



Til ejendommens ejer:  
Københavns Kommune  
Borups Allé 177  
2400 København NV  
Sendt med digital post via CVR-nummer 64 94 22 12

## **Manglende byggetilladelse til opførte trækonstruktioner og anvendelse til cykelbane, samt udløbet byggetilladelse til containere og flydebroer på adressen Arsenalvej 6, Matrikel nr. 616, Christianshavn**

Kære Københavns Ejendomme

Vi har ved eftersyn på jeres ejendom den 16. december 2024 konstateret at der er opført trækonstruktioner og etableret cykelbane, hvortil tilladelse ikke ses at foreligge.

Vi har yderligere konstateret at vi ikke har modtaget dokumentation for, at de midlertidigt opsatte containere og flydebroer, som jf. byggetilladelse af d. 12-11-2014 skulle være fjernet senest d. 2. oktober 2024, er fjernet. Vi har senest d. 17-01-2025 sendt jer en henvendelse pr. mail vedr. dette, men har ikke modtaget jeres svar.

Det er ejeren af en ejendom, der er ansvarlig for at ulovlige forhold bliver gjort lovlige. Læs mere om de ulovlige forhold på din ejendom på næste side.

### **Frist for lovliggørelse**

I skal **snarest og senest d. 15. januar** give os besked på mail LG1@kk.dk om, hvordan I vil lovliggøre forholdet. Husk at angive sagsnummer, som fremgår øverst til højre i dette brev. Modtager vi mod forventning ingen redegørelse eller dokumentation for lovliggørelse, vil vi opstarte vores påbudsprocedure.

### **Det skal I gøre**

I skal give os besked om følgende:

1. Dokumentation for fjernelse af containere og flydebroer iht. byggetilladelse af d. 12-11-2014. Hvis disse ting ikke er fjernet, skal I oplyse en dato for hvornår de fjernes.
2. Hvis der er givet byggetilladelse til trækonstruktionerne og anvendelsen til cykelbane, skal I indsende dokumentation for dette. I

**24. november 2025**

Sagsnummer  
S2024-732141

Dokumentnummer  
D2025-327283

Matrikelnummer  
616 Christianshavns Kvarter,  
København

Ejendomsadresse  
Arsenalvej 6

BFE nummer  
9013515

Byggesager Lovliggørelse 1

Postboks 416  
1504 København V

TMF Kontaktcenter  
33 66 56 00

Kundecenter  
Njalsgade 13  
2300 København S

www.kk.dk

E-mail  
bygninger@kk.dk

kan finde de senest godkendte forhold i det digitale byggesagsarkiv på [public.filarkiv.dk](https://public.filarkiv.dk)

Hvis der ikke er givet byggetilladelse, har I to muligheder:

3. I kan ændre forholdet tilbage til det senest godkendte. Det betyder at konstruktionerne skal nedrives og anvendelsen til cykelbane skal ophøre. Øvrige containere på grunden, der ikke er omfattet af den tidligere nævnte byggetilladelse, og som har stået i mere end 6 uger, skal ligeledes fjernes.
4. I kan søge om byggetilladelse til at bibeholde konstruktionerne og anvende området til cykelbane. Dette vil også kræve tilladelser iht. anden lovgivning. Læs mere herom i det følgende.

### Ulovlige forhold på jeres ejendom

De ulovlige forhold på jeres ejendom er herunder vist med luftfoto. I den røde markering er der opført cykelbane ved bearbejdning af terrænet med tilhørende konstruktioner i form af plateauer og ramper, samt opsat containere. I de gule markeringer er der opstillet containere som skulle været fjernet senest d. 2. oktober 2024 jf. byggetilladelse af d. 12-11-2014 og Ibrugtagningstilladelse af d. 14. november 2018.



Sagsnummer  
S2024-732141

Dokumentnummer  
D2025-327283

Matrikelnummer  
616 Christianshavns Kvarter,  
København

Ejendomsadresse  
Arsenalvej 6

BFE nummer  
9013515

På luftfotoet er det ikke muligt at se alle de opførte konstruktioner. Eksempler på disse fremgår af fotos. Der er udover de viste konstruktioner containere og mindre bebyggelser på området, som denne henvendelse også omhandler.



Sagsnummer  
S2024-732141

Dokumentnummer  
D2025-327283

Matrikelnummer  
616 Christianshavns Kvarter,  
København

Ejendomsadresse  
Arsenalvej 6

BFE nummer  
9013515



## Lovgrundlag

### Byggeloven

Opførelse af trækonstruktioner til ophold kræver byggetilladelse, jf. Bygningsreglement 2018. Det er vores umiddelbare vurdering at de udførte konstruktioner vil skulle ombygges så de er sikkerhedsmæssigt forsvarlige at opholde sig på, herunder udførsel af trapper og værn, fundering og redegørelse for statiske beregninger.

### **Planloven**

Anvendelsen af området skal ske i overensstemmelse med lokalplan Holmen II, bekendtgjort d. 14. december 2000.

### **Anden lovgivning**

En del af de opførte konstruktioner og de udførte terrænændringer der har til formål at muliggøre anvendelse til cykelbane, ligger indenfor et område der er udlagt som fortidsmindebeskyttelse. Matriklen ligger i et område der er registreret som forurennet.

### **Lovliggørelse**

Ved gennemgang af Københavns Kommunes digitale byggesagsarkiv, kan vi ikke finde byggetilladelser til de opførte trækonstruktioner, containerne omkring cykelbanen, eller til anvendelse af området til cykelbane.

Omdannelse af området, herunder forandringer af terræn, opførelse af bebyggelse og konstruktioner samt etablering af, og anvendelse til, cykelbane, kræver tilladelse iht. naturbeskyttelsesloven og jordforureningsloven.

Der er under henvisning til byggetilladelseskravet samt krav om tilladelser efter anden lovgivning, tale om et ulovligt forhold der kræver lovliggørelse.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der har tidligere været ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til at ændre området indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Den 6. oktober 2021 blev der givet afslag på dispensation. Afslaget blev påklaget til Miljø- og fødevarerådet og der blev den 7. juli 2022 af rådet truffet afgørelse om at give lovliggørende dispensation til cykelbanen.

Der er således givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser til den terrænbearbejdning, der var foretaget i 2021. De opførte konstruktioner kræver yderligere tilladelse iht. byggeloven og er ikke lovliggjort med den givne dispensation. Yderligere terrænbearbejdning og byggearbejde der er foretaget siden 2021 indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslinjen.

### **Jordforureningsloven**

Arsenaløen er kortlagt som forurennet efter jordforureningslovens §3 som et V2 område (vidensniveau 2). Dette betyder at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Sagsnummer  
S2024-732141

Dokumentnummer  
D2025-327283

Matrikelnummer  
616 Christianshavns Kvarter,  
København

Ejendomsadresse  
Arsenalvej 6

BFE nummer  
9013515

Når et areal, der er kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven skal benyttes til følsom arealanvendelse – som ex. en cykelbane vil være, skal der søges om og meddeles en §8 tilladelse efter jordforureningsloven. Der kan ikke meddeles en byggetilladelse før der er meddelt en §8 tilladelse.

§8 tilladelsen har til formål at sikre brugerne af arealet mod den underliggende forurenede jord og kravet gælder generelt for rekreative og alment tilgængelige områder.

## Information og vejledning

### Ansøgning om §8 tilladelse iht. jordforureningsloven

En ansøgning om en §8 tilladelse skal indeholde oplysninger, beskrivelser, tegninger mm. om det planlagte projekt. Herunder oplysninger om forureningsgraden på arealet og hvordan jord ønskes håndteret i projektet.

For at opnå en tilladelse skal det sikres at det øverste lag jord er ren på ubefæstede arealer (øverste 0,5 meter på fladt terræn og øverste 1 m på bakker) og det skal sikres at der kan flyttes på jord, uden at det blotlægger forurenede jord, hvis det ønskes at terrænet skal kunne ombygges og ændres løbende. Det kan ex handle om at jord er oplagt på bestemte måder og kan flyttes rundt efter en fast aftalt plan. Jorden skal være godkendt som ren og eventuelle vilkår, der sættes i forhold til den udlagte rene jord, vil skulle tinglyses.

Læs mere her: <https://www.kk.dk/erhverv/byggeri-og-miljoe/jord/ss-8-tilladelse-byggeri-og-anlaegsarbejde-paa-kortlagt-grund>

### Ansøgning om byggetilladelse

En ansøgning om byggetilladelse skal indeholde relevante oplysninger og tegninger, herunder bl.a.:

- Fuldmagt fra ejendommens ejer
- Tegninger, der viser senest godkendte forhold
- Tegninger, der viser de forhold der skal lovliggøres
- Oplysning om hvornår ændringen er udført og byggerierne er opført
- Oplysning om byggeriet er udført i overensstemmelse med de tekniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser på opførelsestidspunktet
- Beskrivelse af det udførte arbejde, herunder arealer der ændres
- Oplysning om brand- og konstruktionsklasse
- Dokumentation for indplacering i brandklasse udarbejdet af certificeret brandrådgiver

Sagsnummer  
S2024-732141

Dokumentnummer  
D2025-327283

Matrikelnummer  
616 Christianshavns Kvarter,  
København

Ejendomsadresse  
Arsenalvej 6

BFE nummer  
9013515

- Dokumentation for indplacering i konstruktionsklasse udarbejdet af certificeret statiker

Hvis det ulovlige forhold, har medført ændringer i de brandmæssige forudsætninger eller de bærende konstruktioner, er det omfattet af reglerne om indplacering i brand- og/eller konstruktionsklasse i Bygningsreglementet 2018, uanset hvornår ændringen er foretaget. Det kan betyde at en certificeret statiker og/eller brandrådgiver skal udarbejde dokumentationen vedrørende konstruktions- og brandklasse.

Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø [www.byggomiljoe.dk](http://www.byggomiljoe.dk)

### Bygningsreglement

En ansøgning om lovliggørelse af byggeri skal behandles efter de administrative bestemmelser i nugældende Bygningsreglement 2018 (BR18), idet ansøgningen indsendes efter 1. januar 2018. Det betyder at din ansøgning skal opfylde de formelle krav, der fremgår af BR18, § 10, om hvad en ansøgning skal indeholde.

Herudover skal en ansøgning om lovliggørelse behandles efter de dagældende materielle krav, herunder bebyggelsesregulerende og tekniske bestemmelser, der var gældende da byggeriet blev udført.

### Læs mere

Kommunens hjemmeside om lovliggørelse af byggeri:  
[www.kk.dk/lovliggoerelse-byggeri](http://www.kk.dk/lovliggoerelse-byggeri)

Kommunens hjemmeside om dokumentationskrav og ansøgning om byggetilladelse: [www.kk.dk/byggetilladelse](http://www.kk.dk/byggetilladelse)

Bygningsreglementets hjemmeside om lovliggørelse af byggeri:  
[www.bygningsreglementet.dk/administrative-bestemmelser/brv/vejledning-om-lovliggorelse](http://www.bygningsreglementet.dk/administrative-bestemmelser/brv/vejledning-om-lovliggorelse)

### Hvis du har spørgsmål

Hvis I har spørgsmål til indholdet af dette brev, kan du skrive til os på mail til [LG1@kk.dk](mailto:LG1@kk.dk). Husk at angive sagsnummer, som fremgår øverst til højre i dette brev.

Med venlig hilsen

Nina Bischoff  
Byggesagsbehandler  
Byggesager lovliggørelse, Team 1  
Område for Bygninger  
Tlf nr. 20320926

Sagsnummer  
S2024-732141

Dokumentnummer  
D2025-327283

Matrikelnummer  
616 Christianshavns Kvarter,  
København

Ejendomsadresse  
Arsenalvej 6

BFE nummer  
9013515