

17. april 2026
J.nr. 2026-0138688

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Med mail den 15. december 2025 har Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen orienteret Indre By Lokaludvalg om en ansøgning fra Glaecier om at etablere et saunaanlæg beliggende på vandarealet og fastgjort på kajkanten ud for ejendommen beliggende overfor adressen Havnegade 25.

Det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 512 ”Nyhavn og Gammelholm” og sagen er derfor sendt i naboorientering.

Forvaltningen oplyser, at 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.

Lokaludvalget har forstået, at et udbud af anvendelsen af vandarealet ud for Havnegade 25, som By & Havn stod for, er grundlaget for sauna-projektet.

Planlægning

Lokaludvalget beder på den baggrund om,

- at kommunen udarbejder en plan for anvendelsen af vandarealet ud for Indre By
- at kommunen udarbejder en lokalplan for vandarealet foran Havnegade-promenaden.

At basere udviklingen af vandarealet foran Havnegade-promenaden på By & Havns ønsker samt på naboorienteringer og dispensationer for lokalplan 512 ”Nyhavn og Gammelholm” er ikke en acceptabel proces. Lokalplanen gælder ikke for vandarealet, og naboorienteringer involverer i realiteten kun bygherre og de allernærmeste beboere og erhvervsdrivende samt forvaltningen.

Lokaludvalget mener, at udviklingen af vandarealet ud for Indre By skal styres og reguleres af de folkevalgte i Borgerrepræsentationen og ikke af By & Havn. Der er således behov for, at Borgerrepræsentationen vedtager lokalplaner for vandarealerne, som er baseret på en overordnet plan for anvendelsen af de forskellige dele af vandarealet ud for Indre By.

Processerne, der fører frem til den overordnede plan og til lokalplanerne, skal sikre en åben, offentlig debat, der kan forankre Borgerrepræsentationens beslutninger i såvel lokalområderne som i den brede offentlighed.

Projektet

Indre By Lokaludvalg har sympati for Glaeciers saunaanlæg-projekt, idet lokaludvalget forudsætter, at det er et tilbud til lokale beboere.

Lokaludvalget besluttede i sit møde den 16. april 2026 at tilkendegive, at projektet hverken skal afvente en samlet plan for anvendelsen af vandarealet ud for Indre By og eller en lokalplan for vandarealet ud for Havnegade-promenaden. Men lokaludvalget ser frem til, at der i den nærmeste fremtid bliver sat gang i udarbejdelsen af disse planer.

En eventuel dispensation til projektet, skal under alle omstændigheder indeholde vilkår om,

- at der ikke indrettes café på saunaanlægget
- at der ikke serveres alkohol på saunaanlægget
- at der ikke er udeservering på kajarealet foran anlægget
- at der ikke er koncerter eller lignende på saunaanlægget
- at saunaanlægget ikke er højere end 1,45 m over kajkanten ved normal vandstand
- at saunaanlægget fremstår uden Glaeciers logo
- at dispensationen gives for max. to år, idet saunaanlægget evalueres udløbet af dispensationen med henblik på en vurdering af, om dispensationen skal forlænges.

Naboorienteringen

Lokaludvalget forudsætter, at dispensationen, der lægges op til i naboorienteringen, som lokaludvalget har modtaget, kun kan anvendes i forhold til saunaanlæg-projektet, og ikke kan anvendes til at lægge en restaurationsbåd, hotelbåd, kontorbåd osv. dette sted. Lokaludvalget beder om at få en bekræftelse på dette.

Det fremgår af § 1 i lokalplan 512, at formålet med lokalplanen er at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde både på land og vand. Dette gøres bl.a. ved at sikre og forbedre tilgængeligheden og kontakten mellem byen og vandet.

Lokaludvalget beder om at få oplyst, hvordan man kan dispensere for lokalplanen til et anlæg, som umiddelbart set forringer kontakten mellem byen og vandet.

I § 2, stk. 3, i lokalplan 512 står der om område III, dvs. Havnegade-promenaden og vandarealet foran: ”Husbåde kan anvendes til kulturelle funktioner samt publikumsorienterede servicefunktioner, såsom butikker, cafeer, restauranter, hoteller og vandrehjem.”

Lokaludvalget beder om at få oplyst, om saunaanlægget er en husbåd og om de funktioner, som bygherren har nævnt, at anlægget skal rumme, er publikumsorienterede servicefunktioner, set i lyset af, at Glaecier har oplyst, at adgangen til anlægget er baseret på medlemskab, men at det også er muligt at købe dagsbilletter.

Gammelholm Beboerforening vurderer, at det udsendte høringsmateriale i naboorienteringen ikke opfylder kravene til et sagligt og retvisende beslutningsgrundlag.

Beboerforeningen har oplyst, at den gennem aktindsigt hos By & Havn er blevet bekendt med en projektbeskrivelse fremsendt af bygherre til By & Havn, som afviger væsentligt og i centrale forhold fra det projektmateriale, som forvaltningen har lagt til grund for den aktuelle naboorientering.

Med brev den 19. januar 2026 bad lokaludvalget derfor forvaltningen om at godtgøre, at naboorienteringen og høringsmaterialet er fyldestgørende. Forvaltningens svar af 22. januar 2026 er vedlagt.

Overblik

Lokaludvalget beder om en orientering om eventuelle andre husbåd-projekter på vandarealet ud for Indre By, som forvaltningen arbejder med, og at disse sættes i bero, indtil der foreligger en samlet plan for anvendelsen af vandarealet.

Lokaludvalget foreslår, at de andre lokaludvalg får en orientering om eventuelle husbåd-projekter på vandarealet ud for deres områder, som forvaltningen har modtaget og er ved at tage stilling til.

Borgernes kommentarer om sagen på lokaludvalgets facebookside og i mails til lokaludvalget fremgår af de vedlagte dokumenter.

Med venlig hilsen

Åge Staghøj,
forperson for Indre By Lokaludvalg

Kopi sendt til By & Havn og Gammelholm Beboerforening