

Sendt pr. mail til f92u@kk.dk

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S

Att.: Bjørn Petersen

Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 197 "Søndre Frihavn" samt tilladelse efter vejlovens § 80 til indretning af Langelinieskurets tag

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Område for Bygninger, sendte den 10. september 2024 en henstilling til min klient, Karberghus A/S, om lovliggørelse af indretning og anvendelsesændring af promenade uden tilladelse på Langelinie, matr.nr. 950 Østervold Kvarter.

Karberghus A/S besvarede henstillingen den 23. september 2024. Til besvarelsen var vedlagt et juridisk notat af samme dato om indretning af Langelinieskurets tag.

I notatet, der er udarbejdet af undertegnede, vurderes, at indretningen af Langelinieskurets tag er umiddelbart lovlig, og at indretningen således hverken kræver godkendelse, tilladelse eller dispensation. Det anbefales i notatet, at sagen drøftes nærmere på et møde mellem Karberghus A/S og forvaltningen.

Sagen blev herefter drøftet på et møde mellem forvaltningen og Karberghus A/S den 30. oktober 2024.

Som opfølgning på mødet sendte forvaltningen ved e-mail af 12. november 2024 en fornyet vurdering af sagen. Det fremgår heraf, at forvaltningen vurderer, at den ændrede indretning af Langelinieskurets tag kræver dispensation fra lokalplanens § 11, stk. 5, ligesom indretningen kræver tilladelse efter vejlovens § 80.

Det er fortsat Karberghus A/S' opfattelse, at indretningen er umiddelbart lovlig. Karberghus A/S ønsker imidlertid en hurtig afslutning af sagen, og på den baggrund ansøges hermed om dispensation fra lokalplanens § 11, stk. 5, i medfør af planlovens § 19, stk. 1, samt tilladelse til råden over vej i medfør af vejlovens § 80, stk. 1, nr. 1.

Ansøgningerne er nærmere begrundet på de følgende sider.

Baggrund for indretningen af Langelinieskurets tag

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. Langelinieskurets 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 ikke fastgjort til bygningen.

Opstillingen på Langelinieskurets tag er placeret i naturlig 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). Det nord-syd-gående stiforløb på begge sider af opstillingen på Langelinieskurets tag er ligeledes en naturlig forlængelse af stiforløbet på den nordlige del af promenaden.

Som **bilag 1** til nærværende ansøgninger vedlægges en målfast plantegning over indretningen.

Som **bilag 2** vedlægges desuden en brochure om Langelinieskuret, herunder om tagets indretning. Fra brochuren kan især fremhæves beskrivelserne på side 6-9 under overskriften ”For alle” og underoverskriften ”Et mødested for fællesskab og oplevelser”:

”Det store langbord

Dette imponerende fællesbord er blevet et symbol på fællesskab. Her kan folk samles til alt fra hverdagsstunder med en kop kaffe til store arrangementer som fødselsdage, smagninger eller spontane møder. Bordet indbyder til samvær og skaber en åben og inkluderende atmosfære.”

”Aktivitetssområder

Nye faciliteter som petanquebaner, udsigtsplatforme og københavnerbænke giver besøgende mulighed for både aktivitet og afslapning. Disse tiltag gør området mere tilgængeligt og inviterende året rundt.”

”Beplantning

Området er blevet grønnere med nøje udvalgte danske kystplanter som klitroser, marehalm, havtorn og krybende pil. Disse hjemmehørende arter tilfører ikke blot skønhed til omgivelserne, men fremmer også biodiversiteten og skaber en autentisk forbindelse til områdets naturlige og historiske kystmiljø. Beplantningen er desuden etableret med genbrugsbeton fra området, hvilket bidrager til et bæredygtigt og gennemført design.”

Området på Langelinieskurets tag er offentligt tilgængeligt, og indretningen kan benyttes af alle københavnere. Karberghus A/S er ansvarlig for renholdelse og vedligeholdelse af området.

Ansøgning om dispensation fra § 11, stk. 5, i 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 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.”

Forvaltningen har i sin e-mail af 12. november 2024 vurderet, at ændringer af udformningen/indretningen af promenaden kræver dispensation fra lokalplanens § 11, stk. 5.

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Tilsvarende følger af lokalplanens § 17.

Karberghus A/S ansøger på denne baggrund om, at Københavns Kommune meddeler dispensation fra bestemmelsen i lokalplanens § 11, stk. 5, til den beskrevne indretning af Langelinieskurets tag.

Indretningen af Langelinieskurets tag med bænke og plantekasser, langbord og petanque-baner er ikke i strid med principperne i lokalplanen, og kommunen kan dermed meddele dispensation. Indretningen ændrer ikke på promenadens karakter som offentligt rekreativt område, og indretningen bidrager til at udnytte de rekreative muligheder, som beskrevet i lokalplanens formålsbestemmelse. Hertil kommer, at indretningen i særdeleshed understøtter områdets funktion som turist- og udflugtsmål.

Indretningen hindrer ikke den fortsatte havnemæssige udnyttelse af kajen til anløb af krydstogtskibe og til flådebesøg, idet indretningen derimod understøtter denne udnyttelse, ligesom indretningen ikke hindrer den hidtidige mulighed for at færdes på Langelinieskurets tag.

Det er således Karberghus A/S' opfattelse, at indretningen positivt bidrager til opfyldelse af lokalplanens formål, og at kommunen derfor anmodes om at meddele dispensation til indretningen af Langelinieskurets tag, jf. bilag 1, i medfør af planlovens § 19, stk. 1.

Ansøgning om tilladelse til råden over vejareal

Som anført indledningsvist vurderer forvaltningen, at indretningen af Langelinieskurets tag kræver tilladelse efter vejlovens § 80.

Karberghus A/S ansøger derfor om tilladelse til anbringelse af langbord, bænke, plantekasser og petanquebane m.v., som vist i bilag 1, jf. vejlovens § 80, stk. 1, nr. 1.

Det bemærkes, at taget på Langelinieskuret, som er en del af Langeliniepromenaden, har været benyttet af gående og cyklende i en meget lang årrække. Med nærværende ansøgning sker der ikke ændringer i forhold til arealets trafikale anvendelse. Som det fremgår af bilag 1, vil der fortsat være minimum 270 cm fri passage på hver side af indretningen.

Også før indretningen af Langelinieskurets tag var der en naturlig opdeling af færdslen, idet der på tagets midte er placeret trappenedgange, elevatorer og ventilationstårne, jf. bilag 1, som er medvirkende til, at promenaden deles i to. Det bemærkes endvidere, at også den nordlige del af promenaden, som kommunen ejer gennem By & Havn, er "delt i to" på grund af det ca. 2 meter brede grønne midterstykke.

Den ansøgte indretning ligger således i naturlig forlængelse af det grønne midterstykke, ligesom stiforløbet naturligt forløber på hver side af indretningen (og det grønne midterstykke mod nord).

Det er Karberghus A/S' opfattelse, at indretningen ikke hindrer den hidtidige færdselsmæssige anvendelse af Langelinieskurets tag, ligesom der er taget de nødvendige færdselsmæssige hensyn ved indretningen.

Kommunen anmodes derfor om, at der meddeles tilladelse efter vejlovens § 80, stk. 1, nr. 1, til anbringelse af indretningen som vist og målsat i bilag 1.

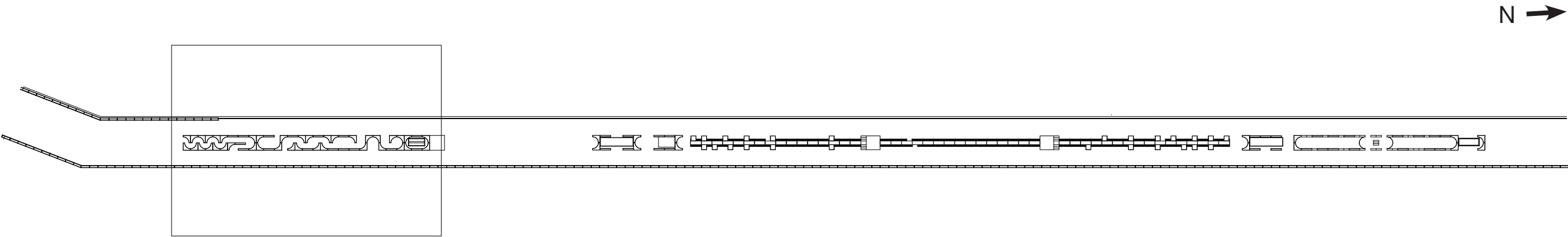
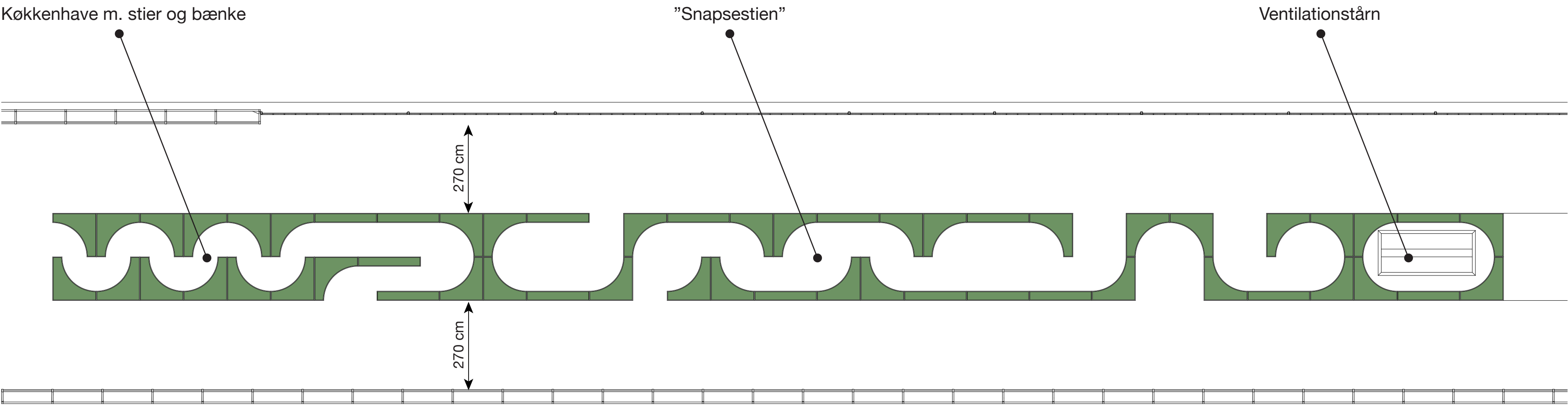
---oo0oo---

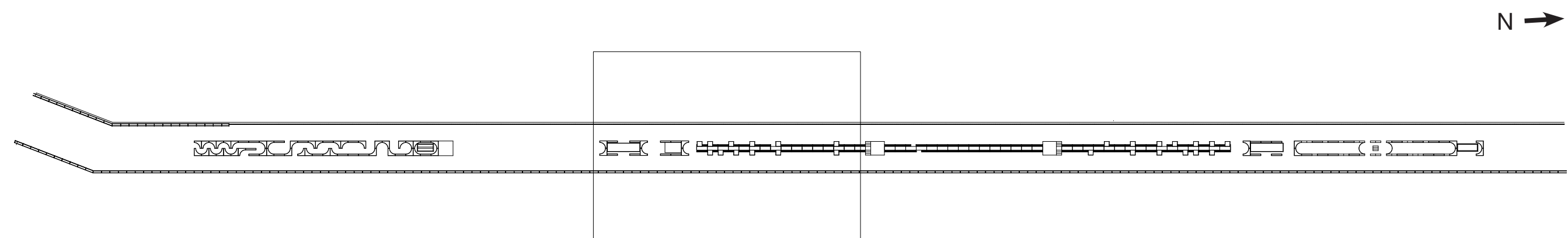
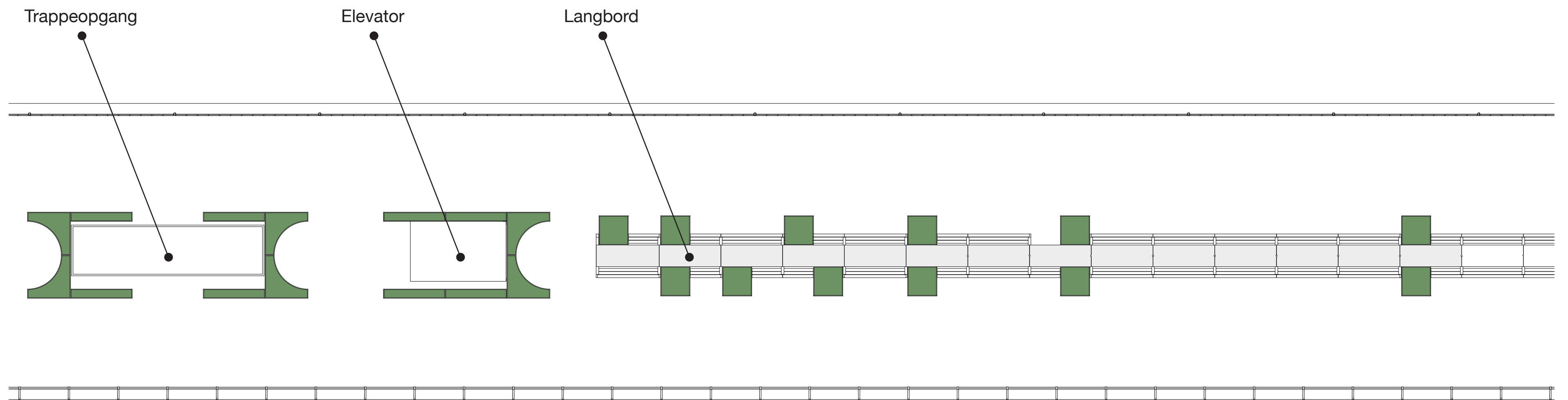
Såfremt Københavns Kommune måtte have spørgsmål til nærværende ansøgninger eller behov for yderligere oplysninger, står Karberghus A/S og undertegnede selvfølgelig til rådighed.

København, den 26. november 2024



Kim Christian Højmark
Partner, Advokat (L)

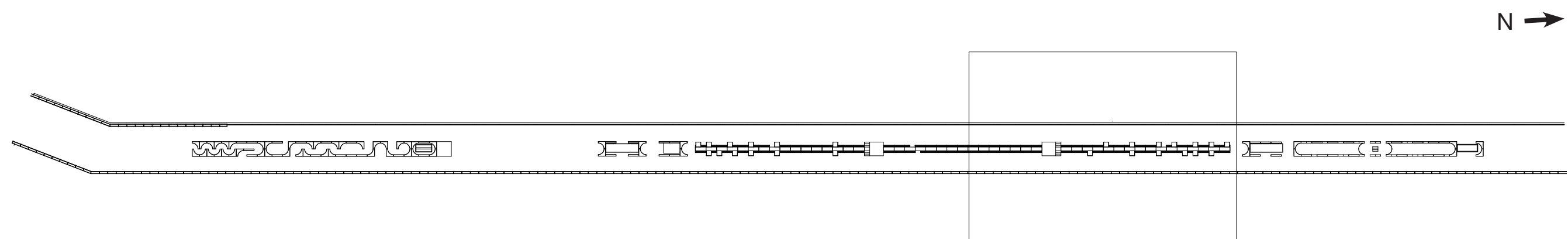
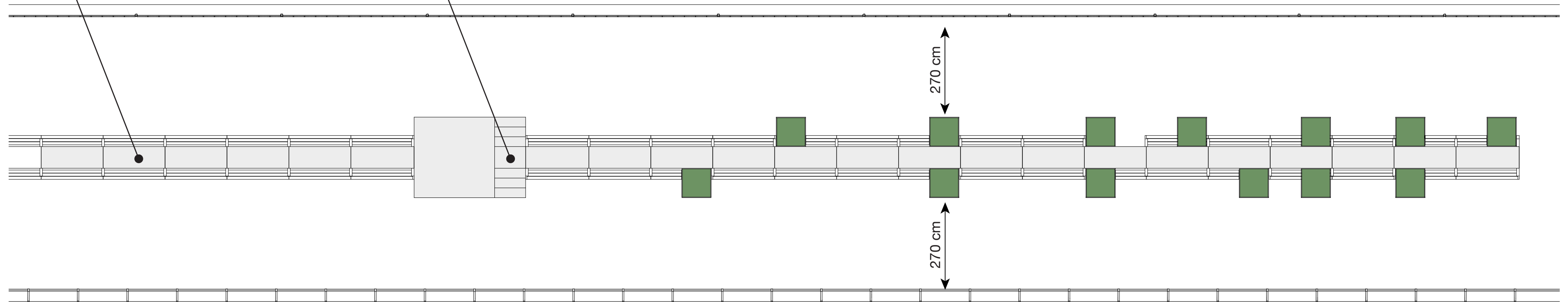


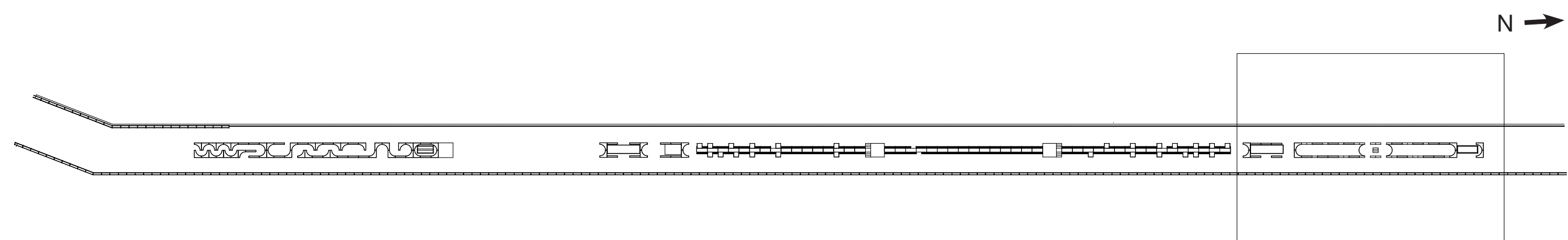
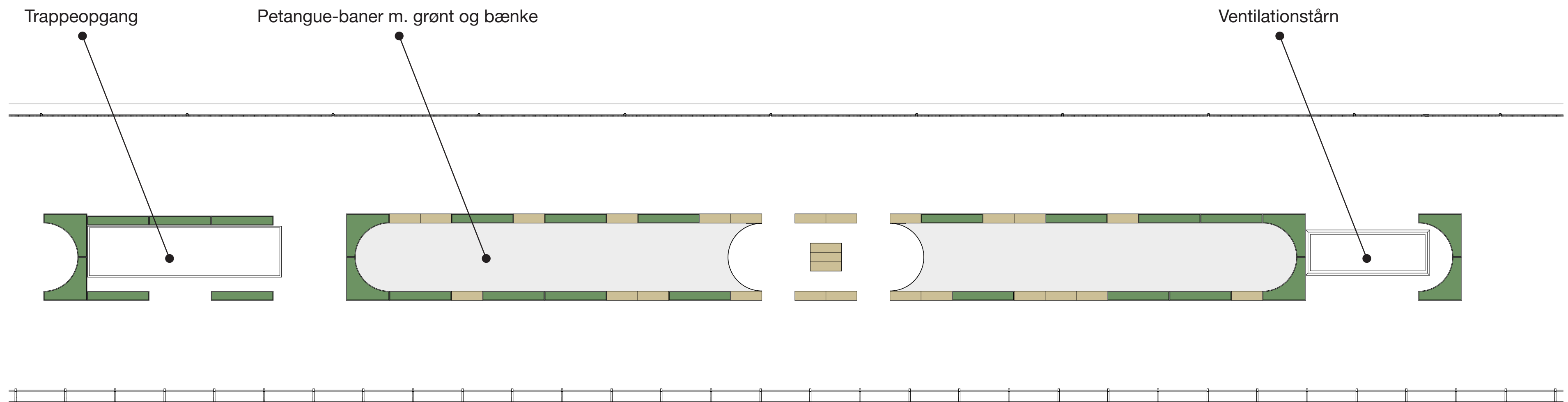


N →

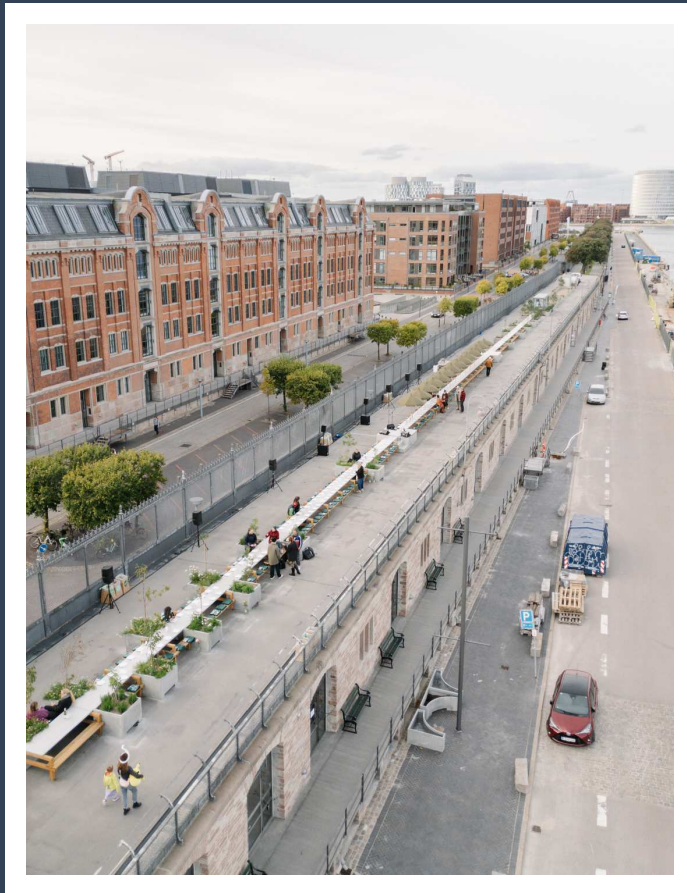
Langbord

Trappeovergang





Langelinieskuret



Et historisk vartegn med nyt liv og fællesskab

4	<i>Historien</i>
6	<i>For alle</i>
10	<i>Bæredygtighed</i>
13	<i>Forener</i>
14	<i>Fremtiden</i>
17	<i>Samarbejde</i>

En historie, der forbinder fortid og fremtid

Langelinieskuret er ikke bare en bygning – det er et vartegn, der bærer på over 130 års historie. Skuret blev oprindeligt opført som en del af Frihavnen i 1890'erne med en vision om at kombinere Københavns voksende rolle som handelscentrum med behovet for rekreative områder for byens borgere. Dengang, som nu, var Langelinie et sted, hvor mennesker kunne mødes og opleve byens særlige forbindelse mellem land og vand.

Gennem årene har skuret spillet en vigtig rolle for Københavns udvikling og har overlevet store transformationer – fra industrihavn til et moderne byrum, der kombinerer erhverv, rekreation og kultur. I dag står Langelinieskuret som en påmindelse om byens fortid, men også som en platform for fremtidens bæredygtige byliv.



Et mødested for fællesskab og oplevelser

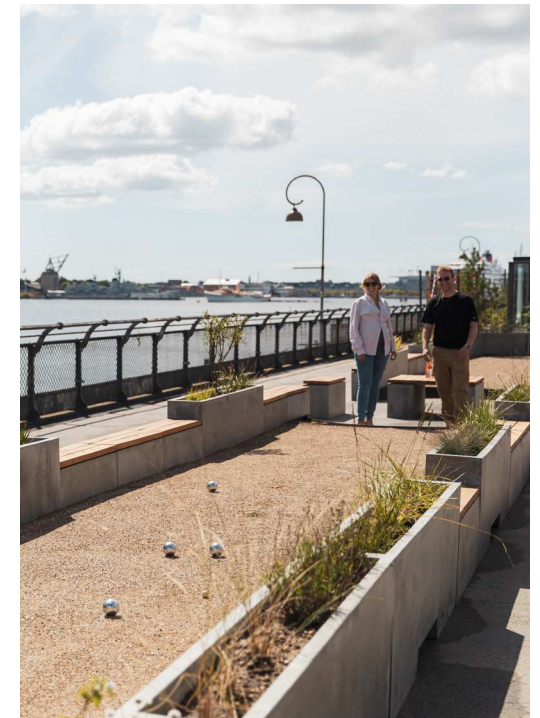
De seneste initiativer har transformeret Langelinieskuret fra et historisk vartegn til et levende og dynamisk byrum, der inviterer både lokale og besøgende til at udforske, deltage og nyde området. Skuret er ikke længere blot en bygning med historisk betydning, men et pulserende centrum for aktivitet og fællesskab, hvor arkitektur, natur og kultur smelter sammen. Med sin unikke placering mellem byen og havet tilbyder skuret en sjælden mulighed for at opleve både Københavns maritime arv og det moderne byliv.

Området er blevet revitaliseret med en række nøje udvalgte initiativer, der har til formål at skabe en inkluderende og inspirerende atmosfære for alle. Uanset om man besøger skuret for at deltage i et arrangement, tage en stille gåtur, eller blot finde et sted at koble af, har det noget særligt at byde på. Langelinieskuret er nu et sted, hvor man ikke kun passerer forbi, men hvor man bliver og oplever, forbinder sig med omgivelserne og bidrager til den livlige stemning. Blandt højdepunkterne er:



Det store langbord

Dette imponerende fællesbord er blevet et symbol på fællesskab. Her kan folk samles til alt fra hverdagsstunder med en kop kaffe til store arrangementer som fødselsdage, smagninger eller spontane møder. Bordet indbyder til samvær og skaber en åben og inkluderende atmosfære.



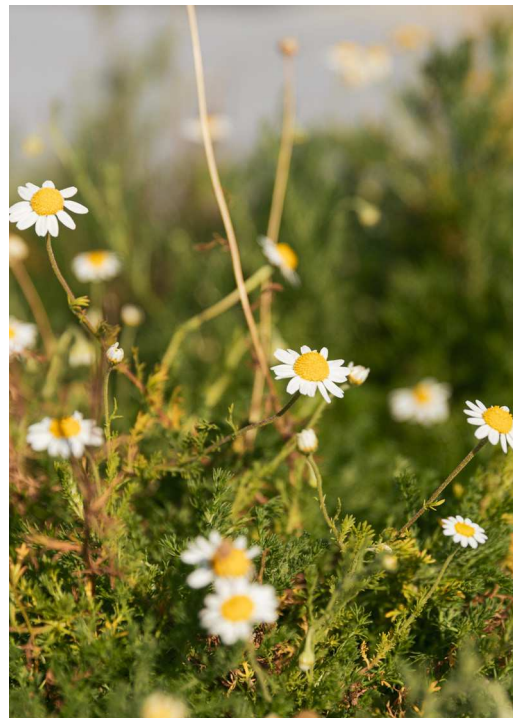
Aktivitetsområder

Nye faciliteter som petanquebaner, udsigtsplatforme og københavnerbænke giver besøgende mulighed for både aktivitet og afslapning. Disse tiltag gør området mere tilgængeligt og inviterende året rundt.



Eventområder

Med fleksible rum til kulturelle og sociale aktiviteter har Langelinieskuret allerede været vært for succesfulde arrangementer som vinsmagninger, gløgg-events og markeder. Området fungerer nu som en platform for oplevelser, der samler mennesker på tværs af interesser og generationer.



Beplantning

Området er blevet grønnere med nøje udvalgte danske kystplanter som klitroser, marehalm, havtorn og krybende pil. Disse hjemmehørende arter tilfører ikke blot skønhed til omgivelserne, men fremmer også biodiversiteten og skaber en autentisk forbindelse til områdets naturlige og historiske kystmiljø. Beplantningen er desuden etableret med genbrugsbeton fra området, hvilket bidrager til et bæredygtigt og gennemført design.



Vild æble



Klitrose



Gul snerre



Havtorn



Røn



Hedelyng



Engelsk græs



Blåklkke

*og mange
flere...*

Bæredygtighed og omtanke i fokus

Alle tiltag ved Langelinieskuret er udført med stor omtanke for miljøet og områdets særlige karakter. Den omfattende beplantning med lokale kystplanter bidrager til at fremme biodiversiteten, mens bæredygtige løsninger sikrer, at udviklingen tager hensyn til miljøet. Promenadens åbne design skaber desuden en naturlig forbindelse mellem byen og vandet, hvilket gør området både funktionelt og harmonisk.





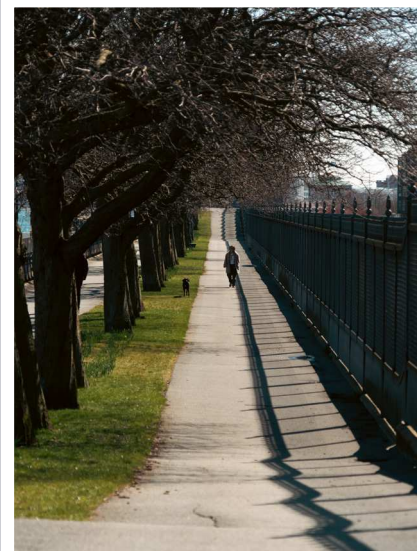
Et sted, der forener by og vand

Langelinieskuret udmærker sig ved sin placering mellem byen og havet – et sted, hvor naturen og kulturen mødes. Fra promenaden kan besøgende nyde den betagende udsigt over Øresund, tage del i rekreative aktiviteter, eller blot nyde roen og skønheden i området. Dette unikke møde mellem by og vand gør Langelinieskuret til en attraktion, der tiltrækker både lokale og turister.

Potentiale for fremtiden

Med de eksisterende initiativer som grundlag er der et enormt potentiale for at videreudvikle Langelinieskuret som en central destination i København. Fremtidige tiltag kan omfatte yderligere grønne løsninger, kulturelle events og øget samarbejde med lokale aktører. Ved at støtte denne vision kan Københavns Kommune sikre, at Langelinieskuret fortsætter med at være et samlingspunkt for både historie, innovation og fællesskab.





En invitation til samarbejde

Langelinieskuret er allerede blevet et eksempel på, hvordan man kan skabe et levende byrum, der både værner om historien og ser fremad. Ved at støtte udviklingen af Langelinieskuret bidrager Københavns Kommune til en bæredygtig og inkluderende fremtid, hvor Langelinieskuret kan inspirere og samle mennesker i mange generationer fremover.

