



## Notat

### Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

I forbindelse med byggeansøgning om etablering af saunaanlæg beliggende på vandarealet og fastgjort på kajkanten, overfor adressen Havnegade nr. 25, er der gennemført en naboorientering efter planloven om forhold, der forudsætter dispensation fra Lokalplan nr. 512.

Begrundelsen for at gennemføre en naboorientering var, at der ansøges om at fastmontere saunaanlæggets adgangsrampe på kajkantens lodrette sider og at der i den forbindelse også sker tilpasning af kajkantens bolværkshammer. Disse forhold er omfattet af lokalplan nr. 512 "NYHAVN OG GAMMELHOLM". Etablering af adgangsrampe, med en længde på ca. 35 m, fastmonteret med bolte på kajsætningens lodrette side, er en ændring af kajsætningens nuværende udformning. Tilpasning af bolværkshammerens højde er en ændring af den nuværende kajsætnings udformning. Ændringerne kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, vedr. udformning af bolværker langs Inderhavnen.

Naboorienteringen er sendt til 123 personer og virksomheder samt til forvaltningens faste høringsparter.

I høringsperioden fra den 15. december 2025 til den 19. januar 2026 er der indkommet 251 høringsvar. Ud af de samlede antal høringsvar fra naboer og virksomheder er der indkommet:

- **235** svar med tilkendegivelser overvejende **for** projektet
- **13** svar med indsigelser overvejende **imod** projektet.
- **4** svar med **neutrale** bemærkninger til projektet.

Høringssvarene kommer dels fra Indre By Lokaludvalg, naboer, ejerforeninger, Gammelholm Beboerforeningen og fra offentlige instanser.

Alle henvendelser er resumeret og besvaret nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 3 "Henvendelser modtaget i høringsperioden."

Indsigelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger fra Metroselskabet
2. Bemærkninger fra Indre By Lokaludvalg
3. Bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforening
4. Bemærkninger fra Gammelholm Beboerforening

22-04-2026

Sagsnummer I F2  
2025 - 20522

Dokumentnummer i F2  
255967

Sagsnummer eDoc  
2025-0305886

Rådhussekretariatet  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009809452

5. Bemærkninger om offentlighedens adgang til kajkant og saunaaanlægget (9 stk.)
6. Bemærkninger om lokalplanbestemmelser (9 stk.)
7. Bemærkninger om planforhold på vandarealet (11 stk.)
8. Bemærkninger om påvirkning af områdets karakter og bebyggelse (9 stk.)
9. Bemærkninger om gener for områdets beboere (7 stk.)
10. Bemærkninger vedr. klima, miljø- og naturhensyn (2 stk.)
11. Øvrige bemærkninger til projektet (11 stk.)
12. Forvaltningsretlige bemærkninger (4 stk.)

### **Ad 1**

Metroselskabet har følgende bemærkninger:

Såfremt byggesagen ikke er i strid med fremsendte servituts bestemmelser, har Metroselskabet ingen bemærkninger hertil. Metroselskabet regner ikke med, at der er nogle udfordringer med projektet, idet saunaaanlægget er en flydende konstruktion.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Kommunen vurderer umiddelbart at projektet ikke er i strid med Metroselskabets servitut.

### **Ad 2**

Indre By Lokaludvalg har følgende bemærkninger:

- 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.

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.

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

Lokaludvalget havde i første omgang sendt et høringssvar, hvor de ønskede at der lokalplanlægges for vandarealerne, baseret på en overordnet plan for anvendelsen af vandarealet. I et opdateret høringssvar skriver lokaludvalget, at projektet ikke skal afvente en samlet plan for anvendelsen af vandarealet eller en lokalplan for vandarealet ud for Havnegade. Lokaludvalget ønsker, at der i den nærmeste fremtid bliver sat gang i udarbejdelsen af disse planer for vandarealerne.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Den del af søterritoriet, som ligger indenfor Københavns Havns søområde, administreres ikke af kommunen, men af By & Havn på vegne af staten. By & Havn fastsætter ordensregler for brugen af havnen og dermed vandet. Det er dog kommunen, der skal foretage den egentlige byggesagsbehandling og træffe afgørelse i sagerne.

Forvaltningen kan oplyse at Planklagenævnet den 23. maj 2019 (sag nr. 18/07136) har truffet afgørelse om, at en kommune ikke kan lokalplanlægge for søterritoriet, medmindre der er tale om et byomdannelsesområde, som beskrevet i planlovens § 15, stk. 2, nr. 26-27. Afgørelsen indebærer, at lokalplaner fra før 1. januar 2024 ikke kan håndhæves for så vidt angår husbåde, medmindre husbådene er placeret i byomdannelsesområder.

Det betyder dog at det efter denne dato er muligt at udarbejde nye lokalplaner eller tillæg til eksisterende lokalplaner i forhold til planlægning af vandarealet.

Sagsbehandling af bygninger på vandarealet sker efter Bygningsreglementet, herunder bl.a. § 187 og de generelle kriterier for helhedsvurdering i § 188, nr. 1-6. Her er det Kommuneplanrammerne for vandarealet (V områder i KP 24) der bl.a. kan lægges til grund for vurderingen. Hvis en del af projektet etableres på landareal, kan denne del være omfattet af en gældende lokalplan, og sagsbehandles herefter.

Hvis det besluttes at gennemføre projektet, efter en politisk indstilling på Klima-, Miljø- og Teknikudvalget (KTU), kan der i forbindelse besluttes politisk, at der skal udarbejdes en lokalplan for det ansøgte område forud for en byggetilladelse til projektet.

- En eventuel dispensation til projektet eller en lokalplan, som omfatter 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

#### Forvaltningens bemærkninger:

Der er ikke ansøgt om café, servering af alkohol, udeservering på kajarealet eller koncerter på saunaanlægget.

Forvaltningen tager Indre By Lokaludvalgs bemærkninger og registreringer på stedet vedr. saunaanlæggets højde i forhold til normal vandstandshøjde til efterretning og disse vil indgå ved vurdering af projektet

og endelig behandling af byggesagen, hvor forvaltningen vil bede om yderligere redegørelse for projektets omfang, i forhold til en helheds-vurdering af bl.a. projektets omfang.

Forvaltningen tager bemærkninger om Glaeciers logo til efterretning, ved endelig behandling af byggesagen.

For et projekt på vandareal, hvor lokalplanen ikke gælder, skal bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, herunder bebyggelsens afstand i forhold til anden bebyggelse, fastlægges ved en helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

Forvaltningen skal vurdere, i hvilket omfang byggelovens § 6 D, stk. 1, kan anvendes til at regulere bebyggelsens ydre udformning, herunder evt. skiltning på anlægget.

Forvaltningen kan på nuværende tidspunkt ikke svare på om dispensationen tidsbegrænses til to år.

Forvaltningen vurderer at der er ikke hjemmel i byggeloven til at gøre byggetilladelsen tidsbegrænset på grund af By & Havns tidsbegrænsning. Men dispensationen fra lokalplanen kan evt. gives tidsbegrænset.

- 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.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan bekræfte at en dispensation fra lokalplanen omhandler den del af saunaanlægget, der forholder sig direkte til det lokalplanlagte landareal. Dermed gives en dispensation fra lokalplanen udelukkende til den del af det konkrete projekt, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, som i dette tilfælde er vedr. saunaanlæggets adgangsforhold ved kajkanten.

- 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.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen vurderer at lokalplanens §1 (formålsparagraffen) er udtryk for en generel intention for området. Dispensationer fra en lokalplan gives på konkrete bestemmelser og anvendes ikke på formålsparagraffer, da formålsparagraffen angiver hensigten med lokalplanen som helhed. Hvis der dispenseres for projektet, vil det derfor ikke være ud fra

nævnte § 1 i lokalplan 512.

- 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 Glacier har oplyst, at adgangen til anlægget er baseret på medlemskab, men at det også er muligt at købe dagsbilletter.

Forvaltningens bemærkninger:

"Husbåde" defineres bredt som flydende indretninger, der gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse og hvis placering er af ikke rent forbigående art. Forvaltningen betragter derfor ansøgte flydende saunaanlæg som en husbåd i byggelovsmæssig forstand.

Forvaltningen betragter umiddelbart ikke en saunaklub, baseret på medlemskab med mulighed for at ikke-medlemmer også kan købe dagsbillet, som publikumsorienteret serviceerhverv. I lokalplaner i Københavns Kommune er anvendelsen til publikumsorienterede serviceerhverv typisk defineret ved eksempler som butikker og restauranter. I vurderingen af, om en anvendelse kan betragtes som publikumsorienteret serviceerhverv, indgår, om der er tale om en virksomhed, som henvender sig til forbigående i almindelighed, og i en vis udstrækning er afhængig af at appellere impulsivt til de forbigående.

Forvaltningen gør opmærksom på, at lokalplanen ikke er gældende på vandarealet, og at forvaltningen ikke kan håndhæve saunaens medlemspolitik.

- Lokaludvalget vurderer, at det udsendte høringsmateriale i naboorienteringen, ikke opfylder kravene til et sagligt og retvisende besluttelsesgrundlag.

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.

Lokaludvalget beder forvaltningen om at godtgøre, at naboorienteringen og høringsmaterialet er fyldestgørende.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan bekræfte at det materiale, der er brugt som baggrund for høringsmaterialet, er det senest ansøgte projekt, som er revideret i forhold til det først ansøgte projekt sendt til By og Havn. Der er i den efterfølgende proces sket ændringer, hvorfor der ved sammenligning af projekterne er afvigelser.

- 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.

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

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan ikke sætte andre projekter i bero, medmindre der besluttet at udarbejde en ny lokalplan for området.

Forvaltningen kommenterer ikke kommentarsporet på lokaludvalgets sociale medieplatforme.

### **Ad 3**

Danmarks Naturfredningsforening har følgende bemærkninger:

- Der savnes et overordnet plangrundlag (kommune planmæssige rammer og lokalplanlægning) for anvendelse af kajerne i Københavns Havn, både for landsiden og for vandarealerne, - og specielt for de mest attraktive og centralt beliggende dele af havnen hvor presset alt andet lige er størst.

Forvaltningens bemærkninger:

I forbindelse med politisk indstilling af sagen, vil der udarbejdes et politisk handlerum, hvor en mulighed vil være, at der vedtages en lokalplan for det ansøgte vandområde, herunder hvorledes man forholder sig til, husbåde, flydende saunaer og dyppezoner mv. samt anvendelser, størrelser og placeringer heraf i havnen.

- Vi lægger vægt på at der opretholdes fri passage langs kajen, og at der ikke opstilles cafeborde og stole, reklameskilte mv som vil forhindre dette.

Forvaltningens bemærkninger:

Udeservering med stole- og bordopstilling samt reklameskilte langs kaj-kanten er ikke en del af det ansøgte projekt.

### **Ad 4**

Gammelholm Beboerforening har følgende bemærkninger:

- Høringssvaret er på vegne af beboerne på Gammelholm og de +500 personer, som har skrevet under i protest mod badezonen.
- Gammelholm Beboerforening gør indsigelse mod projektet ved bl.a. at fremhæve at adgang til pontonen kræver privat medlemskab og derfor begrænser den frie offentlige adgang, og at saunaanlægget derfor strider mod intentionerne i lokal- og kommuneplanen.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanen ikke er gældende og kommuneplanen er ikke bindende. Desuden kan kommunen ikke håndhæve saunaens medlemspolitik.

Forvaltningen betragter umiddelbart en saunaklub, baseret på medlemskab med mulighed for at ikke-medlemmer kan få adgang, som en publikumsrettet funktion jf. kommuneplanen (KP24).

Forvaltningen vurderer, at begrebet publikumsrettet funktion i kommuneplanen er bredere end begrebet publikumsorienteret serviceerhverv.

- Gammelholm Beboerforening påpeger at anlægget ikke ville kunne realiseres, hvis lokalplan 512 stadig var fungerende på vand. Der må ifølge lokalplanen ikke fastgøres pontoner o.l. til kajkanten. I lokalplan 512, § 5, stk. 4, vedr. udformning af bolværker langs Inderhavnen, der fastlægges det 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."*

#### Forvaltningens bemærkninger:

Hvis der hentydes til, at saunaanlægget i planmæssig forstand er en ponton og ikke en husbåd, kan forvaltningen oplyse, at "Husbåde" defineres bredt som flydende indretninger, der gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse og hvis placering er af ikke rent forbigående art. Forvaltningen betragter derfor ansøgte flydende saunaanlæg som en husbåd i byggelovs- og planmæssig forstand. Dermed er anlægget efter forvaltningens vurdering ikke i uoverensstemmelse med den sidste del af lokalplanbestemmelsen der beskriver at "... Kajen må ikke udstyres med løstsiddende fendere eller med foranliggende flydende pontoner eller lignende."

Forvaltningen har derimod vurderet at saunaanlæggets adgangsforhold kræver dispensation fra ovenstående bestemmelse, og på denne baggrund er sagen sendt i naboorientering, da det er en ændring af kajsætningen og bolværket, der kræver dispensation fra lokalplanen. Da denne del af anlægget er beliggende på landarealet (bolværket og kajsætningen), kan denne del reguleres af lokalplanen, modsat den øvrige del af projektet beliggende på vandarealet. Her kan planloven ikke håndhæves for så vidt angår husbåde, medmindre husbådene er placeret i byomdannelsesområder, hvilket ikke er gældende for det ansøgte område.

- Promenaden og kajkanten anvendes i dag uformelt og åbent af mange – til ophold, gåture og rekreation. Denne åbne karakter risikerer at blive væsentligt forringet, hvis området privatiseres gennem permanente installationer på vandet, som begrænser både udsyn og ophold for offentligheden. Det vil være i direkte modstrid med både lokalplanens formål og almindelig byplanmæssig fornuft.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Det er forvaltningens vurdering at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens § 4, Stk. 5. Parken langs Havnegade, der fastlægger at:

*"Der skal friholdes et 8 m bredt areal til promenade langs kajkanten."*

Det begrundes med at det ansøgte projekts adgangsrampe ikke indskrænker det 8 m brede areal, der skal friholdes til promenade. Forvaltningen vil vurdere anlæggets samlede omfang ved en helhedsvurde-

ring af projektet, herunder om højden er tilpasset, således det frie udsyn til og fra vandet er søgt iagttaget.

- For sejlene i havnen vil anlægget dække væsentlige kiglinjer mod Gammelholms historiske bygninger og dermed svække oplevelsen af det sammenhængende kulturmiljø set fra vandet. For gående på Havnegade vil platformen i tilsvarende grad opleves som en barriere, idet udsynet til havneløbet i store dele af strækningen reelt skjules.

Havnepromenaden mellem Knasten og Peder Skrams Gade er ca. 120 meter lang. På denne strækning optager restaurantbåden Saga allerede ca. 30 meter. Det ansøgte saunaanlæg på ca. 41 meter vil sammen med Saga udgøre i alt 71 meter, svarende til ca. 59,2 % af den åbne, rekreative havnepark på strækningen. Herved reduceres det offentligt oplevede og visuelle havnerum markant, hvilket er et væsentligt planmæssigt forhold.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen tager disse bemærkninger til efterretning.

Forvaltningen oplyser at ifølge Kommuneplanrammerne i KP 24 for Vandområder (V) er det fastlagt at husbåde må have et maksimalt etageareal på 300 m<sup>2</sup>, en maksimal højde på 5,4m og en længde på 30 m.

Der står følgende i rammerne for V-områder:

*"Der kan placeres op til 15 større husbåde med en maksimal længde på 70 m i overensstemmelse med de særlige bestemmelser for en del af de udpegede rammeområder. Der fastsættes ikke et maksimum for etageareal eller højde. Disse større husbåde kan alene anvendes til publikumsrettede funktioner (private eller offentlige)."*

Der er angivet at der kan placeres op til 4 større fartøjer med publikumsrettede funktioner for den del af det udpegede (V\*) rammeområde ansøgte saunaanlæg er placeret i.

Som beskrevet tidligere kan kommuneplanrammerne ligge til grund for en helhedsvurdering af projektet i forhold til det tilstræbte for området.

- Gammelholm Beboerforening vurderer at det fremsendte høringsmateriale er misvisende i forhold til målestoksforhold og proportioner. Der er udført fotodokumentation og illustrationer heraf som er indsendt med høringssvarene. I snit- og facadetegninger er personer gengivet i urealistiske højder på op til ca. 240cm med angivet øjenhøjde omkring 2,2 m. Dette giver forvaltning og borgere et fejlagtigt indtryk af anlæggets visuelle påvirkning og udsigtsforhold. Som læser af materialet er der derfor en nærliggende risiko for, at væsentlige sammenhænge vedrørende platformens faktiske højde, volumen og forbipasserendes mulighed for udsyn over platformens tag overses.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen tager Gammelholm Beboerforenings bemærkninger og registreringer af saunaanlæggets højde i forhold til normal vandstandshøjde til efterretning. Disse vil indgå ved vurdering af projektet og ved en endelig behandling af byggesagen, hvor forvaltningen vil bede om yderligere redegørelse for projektets omfang.

- Gammelholm Beboerforening påpeger at By & Havn har givet tilladelse til projektet som rekreativt anlæg, men der foreligger ingen uafhængig vurdering af miljøpåvirkninger, og Trafikstyrelsen har ikke gennemført miljøscreening, da projektet ifølge dem ikke falder under VVM-bekendtgørelsens. Da påvirkningen af havnemiljøet og biodiversiteten ikke kan afvises, bør der gennemføres en formel miljøscreening, før projektet realiseres for at sikre borgernes interesser, vandmiljøet og overholdelse af miljølovgivningen.

- Påvirke maritimt miljø, sediment og lokalt dyreliv
- Ændre vandkvalitet og kemiske forhold
- Bidrage til stort energiforbrug og klimaaftryk

Vand- og miljømæssige bekymringer ved det planlagte anlæg

- En havvandsbaseret pool i et område med overløb og badeforbud, indikerer at vandkvaliteten er risikabel. Ifølge Københavns Kommune forudsætter badning en afstand på mindst 180 meter fra udløb af regn fortyndet spildevand.
- Fast tilslutning (i 10 år) til kommunens kloaksystem øger risikoen for kemisk og biologisk forurening, som filtreringssystemet alene ikke kan eliminere fuldt ud, især ved tekniske svigt eller kraftig regn. Udledning af olie, sæbe og rengøringsmidler vil skade det marine miljø, bundfauna og plankton.
- Materialer anvendt i konstruktion kan afgive kemikalier, tungmetaller eller mikroplast til vandet.
- Tekniske installationer, pumper, filtre, belysning, og opvarmning, der kører hele året, vil både påvirke energi- og ressourceforbrug og skabe varme, støj og lysforurening i vandet.
- Konstruktionen vil reducere lysindfald. Forankring til bunden vil hvirvle sediment med tungmetaller op og vil have en negativ påvirkning af det lokale marine dyreliv - herunder de biohuts, der er lagt ud med diverse samarbejdspartnere, for at fremme biodiversiteten.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen tager Gammelholm Beboerforenings bemærkninger til efterretning. Forvaltningen kan ikke på nuværende tidspunkt vurdere alle bemærkningerne, men sagen er visiteret til bl.a. forvaltningens miljøafdelingen, støjafdeling samt, afdeling for virksomheder og VVM, som påser saunaanlægget i forhold til gældende miljølovgivning. Forvaltningen skal i forbindelse med behandling af en byggesag vurdere de konkrete krav for miljøvurderinger iht. Miljølovgivning.

Mht. bemærkningen vedr. en havvandsbaseret pool i et område med overløb og badeforbud bemærker forvaltningen, at det fremgår af ansøgningsmaterialet, at saunaanlægget ikke benytter ufiltreret havvand, men benytter rensset vand i et lukket system. Forvaltningen bemærker også at kravet om badning i en afstand på mindst 180 meter til overløb af kloakker, umiddelbart ikke er relevant, da det er oplyst at der ikke benyttes ufiltreret havvand.

Forvaltningen vil forud for en evt. tilladelse vurdere om der skal stilles vilkår om udarbejdelse af en støjmålerapport, som skal redegøre for den

støjmessige påvirkning til omgivelserne under forskellige scenarier af daglig drift.

**Ad 5** Forvaltningen har modtaget 9 stk. indsigelser, der vedrører offentlighedens adgang til kajkant og saunaanlægget:

- Der skal sikres gratis offentlig adgang (4 stk.)
- privatisering af kajkant og vandareal medfører reduceret offentlig tilgængelighed (3 stk.)
- Er anlægget offentlig tilgængeligt? (2 stk.)

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen gør opmærksom på, at vi ikke kan håndhæve saunaens medlemspolitik eller By og Havns vilkår for tilladelsen eller regulere disse forhold ud fra lokalplanen, da denne ikke er gældende for vandarealet.

Forvaltningen henviser til ansøgers egen beskrivelse af medlemspolitik og adgang til saunaanlægget i vedhæftede bilag.

**Ad 6** Forvaltningen har modtaget 12 stk. indsigelser, der vedrører lokalplanbestemmelser:

- imod at der meddeles dispensation fra lokalplanen (4 stk.)
- spørgsmål om projektets anvendelse som publikumsorienteret servicehverv, når anlægget er baseret på medlemskab (1 stk.)
- den fri adgang til bolværket til anløb af skibe og både (1 stk.)
- den fri adgang til bolværket fra havnepromenaden. (1 stk.)
- Hvis lokalplanen var gældende på vandarealet, overholder projektet ikke lokalplanen (1 stk.)

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation for den del af projektet, der er omfattet af lokalplanen (adgangsrampe og tilpasning af kajkant)

Da lokalplanen ikke gælder for vandarealet, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, i forbindelse med behandling af en evt. byggeansøgning fastlægges ved en helhedsvurdering efter bygningsreglementet. Ved denne vurdering skal forvaltningen lægge vægt på, hvad der er sædvanligt eller tilstræbt i området.

Forvaltningen skal i forhold til det tilstræbte vurdere, om lokalplanens bestemmelser eller om kommuneplanens rammer for vandarealet inddrages, og om disse bestemmelser er udtryk for, hvad kommunen ønsker på vandarealerne, selv om bestemmelserne i lokalplanen ikke er gyldige efter planloven og rammerne i kommuneplanen ikke er bindende.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan beslutte at der skal udarbejdes en ny lokalplan for vandarealet ved Havnegade.

**Ad 7** Forvaltningen har modtaget 7 stk. indsigelser, der vedrører planforhold på vandarealet:

- I strid med kommuneplanen (2 stk.)
- Ønske om udarbejdelse af ny lokalplan, kommuneplan eller helhedsplan for vandarealet i København, forud for evt. tilladelse (5 stk.)

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen skal i forbindelse med sagsbehandlingen vurdere om projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for vandarealet. Efter politisk indstilling kan det besluttes, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for det ansøgte område.

**Ad 8** Forvaltningen har modtaget 9 stk. indsigelser der vedrører påvirkning af områdets karakter og bebyggelse:

- Havnegade skal forblive et ikke kommercielt byrum (3 stk.)
- Projektet vil skæmme det frie udsyn til og fra vandet (1 stk.)
- Projektet er en privatisering af den offentlige tilgængelighed til kajkant og vandareal (3 stk.)
- Projektet vil forringe kontakten mellem byen og vandet (2 stk.)

Forvaltningens bemærkninger:

For et projekt på vandareal, hvor lokalplanen ikke er gældende, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, herunder bebyggelsens afstand i forhold til anden bebyggelse, fastlægges ved en helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

**Ad 9** Forvaltningen har modtaget 7 stk. indsigelser der vedrører gener for områdets beboere:

- Øget støj- og lugtpåvirkninger (1 stk.)
- Øget Lysforurening (1 stk.)
- Øget aktivitet og trafik i området (2 stk.)
- Øget belastning og begrænsning af parkeringspladser (2 stk.)
- Manglende miljøvurderinger (1 stk.)

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen skal i forbindelse med behandling af en byggesag vurdere de konkrete krav for miljøvurderinger iht. miljølovgivning.

Forvaltningen skal i forbindelse med behandling af byggesagen foretage helhedsvurdering hvor det indgår, om projektet udløser krav for etablering af parkeringspladser.

**Ad 10** Forvaltningen har modtaget 2 stk. indsigelser der vedr. klima, miljø- og naturhensyn:

- Manglende miljøvurderinger (1 stk.)
- Sikring af klima, havmiljø og biodiversitet (1 stk.)

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen skal i forbindelse med behandling af en byggesag vurdere de konkrete krav for miljøvurderinger iht. miljølovgivning.

**Ad 11** Forvaltningen har modtaget 10 stk. øvrige indsigelse til projektet:

- Nærhed til eksisterende bade faciliteter (1 stk.).
- Afgivelser mellem ansøgningsmateriale til By og Havn og materiale brugt til naboorientering (åp+3 stk.)
- Ansøgningsmateriale og høringsmateriale er misvisende i forhold til målestoksforhold og proportioner (1 stk.)
- Ekskluderende, selektiv, uigennemsigtig adgangsmodel (5 stk.)
- En tilladelse til projektet vil være præcedensskabende (1 stk.)

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan bekræfte at det materiale, der er brugt som baggrund for høringsmaterialet, er det senest ansøgte projekt, som er revideret i forhold til det først ansøgte projekt sendt til By og Havn. Der er i den efterfølgende proces sket ændringer, hvorfor der ved sammenligning af projekterne er afvigelser.

Forvaltningen betragter umiddelbart ikke en sauna klub, baseret på medlemskab, som publikumsorienteret serviceerhverv, også selvom der er mulighed for at ikke-medlemmer kan få adgang til venteliste eller har mulighed for at købe en dagsbillet. Se også ovenfor på side 5 under punkt 2. Forvaltningen gør dog opmærksom på, at lokalplanen ikke er gældende, og at kommuneplanen ikke er bindende. Desuden kan kommunen ikke håndhæve saunaens medlemspolitik.

**Ad 12** Forvaltningen har modtaget 3 stk. indsigelser der vedr. forvaltningsretlige forhold

- Processen for "tilladelse" fra By og Havn bør ændres så den kommunale sagsbehandling og inddragelse af naboer starter først (1 stk.)
- Borgerinddragelse forud for beslutning om Havnegades anvendelse (2 stk.)
- Ikke modtaget naboorientering

Forvaltningens bemærkninger:

Kommunen har foretaget naboorientering jf. planloven. Høringsbrevet er udsendt til de naboer, der efter forvaltningens vurdering evt. kan være berørt af projektet. Forvaltningen skal i forbindelse med behandling af en byggesag vurdere, hvem er part i sagen iht. forvaltningsloven.

Den del af søterritoriet, som ligger indenfor Københavns Havns søområde, administreres ikke af kommunen, men af By & Havn på vegne af staten. By & Havn fastsætter ordensregler for brugen af havnen og dermed vandet. Det er dog kommunen der skal foretage den egentlige byggesagsbehandling og træffe afgørelse i sagerne.