Der er ikke grundlag for at involvere andre myndigheder.	
Bemærkninger fra naboer, der støtter bibeholdelse af anlægget	Karberghus er taknemmelig over, at de øvrige dominerende erhvervsdrivende grundejere på Langelinie, herunder ATP og Pension Danmark, har givet positive tilkendegivelser i deres høringssvar. I det første høringssvar gav By & Havn også udtryk for opbakning til installationen.		01.2, 12.2, 20.2, 22.2, 26.2, 34.2, 02_2 (en nabo, der var registreret som bruger) I alt 7
Bemærkninger fra andre end naboer der støtter bibeholdelse af anlægget	Udover de mange positive høringssvar oplever vi dagligt mange positive tilkendegivelser fra brugere af Langeliniebordet og bemærker at mange brugere tilmed ønsker langeliniebordet bibeholdt i sin nuværende udstrækning på de 100 m.		01_2, 03_2, 04_2, 05_2, 06_2, 07_2, 08_2, 09_2, 10_2,

	Eksempel på øvrige citater fra de sociale medier: <i>Jeg underviser på Johannesskolen, og i fredags havde jeg arrangeret en fællesskabende gåtur gennem byen for 7. årgang med endedestination på Langelinieskurets fine promenadedæk. Det var et smukt sted at indtage dagens frokost, og langbordet fungerede mere end optimalt for vores fem klasser. Den grønne beplantning ved bordet skabte mindre selskaber i den store gruppe, hvilket vi rigtig godt kunne lide. Vi nød tiden på jeres arkitektonisk, smukke tag til fulde. Det er helt bestemt noget, vi kunne finde på at benytte en anden gang.</i> <i>Josephine Serup, underviser på Johannesskolen</i> <i>‘Don’t build a wall, build a longer table’ Det er på alle måder genialt! Lizzyboohaha</i> <i>Jeg cyklede derud i dag. Har aldrig været oppe på taget. Hvor er det godt tænkt med langborde og bænke med skøn udsigt. Tak for at jeg kom op ad sofaen. Dorthestruphansen</i> <i>Det er blevet et fedt byrum. I en tid hvor tendensen går mod kapitalisering og dark design, så indgyder det håb, når folk vælger at bygge ting der blot siger ‘Du er her; brug mig’. JonToivo</i>		11_2, 12_2, 13_2, 14_2, 15_2, 16_2, 17_2, 18_2, 19_2, 20_2, 21_2, 22_2, 23_2, 24_2, 25_2, 26_2, 28_2, 19_2, 30_2, 31_2, 32_2, 33_2, 34_2, 35_2, 36_2, 37_2, 38_2, 29_2, 40_2, 41_2, 42_2, 43_2, 44_2, 45_2, 46_2, 47_2, 48_2, 49_2, 50_2, 51_2 I alt 49
--	---	--	---

Høringssvar fra 2. naboorientering

Liste med naboer (husstande), Lokaludvalg og Metroselskabet, der har svaret i 2. orientering

Svar fra 43 enheder/husstande + Østerbro Lokaludvalg og Metroselskabet

Med grå (lysere) skrift er markeret husstande, hvor der er indsendt to høringssvar

Med blå farve er markeret positive høringssvar

Navn(e)	Mailadresse	
00.2.1 E/F Langelinie Allé 3-9 og 25-29	jensenbirger@live.dk	1
00.2.2 Østerbro Lokaludvalg	F43S@kk.dk	2
00.2.3 Metroselskabet	khda@m.dk	3
01.2 Adressebeskyttelse	adressebeskyttelse	4
02.2 Elsebeth Housden	elsebethhousden@yahoo.co.uk	5
02.2 Mike Housden	mike.housden3@gmail.com	
03.2 Tove og Aksel Andersen	tove_aksel@mail.dk	6
04.2 Bodil og Thorleif Blok	blok@buy-aid.com	7
05.2 Vibeke Løgstrup	vibeke@luxdorph.com	8
05.2 Torben Iversen	torben@luxdorph.com	
06.2 Jhon Mortensen	mortenj@pt.lu	9
07.2 Krystna Tarnowski	k.tarnowski@mail.dk	10
08.2 Ib Andersen	ib.andersen@dadlnet.dk	11
09.2 Lene Loft Christensen	leneloft@hotmail.com	12
10.2 Lizzie Andersen	la@ig9tor.com	13
11.2 Marianna og Jørgen Kragh	marianna_kragh@hotmail.com	14
12.2 Helle Durup	helle@durup.dk	15
13.2 Ulrik Rasmussen	ulra@hotmail.com	16
14.2 Eva Møller Jensen	eamj@me.com ; eamj@icloud.com	17
15.2 Jens Lillelund	jelillelund@gmail.com	18
16.2 Hanne Østergaard	jensenbirger@live.dk	19
17.2 Hanne Østerskov Borup	hanborup@gmail.com	20
18.2 Ludmilla Kristensen	post@tjekmark.dk	21
19.2 John Bondo Hansen	jbha.konticon@gmail.com	22
20.2 Mikkel Lippmann CPH Ebike	mal@wheeling.dk	23
21.2 Ole og Lise Madsen	lbmadsen55@gmail.com	24
22.2 Per Schulze Pension DK	pech@pension.dk	25
23.2 Hanne Markussen	hanne@markussen.me	26
24.2 Lea Mikkelsen	lmi@outlook.dk	27
24.2 Gert Mikkelsen	gsm@outlook.dk	
25.2 Bente og Søren Hovmand	soren.hovmand@gmail.com	28
26.2 Emil von Bülow	emil@evba.dk	29
27.2 Hanne Lykke-Meyer	hlykkemeyer@gmail.com	30
28.2 Stine Brandbjerg Larsen	sbrandbjerg@hotmail.com	31
29.2 Linda Eskesen	p.poulsen@incontrolgroup.eu	32
29.2 Preben Poulsen	p.poulsen@roedtness.com	
30.2 Fenger Niels	Niels.Fenger@curia.europa.eu	33
31.2 Marianne og Haimin Wung-Sung	post@wung-sung.dk	34
32.2 Birger jensen	jensenbirger@live.dk	35

33.2 Birgitte og Martin Vinten	martin.vinten@gmail.com	36
34.2 ATP-ejendomme, Nicolaj Jensen	nije@atp-ejendomme.dk	37
35.2 Vibeke og Tido Skytte	tidoskytte@gmail.com	38
36.2 Marianne Engel	mareng@outlook.dk	39
37.2 Martin Bloch	martin.bloch@hotmail.com	40
38.2 Gunilla Roijer	gunilla@roiier.dk	41
39.2 Susanne Nikolajsen	susanne.nikolajsen@gmail.com	42
02_2 Charlotte Tamm	mariacharlottetamm@gmail.com	43
I alt 43 enheder/husstande. Heraf er 7 positive tilkendegivelser om bibeholdelse og 1 er neutral.		

Høringssvar fra brugere, der ikke har modtaget høringsmaterialet, men svaret i 2. orientering.

Høringssvar 25_2 er imod bibeholdelse og markeret med blå farve

Navn(e)	Mailadresse	
01_2 navn og adressebeskyttelse	<u>adressebeskyttelse</u>	1
03_2 Andreas Østerbye Kbh. N	<u>andreasosterbye@gmail.com</u>	2
04_2 Oliver Trolle	<u>oliver.trolle@gmail.com</u>	3
05_2 Tobias V. Filtenborg	<u>tobiasvossf@gmail.com</u>	4
06_2 Casper Christensen	<u>casperuhdchristensen@hotmail.com</u>	5
07_2 Lars Ostenfeld Riemann Kanslergade 2. 3. tv. 2100 Kbh. Ø	<u>lars@riemann.org</u>	6
08_2 Morten Marott Larsen	<u>marottlarsen@gmail.com</u>	7
09_2 Mark Rendbæk	<u>mark@actinfect.com</u>	8
10_2 Sonja Skare Christensen	<u>sonjaskare@hotmail.com</u>	9
11_2 Tobias Christensen	<u>tobias111@live.dk</u>	10
12_2 Tobias Skare Hausergade 3, 5. 1128 Kbh.	<u>Tobias.Skare@redbull.com</u>	11
13_2 Marc Remillard	<u>marc@remillard.com</u>	12
14_2 Camilla Juul Petersen	<u>cjp1720@outlook.dk</u>	13
15_2 Dorthe Blom	<u>dope82@gmail.com</u>	14
16_2 Anne Gyde	<u>anne.gyde@live.dk</u>	15
17_2 Malin Meyer Wildersgade 7, 1408 Kbh. K	<u>mm@danielsenspace.com</u>	16
18_2 Pia E. Remillard	<u>pre@ida.dk</u>	17
19_2 Dorthe Hansen	<u>dorthethansen@gmail.com</u>	18
20_2 Torben Andresen Ikast	<u>torben@bandageinterior.dk</u>	19
21_2 Sara Nardi	<u>saranardi.sn@icloud.com</u>	20
22_2 Pernilla Aadal Lund	<u>lundpernilla@hotmail.com</u>	21

23_2 Christian Kielgast NHC Kgs. Nytorv 3 – 5, 1050 Kbh.	ck@nordichotelconsulting.com	22
24_2 Charlotte Bjerregaard Peder Hjorts Vej, Valby	chbj@live.dk	23
25_2 Susanne Schefte Midtermolen	Susanne@schefte.dk	24
26_2 Charlotte Hopster-Iversen	hopsteriversen@icloud.com	25
27_2 Jens Bødtcher-Hansen	jbh@poulschmith.dk	26
28_2 Thomas Aasted Bygmarken 7-17, 3520 Farum	Thomas.Aasted@aasted.eu	27
29_2 Christine Bødtcher-Hansen Bramsvej 9A, 220 Charlottenlund	christinetf@hotmail.com	28
30_2 Selma Snej Borup	selma.snej.borup@gmail.com	29
31_2 Gustav Matthäi Halkjær	gustavmh2001@gmail.com	30
32_2 Thomas Rosendal	tpr@onlineguiden.dk	31
33_2 Naomi Andersen	naomi.andersen1505@gmail.com	32
34_2 Elisabeth Nøjgaard	e.nojgaard@gmail.com	33
35_2 Dehn, Albert @ Copenhagen Rued Langgaardsvej 6 – 8, 2300 Kbh. S	Albert.Dehn@cbre.com	34
36_2 Jakob Klaumann	jakob@dktimber.dk	35
37_2 Philip Hansen	philiphans29@gmail.com	36
38_2 Annette Brinkmann Rappold	brinkmannrappold@gmail.com	37
39_2 Henrik Bring Larsen Nakskov	hbl@noejsomhedgods.dk	38
40_2 Michael Pagh-Schou	michael.pagh-schou@smartparking.com	39
41_2 Ilsebeth Schlæger	ilsebethschlaeger@gmail.com	40
42_2 Anders Dolmer Fejøl	ad@lagopus.dk	41
43_2 Mette Kyed Gernersgade 11, 1319 Kbh. K	mk@4arkitekter.dk	42
44_2 Henrik Fabricius Hansen Maribo	hfabricius@live.com	43
45_2 Ditlev Ahlefeldt-Laurvig Emiliekildevej 23, 2930 Klampenborg	ditlevahlefeldt@gmail.com	44
46_2 Caroline Høegh-Guldberg	caroline@rantzau.dk	45

Kildegårdsvej 6, 2900 Hellerup 47_2 Kirsten Hvidberg-Hansen	KirstenH-H96@hotmail.com	46
48_2 Laust Spandet Jensen Fejøl Frugt	laust@fejoeffrugt.dk	47
49_2 Julie Strickertsson	julie_strick@hotmail.com	48
50_2 Peter Kolos	mail@hungrydane.com	49
51_2 Anni Henriksen	anni_haahr@hotmail.com	51
52_2 Lisbeth Rejsbøl	flore.lisbethreisbol@gmail.com	51
Ud af 51 indsendelser fra andre end naboer er én indsendelse imod bibeholdelse.		
En indsendelse (02_2) er fra en nabo, der har modtaget høringsmaterialet. Den er flyttet til liste med bemærkninger franaboer m.fl.		

Notat om indretning af Langelinie-skurets tag

1. INDLEDNING, BAGGRUND OG SAMMENFATNING

Karberghus A/S købte i 2021 den historiske bygning "Langelinieskuret", beliggende matr.nr. 950 Østervold Kvarter, København.

Langelinieskuret, der er over 300 meter lang, er fredet, og bygningen er tegnet af Vilhelm Dahlerup i 1894. Bygningen var en del af Københavns Frihavn, der var et neutralt og toldfrit område. Langelinie-skurets tag udgør en del af "Langeliniepromenaden", der blev anlagt som et rekreativt område for spadserende københavnere, og som giver en fortrinlig udsigt ud over Øresund.

Der har siden 1990'erne været butikker, restauranter og cafeer mv. i Langelinieskuret, ligesom der har været udeservering på selve promenaden.

Siden 2021 har Karberghus A/S gennemført en restaurering af Langelinieskuret. Bygningen er nu ved at være klar til en genåbning.

I forbindelse med restaureringen er Langelinieskurets tag indrettet på ny med bænke og plantekasser, et 100 meter langt langbord lavet af snedkere i eg og kaldet "Langeliniebordet" samt petanque-baner. Det bemærkes, at bordet med tilhørende bænke ikke er skåret i ét stykke. Opstillingen er placeret i forlængelse af det ca. 2 meter brede grønne midterstykke på den nordlige del af promenaden, som kommunen ejer gennem Udviklingsselskabet By & Havn I/S (matr.nr. 966b Østervold Kvarter, København). Opstillingen er ikke fastgjort til bygningen.

Københavns Kommune har ved brev af 10. september 2024 meddelt Karberghus A/S henstilling om lovliggørelse af indretningen af Langelinieskurets tag. Kommunen har anført, at *"ændring af promenaden fra offentlig sti til indretning af promenaden til ophold vil kræve hhv. byggetilladelse og dispensation fra lokalplan for at være lovlig iht. Bygge- og Planlov, samt godkendelse iht. Fredningsloven og Vejloven"*.

Karberghus A/S har bedt mig udarbejde et kort notat indeholdende min vurdering af kommunens henvendelse.

Nærværende notat indeholder mine bemærkninger til Københavns Kommunes henstilling, dvs. mine bemærkninger til, om indretningen kræver hhv. byggetilladelse (afsnit 2), dispensation fra lokalplanen (afsnit 3), tilladelse efter bygningsfredningsloven (afsnit 4), og godkendelse efter vejloven (afsnit 5).

Som det fremgår nedenfor, er det på det foreliggende grundlag min vurdering, at indretningen af taget er umiddelbart lovlig, og at indretningen således hverken kræver godkendelse, tilladelse eller dispensation efter bygge-loven, planloven, bygningsfredningsloven eller vejloven.

Det er på denne baggrund min anbefaling, at Karberghus A/S tager initiativ til et møde med Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, hvor sagen kan drøftes nærmere, og hvor Karberghus A/S kan gøre nærmere rede for sagens faktiske forhold. Nærværende notat kan sendes til kommunen inden mødet. Jeg deltager gerne i et sådant møde.

2. KRAVET OM BYGGETILLADELSE

I sin henstilling anfører Københavns Kommune, at indretning af taget på Langelinieskuret med mulighed for ophold udgør en væsentlig anvendelsesændring fra offentlig sti, og derfor ikke må etableres uden byggetilladelse. Kommunen henviser til BR18 § 5, stk. 4.

Kommunen anfører videre, at hvis indretningen medfører, at eksisterende bærende konstruktioners statiske virkemåde belastes med mere end + 5%, så vil indretningen også kræve byggetilladelse iht. ændring i bærende konstruktioner.

Anvendelsesområdet for bygge-loven¹ og bygningsreglementet (BR18)² omfatter bl.a. ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, samt ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bygge-loven eller bygningsreglementet, jf. BR18 § 2, nr. 3 og 4.

Kommunen henviser til BR18 § 5, nr. 4, der angår ombygning og andre foranstaltninger. Indretningen på taget er ikke fastgjort til bygningen, og det er min vurdering, at der således hverken er tale om en ombygning af eller forandring i bebyggelsen. Det anførte i bestemmelsen om ændringer af lastvirkning på mindre end 5 % omfatter ligeledes kun ombygninger og andre forandringer i eksisterende byggeri.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016.

² Bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019.

Spørgsmålet er derfor, om der er tale om en ændring i benyttelsen af bebyggelsen, som er væsentlig i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet.

Som nævnt ovenfor har der tidligere været udeservering på promenaden. Det fremgår således af en ibrugtagningstilladelse af 26. november 1998 vedr. udførelse af en række bygningsmæssige ændringer på Langelinieskuret, at der er områder for udendørs servering på taget. Hertil kommer, at området i lokalplanen, jf. nærmere nedenfor, samt historisk set, er fastlagt til rekreative formål.

Indretningen af taget er sket udelukkende med henblik på offentlighedens benyttelse i rekreativt øjemed. Det er min vurdering, at indretningen dermed ikke er en væsentlig ændring i benyttelsen i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet.

3. DISPENSATION FRA LOKALPLAN NR. 197 "SØNDRE FRIHAVN"

Langelinieskuret er omfattet af lokalplan nr. 197 "Søndre Frihavn" med tillæg nr. 197-1 fra maj 1997, og ejendommen er beliggende i lokalplanens område III.

Formålet med lokalplanen er bl.a., *"at den fremtidige bebyggelse [...] udnytter de rekreative muligheder", samt "at opretholde Langeliniekaj med tilhørende promenade som offentligt rekreativt område med mulighed for fortsat havnemæssig udnyttelse af kajen til anløb af krydstogtskibe og til flådebesøg samt med mulighed for publikumsorienteret virksomhed, der knytter sig til områdets funktion som turist- og udflugtsmål"*, jf. lokalplanens § 1.

Lokalplanens § 4, stk. 3, fastlægger desuden område III til rekreative formål.

Om den eksisterende hævede promenade bestemmes i lokalplanens § 11, stk. 5:

"Den eksisterende hævede promenade på Langeliniekaj skal i princippet opretholdes, idet der efter Magistratens nærmere godkendelse kan tillades sådanne ændringer, der anses for hensigtsmæssige i forbindelse med etablering af sammenhængende promenader langs havnefronten.

Bolværkerne og promenadearealerne må kun benyttes på en måde, der efter Magistratens skøn er i overensstemmelse med lokalplanens formål." (Understreget her)

I sin henstilling anfører Københavns Kommune, at indretningen af Langelinieskurets tag *"vurderes på det foreliggende grundlag umiddelbart at kræve dispensation fra lokalplanens § 11, stk. 5"*.

Jeg bemærker hertil, at der i en lokalplan i medfør af planlovens³ § 15, stk. 2, nr. 21, kan optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Bestemmelsen var også i planloven på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

Som nævnt ovenfor sker der ikke ændringer i selve bebyggelsen, idet indretningen ikke er fastgjort til bygningen. Som lokalplanens § 11, stk. 5, er formuleret, er der efter min vurdering ikke grundlag for, at godkendelsespligten omfatter den foretagne indretning af den hævede promenade.

Derimod er indretningen omfattet af den del af lokalplanens § 11, stk. 5, hvorefter promenadearealerne kun må benyttes på en måde, der efter magistratens skøn er i overensstemmelse med lokalplanens formål. Denne del af bestemmelsen er ikke nævnt i kommunens henstilling.

Det er min klare vurdering, at indretningen af Langelinieskurets tag og den heraf afledte benyttelse er i overensstemmelse med lokalplanens formål, og at indretningen dermed er umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Dette forhold bør drøftes med kommunen.

4. BYGNINGSFREDNINGSLOVEN⁴

Langelinieskuret og den hævede promenade blev fredet i 1993.

Karberghus A/S har oplyst, at indretningen af taget er drøftet med Slots- og Kulturstyrelsen, som ikke havde bemærkninger hertil.

Jeg bemærker, at kommunen ikke er tilsynsmyndighed ift. bygningsfredningsloven.

5. GODKENDELSE EFTER VEJLOVEN⁵

Københavns Kommune har i henstillingen af 10. september 2024 anført, at promenaden i 2014 opfyldte kravene til optagelse i det centrale vej- og stiregister (CVF) og derfor blev optaget som offentlig sti. Kommunen konstaterer herefter, at indretningen derfor kræver en godkendelse fra vejmyndigheden.

Offentlige stier er defineret i vejlovens § 3, nr. 2, hvorefter der forstås:

³ Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 om planlægning.

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018.

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024 om offentlige veje m.v.

”Færdselsarealer, der administreres af stat eller kommune efter denne lov med de tillempler, som de særlige forhold for stier tilsiger. En offentlig sti er fortrinsvis forbeholdt gående, cyklende og ridende færdsel og udgør ikke en del af en offentlig vej.”

Ved et opslag i CVF kan det imidlertid konstateres, at promenaden ikke er registreret heri – hverken som offentlig sti eller andet. Dette forhold bør indledningsvist drøftes med kommunen.

Uanset en eventuel registrering i CVF kan jeg bemærke følgende:

Taget på Langelinieskuret har – som en del af Langeliniepromenaden – været benyttet af gående og cyklende i en meget lang årrække.

I forbindelse med omdannelsen af frihavnen blev der med virkning fra den 1. januar 1997 stiftet en grundejerforening for Langeliniemolen, hvilken også omfatter Langelinieskuret og Langeliniepromenaden. Grundejerforeningens vedtægter er tinglyst på de omfattede ejendomme, herunder matr.nr. 950 Østervold Kvarter, København.

Det følger af vedtægternes pkt. 3.11, at der gælder følgende ansvarsfordeling for *”den ophøjede Langeliniepromenade” (bygningsdelen)*:

- Vedligeholdelse af belægninger og afløbsanlæg for overfladevand foretages af den pågældende bygningsejer.
- Rækværker og hegn vedligeholdes af grundejerforeningen.
- Renholdelse af belægninger foretages af kommunen; belysning, beplantninger, udstyr, skilte og lignende vedligeholdes af kommunen.

Grundejerforeningen kan i medfør af bestemmelsen ikke overfor ejeren kræve den ophøjede Langeliniepromenade renoveret.

Det følger desuden af vedtægternes pkt. 3.2:

”Der foreligger en overenskomst af 2. november 1893 mellem Københavns Kommune og Københavns Havn, som blandt andet indeholder forpligtelser for Københavns Kommune til ren- og vedligeholdelse af dele af de arealer, der omfattes af nærværende deklaration.

Såfremt denne overenskomst ophæves efter aftale mellem Københavns Kommune og Københavns Havn, overgår Københavns Kommunes forpligtelser i henhold til deklarationen til Grundejerforeningen.”

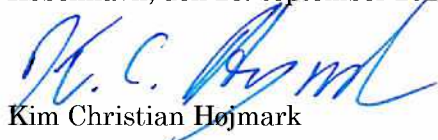
Jeg er ikke i besiddelse af den nævnte overenskomst.

Som det fremgår, er der en særlig ansvarsfordeling for taget på Langelinieskuret. Vedligeholdelse af belægninger og afløbsanlæg forestås af bygningsejer, og grundejerforeningen kan ikke over for ejeren kræve promenaden renoveret.

Københavns Kommune har ikke i sin henstilling anført efter hvilken bestemmelse i vejloven, at vejmyndigheden skal godkende indretningen af Langelinieskurets tag, og det ligger uden for nærværende notats rammer at redegøre for de forskellige godkendelseskrav efter vejlovgivningen og forudsætningerne herfor. Forholdet bør derfor drøftes nærmere med Københavns Kommune med udgangspunkt i ovenstående faktuelle forhold.

Det bemærkes afslutningsvist, at der heller ikke før indretningen af taget var tale om et ubrudt stiforløb på Langelinieskurets tag. På tagets midte er der placeret trappenedgange, elevatorer og afkast, som er medvirkende til, at promenaden deles i to. Indretningen af taget med bord, bænke, plantekasser mv. har således ikke medført en ændring til to stiforløb, som anført i kommunens henstilling, side 1.

København, den 23. september 2024



Kim Christian Højmark
Partner, Advokat (L)