



9. juli 2025

Sagsnummer:

S2025-3317

Matrikelnummer:

441 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

100056311

Naboorientering efter planloven

Vi har modtaget en ansøgning om nyt badeanlæg placeret ved kaj nr. 142 ud for den tidligere toldbygning *Gammelholm Toldkammer*.

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

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

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

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

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 6. august 2025**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Pauliina Koskinen Tonboe på e-mail IM5G@kk.dk

Venlig hilsen

Jonas Bondegaard Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler

Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 4

Hvordan ser projektet ud?

Der er ansøgt tilladelse til etablering af et flydende anlæg på betonponton foran Havnegade 44 (matr.nr. 441 Øster Kvarter, København), placeret ved kaj nr. 142 ud for den tidligere toldbygning *Gammelholm Toldkammer*.

Projektet sendes i naboorientering, forud for en politisk behandling og efterfølgende afgørelse.

Anlægget består af en 50 m lang og 10m bred flydekonstruktion, med terrasse i to niveauer, opvarmet pool (14 x 3 m), sauna, omklædning, loungeområde og café/bar.

Flydekonstruktion etableres på ca. 40cm afstand fra kajkant og fastgøres til kajkantens yderside med 4 stk. guidepæle, der fastgøres til bolværket med stålbeslag.

Flydekonstruktionens nedre terrassedæk etableres på niveau 0,5m målt fra vandspejl. Ved normale vandstand er nedre terrassedæk placeret 1,5m lavere end terræn på land. Øvre terrassedæk er placeret på 3 m højde fra vandspejl. På øvre terrassedæk etableres 1m højt værn, og en overdækning med højde på 5,4m fra vandspejl.

Adgangen til anlægget etableres via fastmonteret hovedtrappe og en rampe, der er placeret på arealet fastlagt til offentlig tilgængelig havnepromenade, på ca.4,9m afstand fra Gammelholm Toldkammer. Hovedtrappe og en rampe optager et areal på ca.1,2m x 14m på havnepromenaden. Desuden etableres en sekundær adgangstrappe, der optager et areal på 1,2m x ca. 4m på havnepromenaden.

Anlæg har et samlet areal på ca.700 m². Anlægget forventes at kunne rumme op til ca. 100 gæster ad gangen, fordelt på pool-, lounge- og caféområder.

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

2. Lovmæssige rammer

Planlovsforhold

Lokalplanens bestemmelser

Tilstødende landarealer til projektet er omfattet af lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm", bekendtgjort den 10. februar 2015, og beliggende i lokalplanens underområde III.

En afgørelse truffet i planklagenævnet den 23. maj 2019 (sag nr. 18/07136) indebærer, at lokalplaner fra før 1. januar 2024 ikke kan håndhæves for så vidt angår flydende konstruktioner på vandområder, medmindre projektet er placeret i byomdannelsesområder.

Idet lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm" er bekendtgjort den 10. februar 2015, og er ikke placeret i et byomdannelsesområde, kan lokalplanens bestemmelser der regulerer vandarealer ikke håndhæves.

Sagsnummer:

S2025-3317

Matrikelnummer:

441 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

100056311

Afviigelser fra lokalplanens bestemmelser

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

Den ansøgte etablering af adgangstrapper og ramper til anlægget reducerer den frie færdselsbredde på havnepromenaden og afviger fra følgende lokalplanens bestemmelse:

- §4 Stk. 5 om *Parken langs Havnegade* der fastlægger, at "*Der skal friholdes et 8 m bredt areal til promenade langs kajkanten.*"

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

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Hvad er en dispensation?

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

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

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

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

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

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

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

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

Sagsnummer:

S2025-3317

Matrikelnummer:

441 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

100056311

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 4 af 4

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

Sagsnummer:

S2025-3317

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

Matrikelnummer:

441 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

100056311

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

5. Det videre forløb

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

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

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager \(itera.dk\)](#).

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