

Enghave Brygge

Lokalplanforslag med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2012 vedtaget forslag til lokalplan 'Enghave Brygge' med kommuneplantillæg og miljøvurdering. Lokalplanområdet ligger i Vesterbro Bydel.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2012 til den xx.xx 2012.



Indhold

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker og perspektiver	8
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.....	12
Lokalplanens indhold.....	12
Skyggediagrammer	24
Aftaler, byggemodning og investeringer	26
Miljøforhold	26

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007	28
Regional udviklingsplan	28
Kommuneplan 2011	29
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.....	29
Miljø i byggeri og anlæg	32
Lokalplaner i kvarteret.....	33

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald	34
Jord- og grundvandsforurening	34
Regnvand	34
Natura 2000-område	35
Museumsloven	35
Anlæg på søterritoriet	35
Ledningsforhold.....	35

Lokalplan Enghave Brygge

§ 1. Formål.....	36
§ 2. Området.....	36
§ 3. Anvendelse.....	36
§ 4. Vej- og stiforhold, broer samt byggelinjer	38
§ 5. Vandarealer og zonestatus	39
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	40
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	41
§ 8. Byrum, ubebyggede arealer og parkering	43
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg	49
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener	50
§ 11. Bæredygtighed og regnvand.....	50
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	50
§ 13. Grundejerforening	51
§ 14. Retsvirkninger	52
§ 15. Ophævelser af lokalplan	52
Kommentarer af generel karakter	52

Tegning nr. 1. Lokalplanområdets afgrænsning	53
Tegning nr. 2. Opfyldninger og kanaler.....	54
Tegning nr. 3. Anvendelse.....	55
Tegning nr. 4. Vej- og stiforhold mv.	56
Tegning nr. 5. Bebyggelsesplan	57
Tegning nr. 6. Byrum, stueetager, træbrygger og landskab.	58
Tegning nr. 7. Sniteksempler.	57

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan.....	67
Lokalplanforslagets retsvirkninger	67
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	67
Kommuneplantillæg	67

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af Enghave Brygge set mod nord. Havneholmen, Fisketorvet, Kalvebod Brygge, banerealerne samt Islands Brygge ses i baggrunden. JW Luftfoto 2011.

Lokalplanens baggrund og formål

København vokser med 100.000 indbyggere frem mod år 2025 ifølge de seneste prognoser. I Sydhavn er der stadig potentiale for nye boliger og erhverv. Sydhavn er udpeget som byudviklingsområde i Kommuneplan 2011. I overensstemmelse hermed skal en af de sidste større planer færdiggøres, så området kan udbygges med boliger, kultur og serviceerhverv.

Det aktuelle lokalplanområde Enghave Brygge udgør med sin beliggenhed mellem Havneholmen i nord og Teglholmen i syd det "manglende led" i helhedsplanen for Sydhavn, som Borgerrepræsentationen behandlede i 2002. Enghave Brygge er delvist stationsnært og ligger attraktivt, tæt på bymidten og havnen med dens rekreative kvaliteter. Hermed kan en omdannelse af Enghave Brygge være med til at tiltrække og huse mange af de nye københavnere, der forventes at flytte til byen.

Grundejerne Nordicom, JM Danmark og By & Havn har anmodet Københavns Kommune om udarbejdelse af en

lokalplan med kommuneplantillæg. Planerne skal muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde "Enghave Brygge" ved H.C. Ørstedværket kan omdannes til et moderne, blandet bolig- og erhvervsområde, som skal være med til at understøtte bosætningsmulighederne i byen og sikre god udnyttelse af de investeringer, som bl.a. kommunen har lagt i området til bl.a. skole, havnebad, indkøb og offentlig transport mv.

Det "manglende led" i helhedsplanen

Enghave Brygge er en del af byudviklingsområderne i Københavns Sydhavn, hvor der planlægges boliger og erhverv på de tidligere havneindustriområder langs de attraktive vandflader.

Omdannelsen af Enghave Brygge skal ses som fuldførelse af den helhedsplan, som Borgerrepræsentationen behandlede i 2002. Helhedsplanen blev udarbejdet i samarbejde mellem kommunen og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten.



Illustration af den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 sammen med den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten. Enghave Brygge er beliggende centralt mellem Tegllholmen og Havneholmen.



Opfyld og udgravning i Sydhavnen. På Enghave Brygge afgraves ca. 30.000 m² og opfyldes ca. 35.000 m². Bebyggelsesplanen er ikke opdateret.

Helhedsplanen omfatter de havnenære områder fra Sluseholmen til Fisketorvet, dvs. Sjællandssiden af Københavns Sydhavn. Enghave Brygge udgør med sin beliggenhed mellem Havneholmen i nord og Tegllholmen i syd det ”manglende led” i helhedsplanen. En vejforbindelse skal via broer sammenbinde Enghave Brygge med de nye områder i syd. Det er vitalt for området, at udbygningen sker under hensyn til, at der opnås en bedre fysisk og bymæssig sammenhæng mellem de nye byområder i Sydhavnen, samt at der på sigt skabes bedre forbindelser fra Vesterbro og Amager til Enghave Brygge til glæde for hele byen.

Masterplan for Enghave Brygge

Tre teams af rådgivere: Juul | Frost Arkitekter (for By & Havn), Grønning Arkitekter (for Nordicom) og Danielsen Architecture (for JM Danmark) har i samarbejde med Københavns Kommune og på baggrund af en række workshops og oplæg fra Grønning Arkitekter, udarbejdet en samlet plan for Enghave Brygge. Planen har fokus på ”at bo ved vandet”, at skabe attraktive byrum langs havnen samt på bæredygtighed og miljø.

Planen omfatter fremtidige grundarealer på ca. 20 ha eksklusive arealer fastlagt til offentlige tekniske anlæg og bydelsgade gennem området. Med den foreslåede bebyggelsesplan kan der i overensstemmelse med kommuneplantillægget realiseres et samlet etageareal på ca. 292.000 m². Arealerne vil kunne rumme ca. 2.400 attraktive boliger samt erhverv og enkelte servicefunktioner med op mod 1.600 arbejdspladser.

Planens centrale byrum er den 700 m lange hovedkanal ”Enghave Kanal”, der med sit kurvede forløb er en moderne reference til Christianshavns Kanal. En gennemgående karréstruktur på 11 boligøer omgivet af kanaler skaber en karakteristisk bydel med nærkontakt til vandet. En bolig- og erhvervsbebyggelse langs den omlagte Landvindingsgade og et grønt område danner overgangen til H. C. Ørstedværkets arealer.

Lokalplanområdet og kvarteret

Områdets beliggenhed og størrelse

Lokalplanen ”Enghave Brygge” omfatter området begrænset af Vasbygade, Belvederekanalen, Frederiksholmsløbet, Sydhavnen, Tømmergraven og Kortløb. Sammen med de planlagte broforbindelser over Frederiksholmsløbet og Belvederekanalen vil planen medvirke til at sammenbinde de nye udviklingsområder på Sjællandssiden af havneløbet.

Naboområdet Havneholmen i nord rummer bl.a. Fisketorvet Shoppingcenter/Copenhagen Mall og en række nyligt opførte kontor- og boligbebyggelser. Mod vest er planlagt blandet bolig og erhverv i områderne Frederiks Brygge, Tegllholmskanalen og Tegllholm Park. Mod syd på Tegllholmen, der planlægges forbundet til Enghave Brygge med en ny broforbindelse, er et nyt blandet bolig- og

erhvervsområde under opførelse, herunder Skolen i Sydhavnen. Længere mod syd ligger Sluseholmens nyopførte boligøer - i overensstemmelse med intentionerne i den omtalte helhedsplan.

Lokalplanområdet inkluderer ca. 35.000 m² vandareal, der kan opfyldes, og som modsvares af ca. 30.000 m² kanaler og havnebassiner, der udgraves. Se illustrationen side 4.

Karaktergivende elementer

Vandfladerne i Københavns Sydhavn og Frederiksholmsløbet udgør væsentlige herlighedsværdier og bliver et naturligt rekreativt omdrejningspunkt for den fremtidige anvendelse sammen med parkarealet mod H. C. Ørstedværket. Kraftværkets store, røde bygningsvolumen med de tre skorstene kan ses fra lang afstand og er et vigtigt landmark for området. Der er markante, bymæssige kig langs med havneløbet og udsigt mod Islands Brygge, roklubberne, Nokkens lave bebyggelse og Amager Fælleds grønne arealer.

Historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdets vejnavne som Fiskerihavnsgade, Tømmergravsgade, Landvindingsgade og Tjæregade referer til områdets tidligere anvendelse som havne- og industriområde i starten af 1900-tallet.

Lokalplanområdet er i dag præget af ældre industri- og havnebygninger, forsyningsanlæg og transportanlæg, men først og fremmest fremstår det med store ubebyggede flader, der for en dels vedkommende er tilgroede. I områdets sydlige del og mod H. C. Ørstedværket ligger flere arealer ubenyttet hen. Mod Frederiksholmsløbet ligger der en del lystbåde, og arealet på land anvendes til reparation af både. Store dele af området er i dag ryddet og klar til en udbygning. Andre steder står der intakte bygninger, som forudsættes nedrevet eller renoveret. Virksomheden Radiatorland har ikke umiddelbart planer om at flytte fra området.

EKSISTERENDE FORHOLD

Anvendelse	Havneformål
Grundareal	ca. 25 ha + 3.5 ha opfyldning
Kajstrækninger	ca. 1.4 km (uden Belvederekanalen)

PLANER I SYDHAVNEN

1981	Lokalplan nr. 28 "H.C. Ørstedværket"
2002	Helhedsplan Sydhavnen
1999, 2003, 2009 og 2011	Lokalplan nr. 310 med tillæg 1, 2, 3 & 4 - "Teglværkshavnen"
2012	Enghave Brygge - forslag



H. C. Ørstedværket set fra øst mod vest. Værket udgør med sin markante arkitektur et væsentligt landmark i planen.



"Uniscrap-bygningen", der bevares, set fra syd.



Den nordøstlige spids af Enghave Brygge med udsigt til Islands Brygge. Den hvide bygning, der bevares, anvendes til pumpestation.



Bevaringsværdigt miljø ved Tømmergraven. Kig mod sydvest med Roklubben og H.C. Ørstedværket i baggrunden.

BEVARINGSVÆRDIER

H. C. Ørstedværket	Nationalt industriminde
Uniscrap bygning - 1917	SAVE-værdi 2
Københavns Roklub - 1917	SAVE-værdi 3
'Pumpestation'	SAVE-værdi 3

Lokalplanområdet rummer ingen fredede bygninger, men tre bygninger med høj bevaringsværdi. På Fiskerihavnsgade ligger den karakteristiske "Uniscrap-bygning" fra 1917 (bevaringsværdi 2). Den er karakteristisk med en facade i bindingsværk, tegl og kampesten. Derudover ligger der på Fiskerihavnsgade 14 en mindre (36

m²) hvid bygning (bevaringsværdi 3), der p.t. anvendes til pumpestation. Endelig er Københavns Roklub også fra 1917 fastsat til bevaringsværdi 3. De angivne bevaringsværdier er ifølge SAVE-systemet.

Kulturstyrelsen har i 2007 udpeget H. C. Ørstedværket som et af de 25 nationale industriminder, som illustrerer den danske industrihistorie i perioden 1840-1970. De bærende bevaringsværdier beskrives som det samlede bygningsanlæg samt sammenhængen mellem værket og dets infrastruktur i form af kaj anlæg, jernbane- og kranspor samt kulplads, der fortæller om værket's produktionsflow. jf. "Værdifulde kulturmiljøer" (Københavns Kommune 2011).

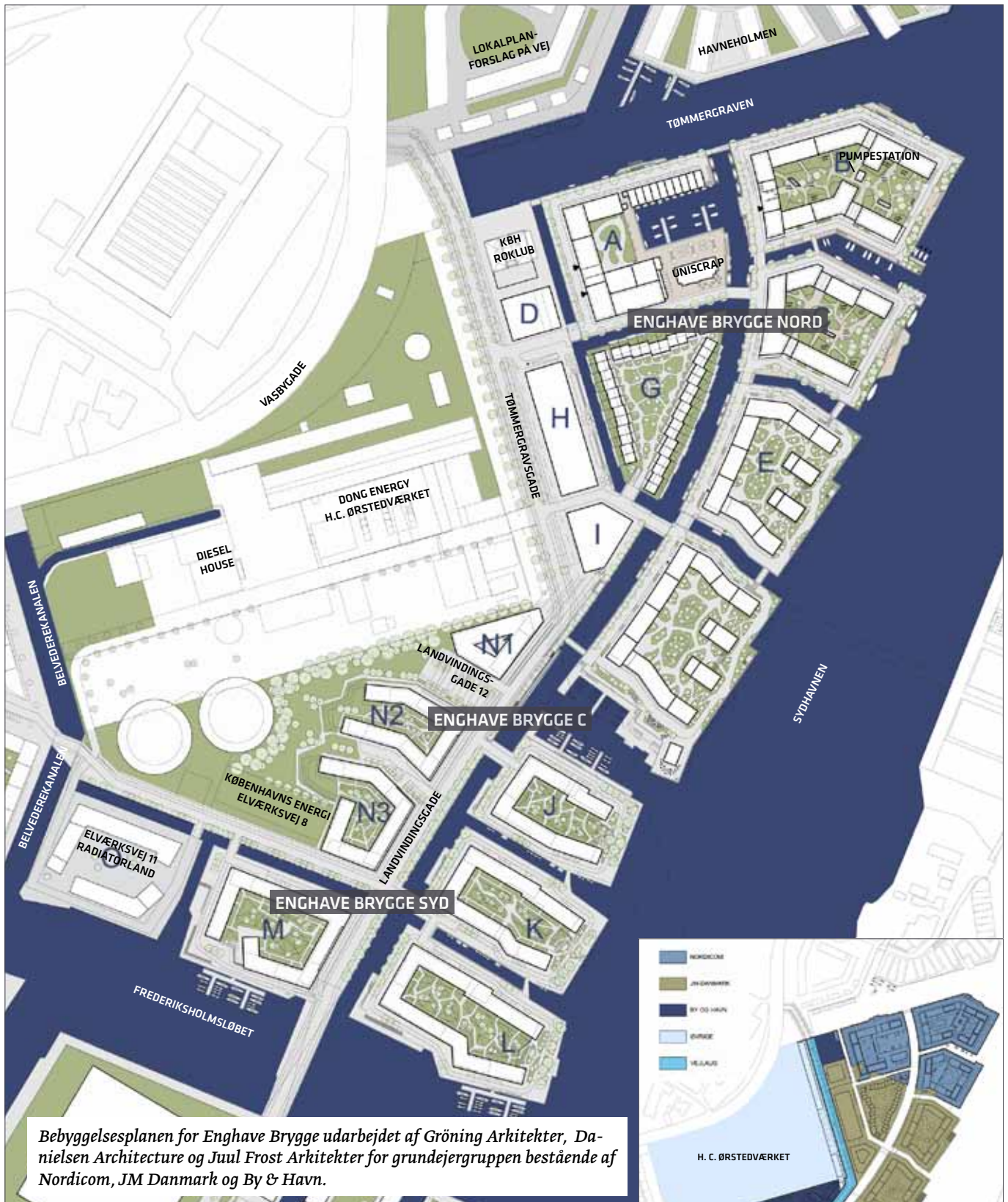
Trafikale forhold i området

Den trafikerede Vasbygade forbinder området med København Centrum og motorvejsnettet. Området vejbetjenes i dag via Kortløb/Tømmergravsgade af "Centrumforbindelsen"/Vasbygade. "Centrumforbindelsen" udgør med 55.000 biler i døgnet sammen med det nye klargøringscenter for Cityringen og banearalerne en fysisk barriere mellem Vesterbro og Enghave Brygge.

Der er cykelsti langs Vasbygade. Nord for området forbinder "Bryggebroen" Havneholmen med Islands Brygge. De nærmeste S-togstationer er Dybbølsbro Station og Sydhavn Station, begge i en afstand af 700-1400 m fra lokalplanområdet. Området betjenes i dag af busruter til og fra København Centrum via Vasbygade.



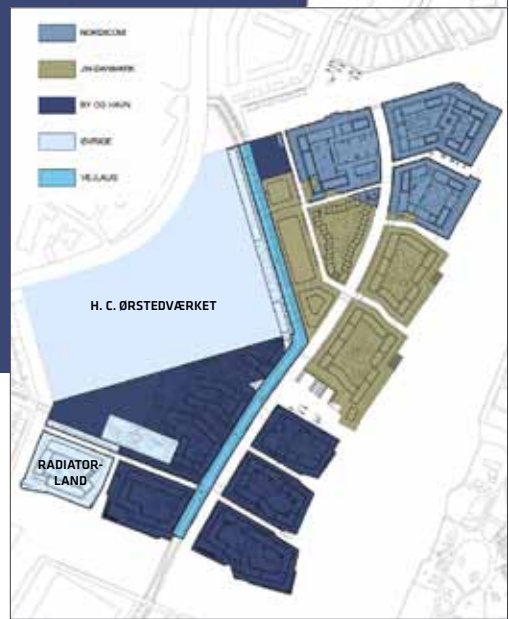
Illustrationen viser de tre grundejeres vision for en fuldt udbygget Enghave Brygge mellem Teglholmen og Havneholmen. Her ses bebyggelsesplanens hovedtræk: de 11 boligøer omgivet af vand, den 700 meter lange "Enghave Kanal" og lystbådehavnen "Enghaves Brygge" som bydelens centrale byrum. Herudover ses erhvervsbebyggelse placeret langs Tømmergravsgade og bypark mod H. C. Ørstedværkets arealer. Der er ikke vist, hvordan der kan bygges på virksomheden Radiatorlands bolig - se bebyggelsesplanen s. 7. Juul | Frost Arkitekter.



Bebyggelsesplanen for Enghave Brygge udarbejdet af Grøning Arkitekter, Danielsen Architecture og Juul Frost Arkitekter for grundejergruppen bestående af Nordicom, JM Danmark og By & Havn.

EJERFORHOLD OG AREALER I LOKALPLANEN

By & Havn	ca. 7.5 ha.
JM Danmark	ca. 5.6 ha.
Nordicom	ca. 4.5 ha.
DONG ENERGY	ca. 6.8 ha.
Andre	ca. 4 ha.
I ALT	ca. 28.4 inkl. opfyldninger



Oversigt over ejerforhold i lokalplanområdet. Bebyggelsesplan er ikke opdateret. Grøning Arkitekter.

Byggeønsker og perspektiver

Enghave Brygge Nord

Området udvikles af Nordicom bortset fra Tømmergravsgade 13, hvor Københavns Roklub ligger. Nordicom's grundarealer har en samlet størrelse på ca. 4,5 ha (heri er bl.a. medregnet fremtidige opfyldninger og vejarealer, der nedlægges). Arealerne ønskes udviklet til et boligområde med en mindre erhvervsdel. Den eksisterende "Uniscrap-bygning" ønskes udnyttet til f.eks. café/restaurant.

Gröning Arkitekter har udarbejdet bebyggelsesplanen med tre øer med åbne boligkarréer. Der indpasses en mindre lystbådehavn nord for "Uniscrap-bygningen" samt mulighed for anløb af både i sidekanalerne.

Omkring "Uniscrap-bygningen" dannes en sydvendt plads med gode muligheder for udeservering og ophold. Lystbådehavns nordside kantes af en bebyggelse i 4 etager, med direkte adgang til vandet.

De åbne karréer udformes som sidestillede bygninger med individuelle udtryk, der tilsammen giver en varieret oplevelse.

Facaderne består overvejende af tunge facader, hvor vinduer, døre og altaner fremstår som huller.



Bebyggelsesplanen for Enghave Brygge Nord udarbejdet af Gröning Arkitekter.

Visualisering af grundejers og arkitekts vision for en lille havn ved sidekanal i Enghave Brygge Nord. De lidt smallere sidekanaler har ensrettede øst-vestgående gader, som forbinder hovedkanalen med havnefronten.

På solsiden etableres træbrygger, og bebyggelsens kantzone udnyttes til lette påbygninger, adgangstrapper, udeophold og beplantning. I baggrunden anes den bevarede Uniscrap bygning.
Gröning Arkitekter.



Enghave Brygge C

Områdets bebyggelsesplan er udarbejdet af Danielsen Architecture for JM Danmark som grundejer. Området har en størrelse på ca. 5,6 ha. (inklusive opfyldninger og nedlagte vejarealer mv.) og ønskes udviklet til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Bebyggelsesplanen består af tre boligøer, et kontorbyggeri, hotel eller lignende samt en erhvervsbygning langs Tømmergravsgade. De to boligøer mod havneløbet består af åben karrébebyggelse mod havnesiden. Boligøerne har forskydninger mod havnesiden, som danner mindre pladsdannelser med lange kig langs havnen.

Planens eneste boligø, som ikke vender ud til et større havneløb, får sin egen karakter. Langs øens kant placeres rækkehuse med private haver og terrasser ud mod kanalerne.

Mod By & Havns område i syd placeres en lystbådehavn med sydvendte opholdsarealer og en lav pavillonbygning til café eller lignende udadvendte funktioner.



Bebyggelsesplan for den centrale del af planen (Enghave Brygge C) for Enghave Brygge udarbejdet af Danielsen Architecture.

*Visualisering af grundejers og arkitekts vision for "erhvervs-kanalen" i Enghave Brygge C. Til venstre rækkehusøen og til højres erhvervsbebyggelsen langs Tømmergravsgade.
Danielsen Architecture.*



Enghave Brygge Syd

Juul | Frost Arkitekter har for By & Havn udarbejdet en bebyggelsesplan for arealerne, der er beliggende i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Dette område udgør ca. 7,5 ha (inklusive opfyldninger, nedlagte vejarealer mv.). Heraf udgøres ca. 5 ha. af fire boligøer. By & Havn ønsker området udviklet til et boligområde med mulighed for erhverv i begrænset omfang.

Bebyggelsesplanen omfatter de 4 øer med åbne boligkarréer omgivet af kanaler. Træbeplantning i små grupper er med til at understrege de varierede byrum. Kajkanten har varierende bredder, der sammen med karréerne danner varierende byrum med mulighed for ophold.

I området mod H.C. Ørstedværket er der - under hensyn til at værket fortsat skal kunne fungere, og til at det er udpeget til nationalt industriminde - foreslået op til 37.800 m² byggeri. Dette byggeri er placeret som en erhvervsbebyggelse på den nordligste del af grunden samt som to åbne boligkarréer, der trapper ned mod et grønt areal ved værket.

Boligøernes bebyggelse udformes som åbne karrestrukturer med varierede højder og facadepartier.

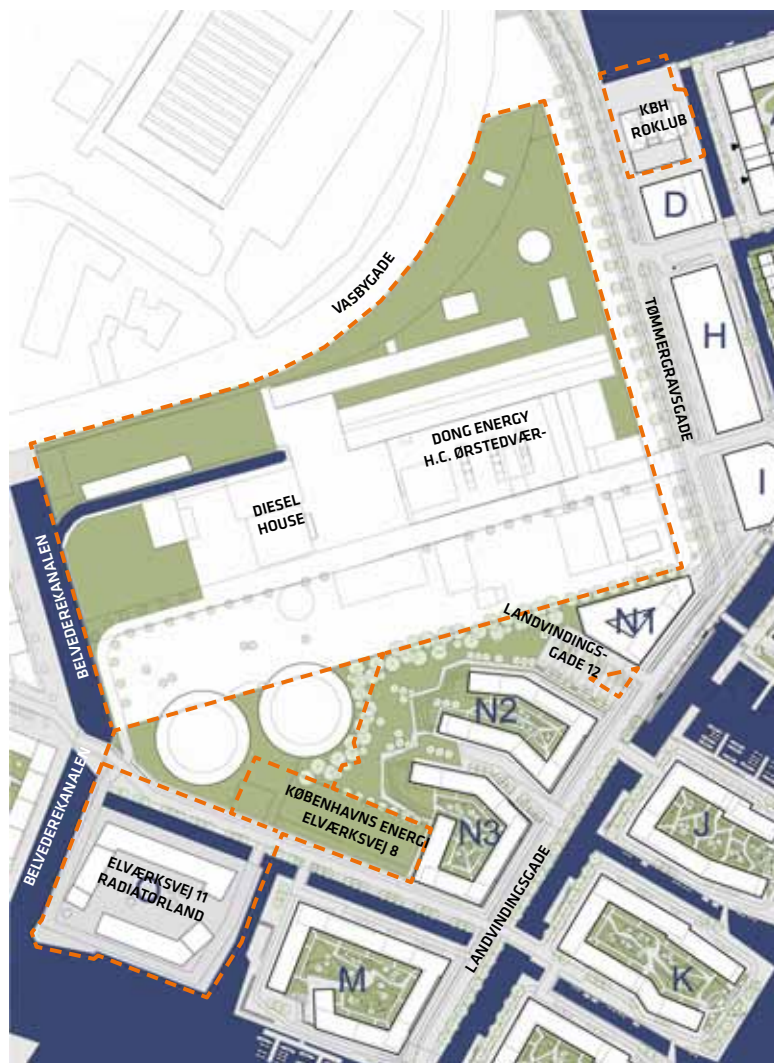


Bebyggelsesplan for den sydlige del af planen for Enghave Brygge udarbejdet af Juul Frost Arkitekter.

Visualisering af grundejers og arkitekts vision for en sidekanal i Enghave Brygge Syd. Boligøernes sydvendte gader udformes som lege- opholdsområde med niveaufri belægning og ensrettet trafik. Juul | Frost Arkitekter.



Bebyggelsesplan for den sydlige del af planen for Enghave Brygge. Københavns Roklub, Landvindingsgade 12, Københavns Energi og Radiatorland er markeret med stiplede linje. Bebyggelsesplan for Radiatorland er udarbejdet af Københavns Kommune.



Elværksvej nr. 8 og 11 samt Landvindingsgade 12

Elværksvej 11 ejes af "Radiatorland Flemming O. Møller ApS" og udgør den sydvestligste boligø. Her er ingen aktuelle byggeønsker. Derudover ligger der i området på Elværksvej nr. 8 et underjordisk overløbsbassin ejet af Københavns Energi. På Landvindingsgade 12 ligger en gasregulatorstation og en gasledning.

H. C. Ørstedværket

Enghave Brygge grænser op til H. C. Ørstedværkets arealer med det store røde kraftværk, skorstene, rørføringer, siloer og DieselHouse, der er et museum med en stor dieselmotor. På H. C. Ørstedværkets arealer vil der på sigt kunne byudvikles, såfremt værket ændrer status til kun at være et anlæg, der bruges ved spidsbelastning. Det indebærer muligvis, at områdets anvendelse i kommuneplanen gradvis skal ændres fra område til tekniske anlæg til et blandet bolig- og erhvervsområde. Store dele af den eksisterende bygningsmasse vil i et sådant perspektiv evt. også kunne udnyttes mere intensivt til andre erhverv.



Belvederekanalen og indgangen til Dongs ejendomme herunder DieselHouse, der fungerer som offentligt museum.



Illustration af grundejers og arkitekts vision for sidekanal i Enghave Brygge Nord. På solside etableres et mindre byrum med opholdstrappe og mulighed for anløb af mindre både og kajaker. Den høje port i facaden inviterer indenfor i karreens grønne gårdrum. Gröning Arkitekter.



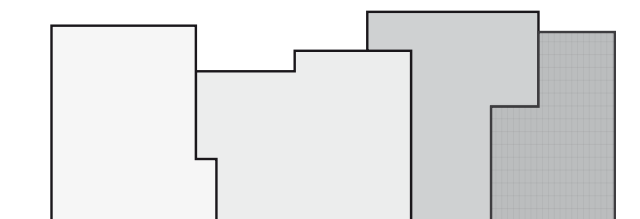
Visualisering af grundejers og arkitekts vision for Enghave Kanal i det nordlige område. Langs kanalen etableres trærækker og promenader, og der gives adgang til vandfladen via trapper og pontoner. Den bevarede Uniscrap bygning indrettes til café eller lignende med udeservering på det sydvendte Uniscrap Torv. Gröning Arkitekter.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

Byggeønskerne for området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011.

Der fremlægges derfor et forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 for bl.a. ændringer af anvendelsen, rammeafgrænsning mod havnen, maksimal bebyggelse, afgrænsningen af detailhandel, hensyn til miljøklasser for værket og deraf følgende afstandskrav. Endvidere foreslås at muligheder for placering af husbåde tilpasses forslag til ny rammeafgrænsning.

Se uddybning og kort side 29 og selve forslaget til Kommuneplantillæg side 67.



Overordnet princip for opdeling af karréerne i mindre enheder. Facadens opdelinger kan være lodrette, så der dannes en række byhuse, eller bestå af forskellige facademotiver, der flettes sammen. Hensigten er, at Enghave Brygge vil kunne opleves som et sammenhængende byområde med en skala og arkitektur, der refererer til de klassiske københavnske boligkarréer, samtidig med at de tre delområder kan udvikle deres egen karakter.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsesplanen

Bebyggelsesplanen for Enghave Brygge nyfortolker i overensstemmelse med helhedsplanen for Sydhavnen områdets oprindelige struktur som holme/øer vekslede med kanaler af forskellig størrelse, tilpasset en mindre og mere menneskelig skala velegnet til beboelse. Intentionen er at skabe karakteristiske byområder, hvor havneløbets vandflade med nye kanaler rækker helt ind i bebyggelsen. Boliger placeres attraktivt i forhold til friarealer/kanaler, og havnen og erhvervsvirksomheder sikres gode adgangsforhold.

”Uniscrap-bygningen” fra 1917 (bevaringsværdi 2) bevares og integreres i bebyggelsesplanen. Den lille hvide bygning på Fiskerihavnsgade 14 (bevaringsværdi 3), der anvendes til pumpestation, bevares og integreres i karrébebyggelsen, idet der dog åbnes mulighed for, at den vil kunne flyttes inden for nærområdet, hvis det er byggeteknisk muligt. Københavns Roklub fra 1917 (bevaringsværdi 3) fastlægges ligeledes som bevaringsværdig.

Bebyggelsesprocenten for udviklingsområderne set under ét udgør ca. 155.

Arkitektur og bebyggelsestyper

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for de forskellige områders arkitektur og bebyggelsestyper med henblik på at skabe sammenhæng i den kommende bebyggelse.

Boligøernes åbne karrébebyggelser nyfortolker den klassiske karréstruktur, og de mange kanaler understreger



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for havnepromenaden i det sydlige område. Promenaden udformes på udvalgte steder med trapper, træbrygger og opholdsmuligheder. Juul | Frost Arkitekter.

nærheden til det brede havneløb. Bebyggelsen er inspireret af de klassiske københavnske boligkarréer, opdelt i flere enheder, hvilket er med til at bringe skalaen ned. Knæk og forskydninger i bebyggelsens facader skaber irregulære byrum og nicher.

Som et gennemgående motiv åbnes alle karreer op mod havneløbet, hvor kvarteret tegner sig med en række gavlmotiver på baggrund af den sammenhængende, grønne havnepromenade.

Bebyggelsen udformes overvejende med flade begrønnede tagflader, hvor installationerne er integreret i bygningskroppen.

I Enghave Brygge Nord opdeles bebyggelsen i enkeltbygninger med højder, der varierer mellem 5 og 8 etager + penthouse. Hjørnerne markeres med de højeste bygninger for at skabe en karakter af små tårne. Dette understreges med mulighed for en tilbagetrukket penthouse. Boligkarréerne åbnes helt op mod den grønne havnepromenade, hvor der suppleres med træbrygger og anløbspladser for sejlbåde.

Boligkarréerne i Enghave Brygge C åbnes delvist op mod havneløbet, idet der placeres punkthuse i 5-6 etager mod den grønne havnepromenade.

Langs Tømmergravsgade placeres erhvervsbygninger i 4-9 etagers højde som overgang mellem boligøerne og H. C. Ørstedværket. Erhvervsbygningernes proportioner underdeles til en lille skala, og der anvendes overvejende tunge materialer, så der sikres en sammenhæng til boligbebyggelserne. Hvor Tømmergravsgade møder Enghave Kanal muliggøres et erhvervsbyggeri i op til 9 etager.

BYGNINGSHØJDER

Etageantal karrébebyggelser	4-8 etager + penthouse
Etageantal rækkehuse	1-3 etager
Etageantal erhvervsbyggeri	4-9 etager
Maks. bygningshøjde	36 m

KAJER, KANALER OG BROER

Kajstrækninger	ca. 5.5 km
Opfyld	ca. 35.000 m ²
Afgravninger	ca. 30.000 m ²
Vejbroer	13
Gang- og cykelbroer	8

Rækkehusene er op til 3 etager og vil få et samlet udtryk i farver og materialer. Mellem de private baghaver opføres begrønnede havemure som en del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

De tre boligkarréer i Enghave Brygge Syd trapper en anelse ned fra 7-8 etager ved hovedkanalen til 5-7 etager ved havnerummet. Karréerne langs Tømmergravsgade trapper tilsvarende ned fra 7-8 etager til 4-5 etager mod 'Kraftværksparken'. Langs havnepromenaden åbner de smalle karreer op for kikk til en markant træbeplantning.

Kanaler og promenader

Havnepromenaden

Langs havneløbet anlægges en sammenhængende og grøn havnepromenade, der følger områdets kant og forbinder området fra syd til nord med sti- og cykelbroer mellem boligøerne. Langs promenadestrækningerne etableres punktvis og på de væsentligste steder træbrygger, som danner overgange mellem kajens niveau og vandniveauet med ramper og trapper. Her skabes et varieret tilbud af opholdsmuligheder med udsigt, adgang til vandfladen og mulighed for anløb af mindre både.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for havnepromenaden i det nordlige område. Gröning Arkitekter.



Facadetegningen illustrerer Enghave Brygge mod havneløbet og det grønne forløb langs promenaden. Til venstre ses By & Havns område, I midten JM Danmarks område og til højre Nordicoms område. PK3.



Visualisering af havnepromenaden udarbejdet af PK3/Vismo for Københavns Kommune. Det er ikke vist, hvordan der kan bygges på virksomheden Radiatorlands boligø.

Havnepromenade



Illustrationen viser havnepromenadens bredde og overgang mellem promenade og gårdrum. PK3.



Kanalgader

Der skabes mere intime gaderum omkring de smalle kanaler mellem boligkarréerne. Langs kanalgadernes sydvendte kajstrækninger etableres punktvis mindre byrum, hvor man får mulighed for at komme tættere på vandoverfladen. Her kan fortøjres mindre både og kajaker.

Langs kanalen ved erhvervsbebyggelsen etableres trappeanlæg til frokostophold ved vandfladen og mulighed for etablering af mindre anlæg til anløb af kajaker og kanoer.

"Enghave Kanal"

Det kurvede forløb med den brede hovedkanal er lokalplanområdets samlende element. Forløbet bindes sammen af en lang træærække, en promenade og træbrygger langs kanalens østside, som danner grundlag for byliv og kontakt til vandet.

Byrum

Lokalplanen fastlægger, udover "Havnepromenaden" og "Enghave Kanal", fire særlige byrum med forskellige karakteristika.

"Enghaves Brygge" og "Kraftværksparken" er bydelsrum, som tilbyder muligheder for bevægelse, ophold, handel og mødesteder for beboere i bydelen og naboområderne. "Uniscrap Torvet" og "Kvarterplads Syd" retter sig mod kvarteret og dækker hverdagens behov for mødesteder, legepladser, opholdspladser, uformel idræt mv. "Enghaves Brygge" er områdets sydvendte hovedplads, strategisk beliggende, hvor Tømmergravsgade møder Enghave Kanal og med direkte kontakt til havneløbet mod øst. Pladsen er karakteriseret ved den store træbrygge, udadvendte funktioner i pavillonen og på karréens sydside, samt ved alle de aktiviteter, der er knyttet til en lystbådehavn.

"Uniscrap Torvet" ligger i det nordlige område omkring den bevarede Uniscrap-bygning og den lille lystbådehavn. Torvet giver mulighed for ophold og udeservering samt fælles aktiviteter for kvarterets beboere som f.eks. klargøring af joller eller loppemarked.

Kraftværksparken og H. C. Ørstedværket

Området omkring H. C. Ørstedværket kan på sigt udvikles. Området ejes i dag af By & Havn, Københavns Energi og DONG Energy. En mulighed kunne være at etablere en større park. Dette vil dog kræve en samlet plan for organisering samt kommunal eller ekstern finansiering. By & Havn har ved udformningen af bebyggelsen mod H. C. Ørstedværket placeret en del af friarealet som et samlet grønt område, der vil kunne fungere sammen med et evt. større grønt område ved værket ved en senere lokalplanlægning og ændring af anvendelsen her. Kun den del af By & Havns område, der er udlagt som friareal til boligbebyggelsen, kan realiseres under denne lokalplan.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for sidekanal i Enghave Brygge C. De sydvendte kanalgader udformes som legeopholdsområde og med niveaufri belægninger og ensrettet trafik. Tilbagetrækning af den sydvendte facade til højre i billedet skaber plads til en bred kantzone. Danielsen Architecture.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for "Enghaves Brygge" set fra havneløbet. Bryggen udformes med mulighed for ophold og anløb af mindre både. Danielsen Architecture.

Den øvrige del af området er udlagt til tekniske formål i kommuneplanen, og realiseringen vil således kræve ændringer af kommuneplanrammerne.

Der foreligger ingen beslutninger om kommunal finansiering af en park på indeværende tidspunkt. Parken kan tænkes udviklet i dialog med områdets ejere og bydelens borgere i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan. Parken bør udformes med udgangspunkt i områdets særlige beliggenhed ved værket. Nærheden til de høje industribygninger giver således området en særlig bymæssig karakter, som kan inspirere til parkens fremtidige anvendelse og udformning.

Der fastlægges ikke særlige bebyggelsesreguleringer for H. C. Ørstedværket.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for "Uniscrap Torvet" set fra nord ved den lille lystbådehavn. Pladsen under træerne kan anvendes til loppemarkeder, klargøring af joller og lignende. Gröning Arkitekter.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for "Kvarterplads Syd", som er Enghave Brygge Syds rekreative byrum mod Frederiksholmsløbet. Den brede træbrygge designs til ophold, leg og anløb af mindre både og kajakker. Enkelte trægrupper giver skygge og bryder vinden. Karréens sydvendte stueetager indeholder publikumsorienterede funktioner som butik og café. Juul | Frost Arkitekter.



Langs gårdrummenes kanter kan private haver skabe afstand mellem boligen og det offentlige gårdrum. Ejerskabet til haverne medvirker desuden til en variation i udformning og brug, der har en positiv effekt på det øvrige gårdrum. Reference: Hamborg.

Under afsnittet "Miljømæssige forhold" er nærmere beskrevet en række forhold for værkets fremtidige energiforsyning og drift, der er en forudsætning for planernes vedtagelse.

Grønne rum

Boligkarréernes indre gårdrum er et grønt tilskud til lokalplanområdet. Gårdrummene beplantes med træer og græs, og der planlægges legepladser, små fælles haver og terrasseanlæg.

Træerne langs gader og kanaler er med til at understøtte et generelt grønt præg i området.

Københavns Roklub

Miljøet i Tømmergraven omkring Københavns Roklub forudsættes bevaret.

Tilgængelighed for alle

Alle byrum er tilgængelige for kørestolsbrugere, og rampeanlæg integreres som en naturlig del af kajkanten.

Udadvendte funktioner

Der gives mulighed for at etablere udadvendte funktioner på de vigtigste hjørner og langs bestemte gader, så bydelen både får karakter af at have et levende handelsmiljø og zoner til ophold og rekreation.

Kantzoner

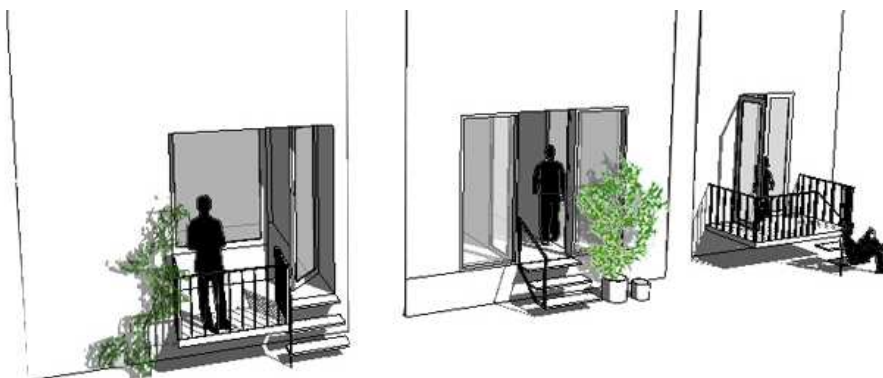
Planen fastlægger kantzoner langs alle facader mod offentlige rum, undtagen boligøernes nordvendte kajstrækninger, hvor klimaet ikke på samme måde indbyder til ophold. Kantzonerne varierer i dybden fra 60 cm til flere meter afhængigt af den konkrete udformning af bebyggelsesplanen. En høj detaljeringsgrad bidrager til variation i øjenhøjde, der gør bydelen levende og attraktiv at færdes i.

Private kantzoner må indrettes med bygningsdele og fast inventar. Fra boliger i stueetagen er der mulighed for at etablere trappenedgange til private kantzoner. Dette motiv aktiverer byrummets kanter og skaber ekstra boligkvalitet.

FAKTA OM KANTZONER

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum og er en integreret del af stueetagens brug og udformning. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og kan sikre en klar afgrænsning mellem det private og det offentlige byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af variation i øjenhøjde, højner byrummets grønne kvaliteter, formidler ejerskab og understøtter livet langs byrummets kanter.

Kantzoner i fortovsarealet må kun indrettes med løst inventar som for eksempel bænke, plantekummer eller facadebeplantning.



Eksempler på trappenedgange i kantzonen. Københavns Kommune.



Boliger i stueetagen med trapper.
Reference: Amsterdam.



Markant facadebegrønning i kantzonen.
Reference: Skindergade - København.



Indgangsparti som et særligt sted.
Reference: Amsterdam.

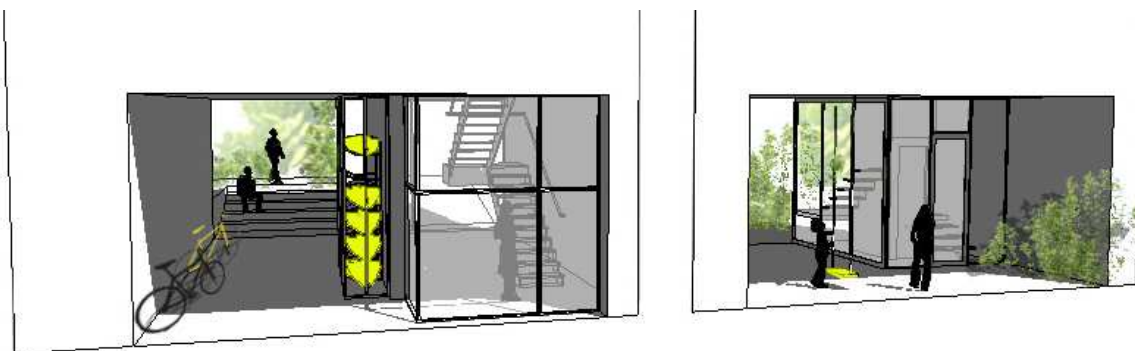
INDGANGSPARTIER

Indgangspartier udformes som 'særlige steder' med ejerskab og høj detaljeringsgrad. Ved at integrere hverdagsfunktioner som cykelparkering, postkasser og siddepladser kan skabes et nærmiljø med mulighed for møder mellem beboere. Detaljeringen kan for eksempel bestå i frem- og tilbagetrækninger, facadebegrønning eller materialer med særlige kvaliteter.

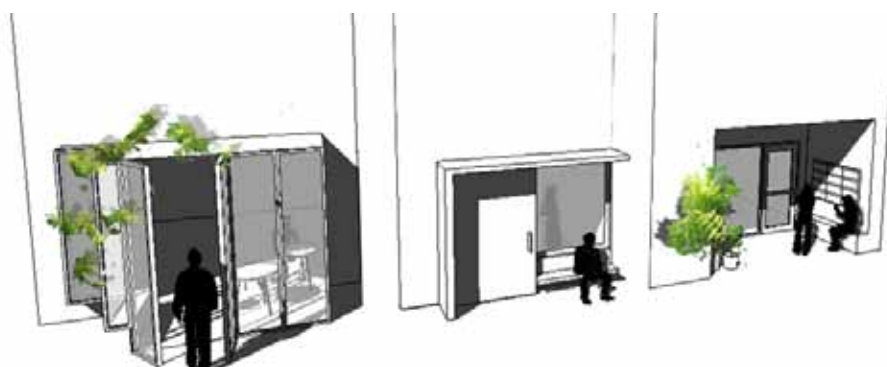
PORTE

Indgange kan forstærkes med brede portmotiver, der giver kig og adgang til de grønne gårdrum. Portrummet kan indrettes med f.eks. kajakopbevaring, cykelparkering og legeredskaber.

For at skabe tryghed i portrummet kan her placeres udadvendte eller fælles funktioner. Transparente facader og indgangsdøre bidrager i bebyggelsen med lys og aktivitet.



Eksempler på porte med kig til gårdene, adgang og funktioner for beboerne. Københavns Kommune.



Eksempler på markante indgangspartier med integrerede hverdagsfunktioner og beplantning. Københavns Kommune.



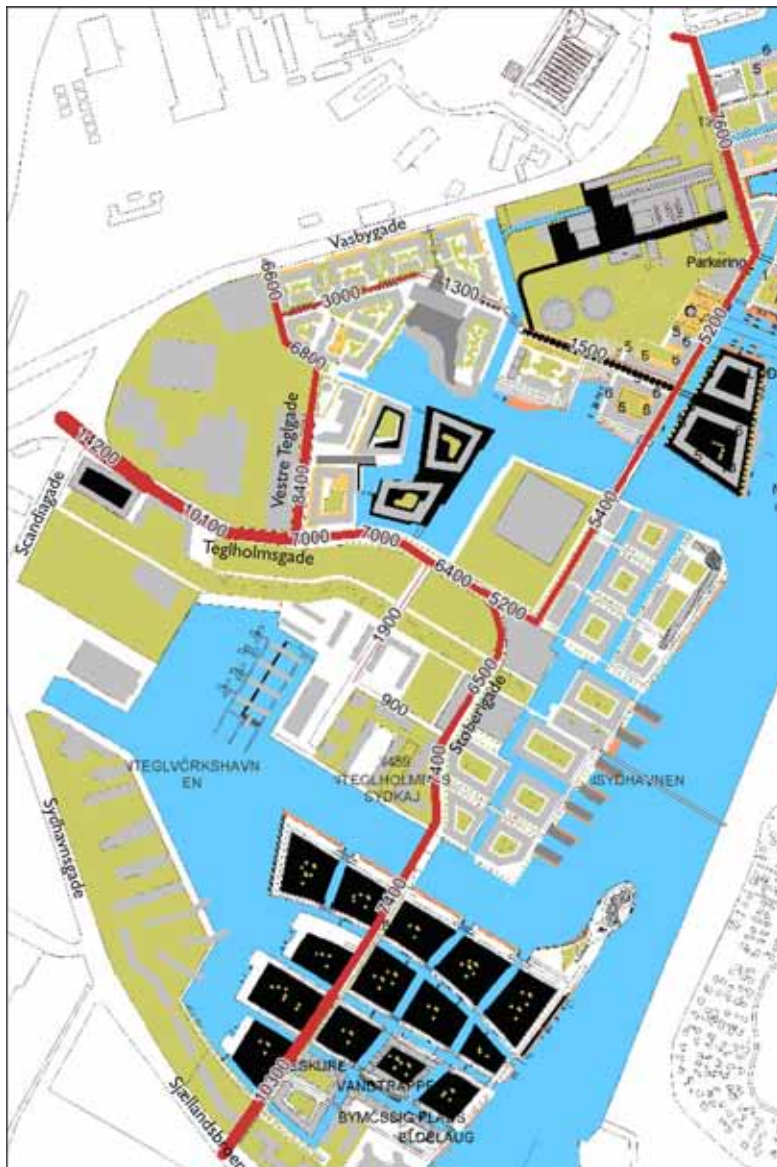
Cykelparkering ved indgangen. Reference: Freiburg.



Bred port, der giver kig til gården og er indrettet med hverdagsfunktioner. Reference: Malmø.

'Indgangszoner', indgangspartier og porte

På boligernes nordvendte facader, hvor klimaet generelt ikke indbyder til ophold, stilles særlige krav til udformningen af 'indgangszoner' ved boligernes opgange. 'Indgangszonerne' har samme formål som kantzoner, men er fokuseret omkring boligernes opgange. Her kombineres adgangen til boligerne med f.eks. cykelparkering, mødesteder og beplantning.



Illustrationen viser forventet døgntrafik på det interne vejnet ved fuld udbygning af Sluseholmen, Teglgade og Enghave Brygge. I alt vurderes byggeriet at generere ca. 38.500 bilture pr. dag (sum af begge retninger). Vurdering af fordelingen på vejnettet giver anledning til den viste døgntrafik på de væsentligste strækninger.

Trafikforhold

Lokalplanområdets hovedbiltrafikårer er Elværksvej og Tømmergravsgade/Landvindingsgade, som forbinder området med Vasbygade, Frederiks Brygge og Teglgade. Planen tager udgangspunkt i eksisterende trafikale koblingspunkter og anviser en trafikalt hovedstruktur (også for cyklister) langs den store gennemgående kanal samt Tømmergravsgade med adgang til de enkelte karréer og øer. Mod vest forbindes Elværksvej via en bro over Belvederekanalen med udviklingsområdet i bunden af Frederiksholmsløbet. Trafiksystemet er, hvor det trafikalt er muligt, fastlagt, så udelivet, fodgængerne og cyklisterne prioriteres.

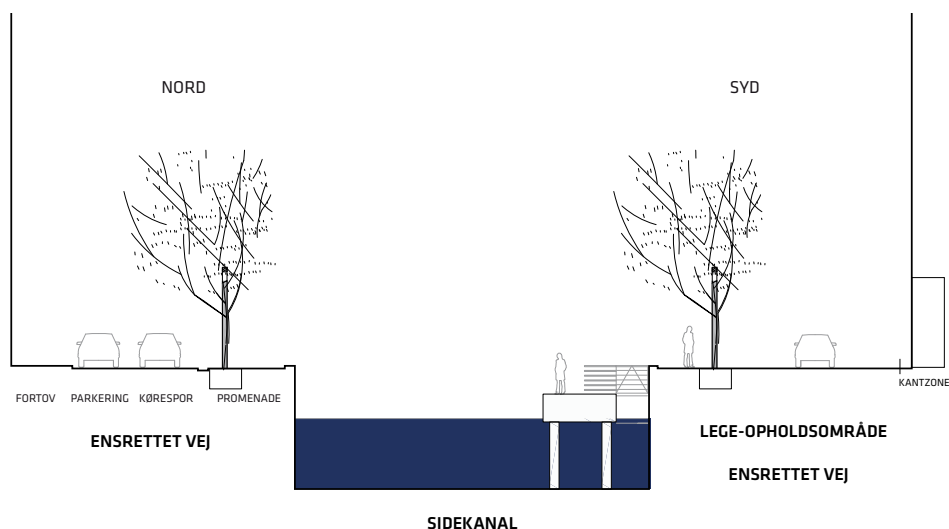
Tømmergravsgade og Landvindingsgade anlægges som bydelsgader og Elværksvej som lokalgade. Vejene har cykelstier med kantsten i begge sider. Herfra ledes trafikken over broer ud til boligøerne, hvor p-kældrene er placeret med adgang nær broerne.

På øerne er det princippet, at de attraktive syd- og østvendte kajer friholdes for parkering. Derfor udformes

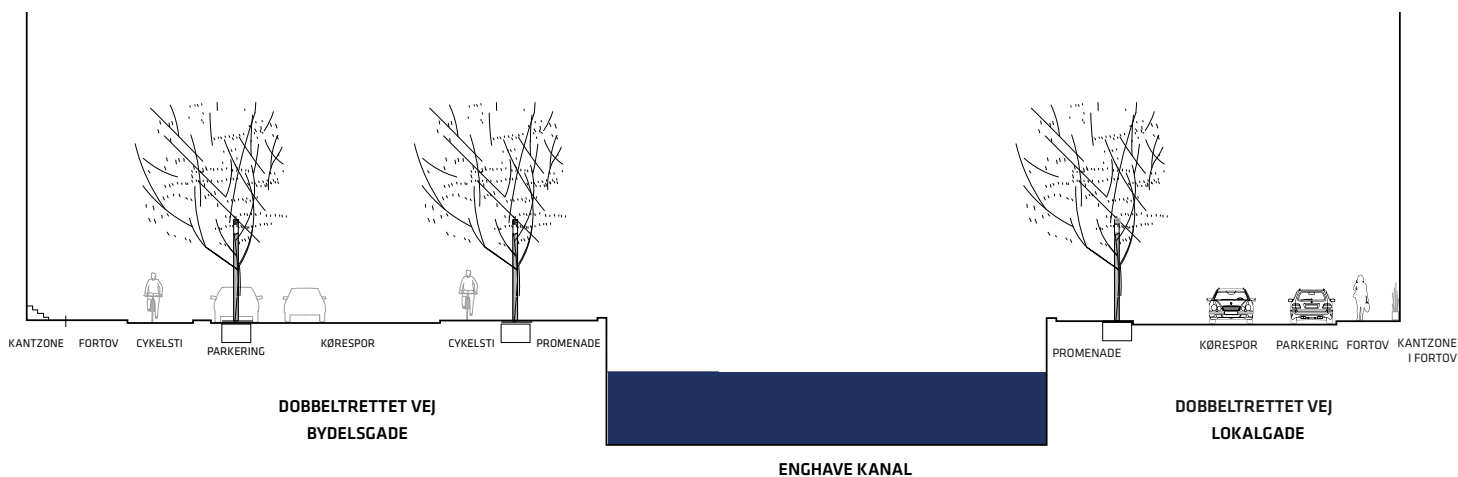
de som niveaufri arealer med status som lege- opholdsområde, hvor der er mulighed for ganske få pladser til korttidsparkering. De nordvendte kajer udformes som enkeltsporede lokalgader med kantstensparkering. Kanalvægen langs de vestvendte kajer udformes i Enghave Brygge Nord og C som lokalgade med kantstensparkering, og i Enghave Brygge Syd som niveaufri arealer med status som lege- opholdsområde. Se snit på modsatte side.

I overensstemmelse med helhedsplanen for Sydhavnen planlægges der en vejbro over Frederiksholmsløbet i forlængelse af Landvindingsgade. Broens anden halvdel er fastlagt i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310. Broen kan udformes som en stålbro med fri gennemsejlingsbredde på ca. 15 m og 3 m frihøjde i gennemsejlingsfaget. Broen forventes at blive anlagt i årene 2014-2017. Anlægget kræver, at der opnås medfinansiering fra ejere i dette lokalplanområde og fra de tilstødende områder på Teglgade.

Der arbejdes med at sikre gode kollektive trafiktilbud for Enghave Brygge allerede i starten af områdets udvikling.



Principsnit gennem en sidekanal viser en sydvendt kaj (th.) og nordvendt kaj (tv.). De sydvendte kajer udformes som niveaufri arealer med status som gågade med kørsel tilladt. Her er mulighed for ganske få p-pladser. De nordvendte kajer udformes som enkeltsporede lokalgader med kørespor og fortove med kantsten samt kantstensparkering. På de sydvendte kajer etableres kantzoner i minimum 0,6 meters bredde.



Principsnit gennem hovedkanalen viser Tømmergravsgade/Landvindingsgade som dobbeltrettet bydelsgade (tv.) og Kanalgaden som en dobbeltrettet lokalgade (th.). Bydelsgaderne udformes med 2 kørespor, cykelstier med kantsten, fortove samt kantstensparkering. Her er vist en situation med kantstensparkering sammen med træbeplantning på vestsiden af vejen. Dobbeltrettede lokalgader udformes med 2 kørespor, fortove med kantsten og kantstensparkering. På Tømmergravsgade etableres brede kantzoner mellem bebyggelsen og fortovsarealet. I Kanalgaden etableres smalle kantzoner som en del af fortovsarealet.

PARKERINGSKRAV

Biler

- for boligområder:	Højest 1 plads pr. 150 m ² og mindst 1 plads pr. 200 m ²
- for øvrige områder:	I størrelsesordenen og højest 1 plads pr. 150 m ²
- dog ved detailhandel	1 plads pr. 100 m ²
- terrænparkering	maks. 15 % + 30 pladser
Cykler, bolig	2.5 pladser pr. 100 m ²
- andel i konstruktion	min. 50 %
Cykler, erhverv	1.5 pladser pr. 100 m ²
- andel i konstruktion	min. 50 %
Cykler, detailhandel	5 pladser pr. 100 m ²
- andel i konstruktion	min. 25 %
Pladskrævende cykler	1 plads pr. 1000 m ²

Når broerne er etablerede, vil busruter kunne passere gennem området.

Der gives mulighed for etablering af havnebusstop på Enghave Brygge. Infrastrukturen ønskes herudover forbedret med broforbindelser mod Kongens Enghave, Vesterbro og Amager.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at den ændrede anvendelse af området ikke giver anledning til ændringer af betydning i det overordnede trafikbillede, fordi forøgelsen i trafikbelastningen vil være marginal i forhold til den trafikbelastning, der i forvejen er på hovedfærdselsårerne i området. Samlet vurderes udbygningen af Sluseholmen, Teglnholmen og Enghave Brygge at

generere ca. 38.500 bilture pr. dag på det interne vejnets fire tilslutninger til det overordnede vejnet (sum af begge retninger).

Metro

Københavns Kommune og Staten har i samarbejde med Metroselskabet iværksat en udredning af metro fra Cytiringen til Ny Ellebjerg via Sydhavn. Udredning skal belyse linjeføringer og stationsplaceringer. Udredningen forventes afleveret i foråret 2013. Finansieringen af anlægget er ikke aftalt.

Vindklima

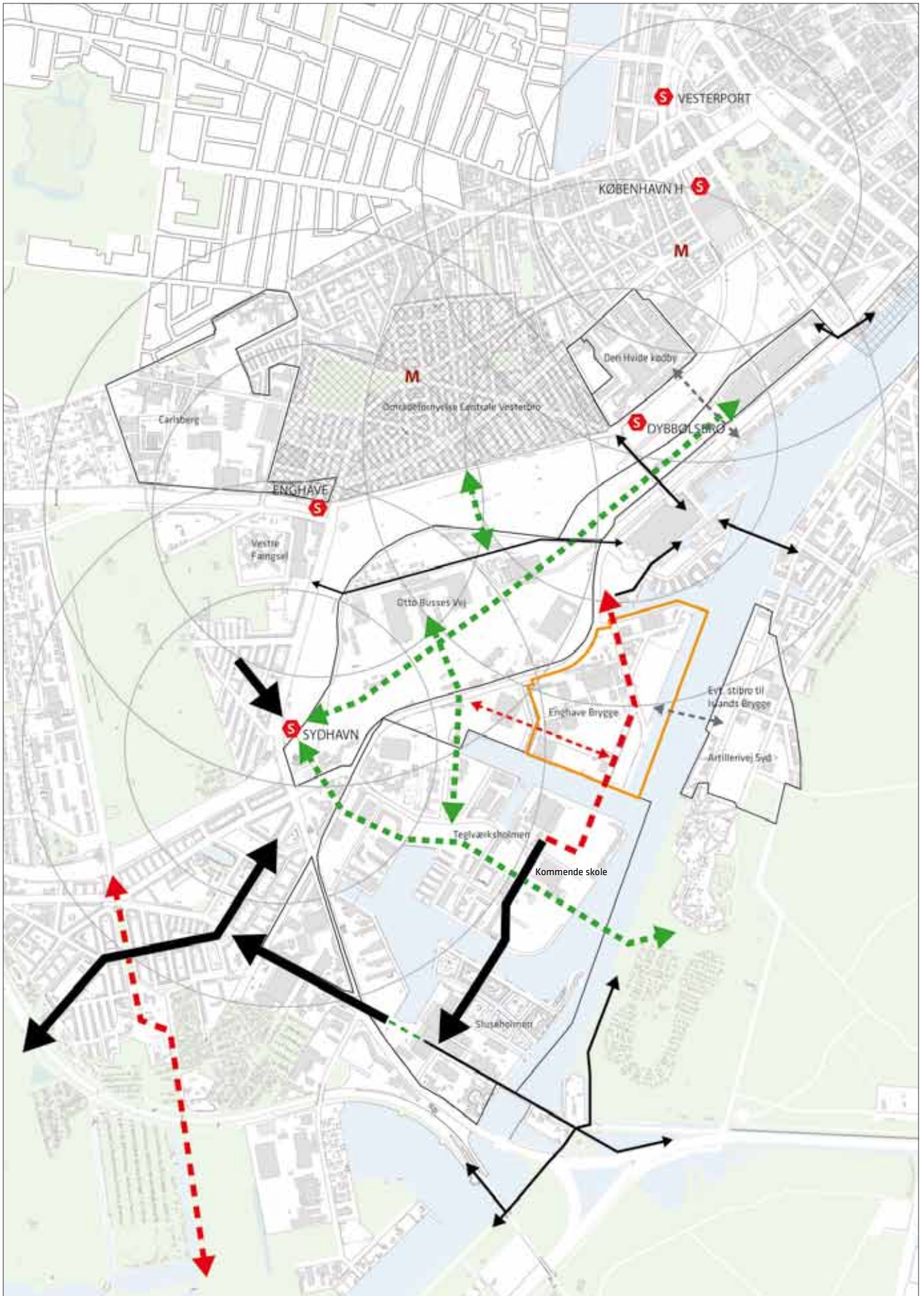
Der er udarbejdet en vindanalyse, som kortlægger fremtidige vindforhold for Enghave Brygge med fokus på de særlige byrum, promenader og gårdum samt områder omkring indgangspartier, ved hjørner og i passager. Rapporten anviser generelle anbefalinger for, hvordan vindkomforten kan gøres bedre i udsatte områder.

Rapporten konkluderer, at kvarteret generelt er mere udsat for vind end kvarterer i andre dele af København på grund af kanalerne og lavt bebyggede naboer. Specielt ved de østvendte promenader og sydøstvendte byrum er der flere områder, hvor komfortkriteriet for stillesiddende aktiviteter (6 m/s) vil blive overskredet i kortere eller længere perioder.

Et område kan godt overordnet være komfortabelt, selv om komfortkriteriet er overskredet i perioder, f.eks. hvis det ligger ud til vand, hvor man forventer, at det blæser. Der bør i detailprogrammeringen være særligt fokus på at begrænse de negative sider af vind ved udvalgte opholdssteder. Dette skal bl.a. ske i forbindelse med udarbejdelse af en designmanual, som skal vedlægges byudviklingsaftalen.



Forslag til udbygning af infrastruktur frem til 2025 og byudvikling i perioden 2018-25 fra 'Analyse af udbygning af den kollektive trafik i København', som blev behandlet af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2012. Mulig placering af evt. metrostation på Enghave Brygge fremgår af kortet.



Illustrationen viser vigtige eksisterende og fremtidige forbindelser mellem den eksisterende by, herunder Vesterbro, Kongens Enghave, Sluseholmen og Vestamager, og byudviklingsområderne, bl.a. Teglholmen, Enghave Brygge og Kalvebod Brygge Vest. Når nye områder udvikles, er det særlig vigtigt at sikre fysisk og funktionel sammenhæng på tværs af grænser og over barrierer.



21. MARTS KL. 09.00



21. MARTS KL. 12.00



21. MARTS KL. 14.00



21. MARTS KL. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring Enghave Brygge. Der er valgt fire tidspunkter i marts og fem i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i de særlige byrum, på promenaderne og i de lokale byrumsdannelser. Endvidere kan der altid findes sol i karréernes gårdrum i dagtimerne i sommerhalvåret, idet karréerne i den sydlige del dog har mindre sol i forårs månederne.

SOMMERSOLHVERV



21. JUNI KL. 09.00



21. JUNI KL. 12.00



21. JUNI KL. 14.00



21. JUNI KL. 16.00



21. JUNI KL. 19.00

Aftaler, byggemodning og investeringer

Byudviklingsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og By & Havn, JM Danmark og Nordicom om, at byudviklingen på Enghave Brygge skal sikre, at intentionerne i helhedsplanen reliseres, også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet en byudviklingsaftale. Heri forpligter parterne sig overfor hinanden blandt andet til:

- Almene boliger
- Kommunale daginstitutioner.
- Infrastruktur
- Miljømæssig bæredygtighed
- Park
- Energi
- Arkitektonisk kvalitet

Aftale om medfinansiering af bro til Teglholmen

Broen mellem Teglholmen og Enghave Brygge over Frederiksholmsløbet har afgørende indflydelse for områdets sammenhæng og funktionalitet. Broen vil blive en del af hovedtrafikåren gennem området og give nem og tryk adgang til henholdsvis skole, havnebad, indkøbsmuligheder, byrum, offentlig transport og rekreation i havnen. Københavns Kommune er i dialog med en række grundejere på Teglholmen og Enghave Brygge med henblik på medfinansiering af broen mellem Enghave Brygge og Teglholmen. Aftalen forventes indgået inden planernes endelige vedtagelse. Når aftalen er endeligt indgået, kan broen forventes klar til indvielse efter ca. 4 år.

Udviklingsstrategi

Grundejerne Nordicom, JM Danmark og By & Havn skal investere store beløb i områdets infrastruktur og fællesanlæg, såsom etablering af kanaler og broer og omlægning af veje og eksisterende gas- og vandledninger m.v. En del af disse anlæg fastlægges som fællesanlæg i lokalplanen. Dette indebærer, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før kanaler og broer m.v. er etableret, eller bygherrerne har dokumenteret, at der er lagt en plan for etableringen. Anlæggene sikres endvidere ved, at det stilles som betingelse, at der er etableret en grundejerforening, hvis vedtægter forpligter grundejerne til deltagelse i anlæg og drift, når de har bygget på deres grunde. Derudover foregår der forhandlinger mellem kommunen og grundejerne om bidrag til etablering af en vejbro over Belvederekanalen. Byggemodningen af området forudsætter således et fortsat samarbejde grundejerne imellem, der skal gøre det muligt at opnå aftaler om fordelingen af udgifterne.

Behov for kommunale serviceinvesteringer

Tilvæksten i børnetallet i Sydhavn vil betyde, at der vil være behov for daginstitutioner også i dette område. Lokalplanen gør det muligt at lægge institutioner i tilknytning til bebyggelsen, og der er mulighed for at etablere legepladser på friarealerne.

Miljøforhold

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Den foreslåede bebyggelsesplan og de indeholdte funktioner er af et sådant omfang, at kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplanen og kommuneplantillægget på, at udviklingen af Enghave Brygge-området vil være positiv for bydelen og det nære område ved omdannelsen fra et delvist nedslidt havne- og industrikvarter til et tæt bebygget kvarter med blandet bolig- og erhvervsanvendelse. Der vil være en generel positiv miljømæssig effekt af byomdannelsen, idet området fremover forbeholdes boliger og ikke-forurenende erhverv.

Der er dog lagt afgørende vægt på, at planerne ikke er til hinder for opretholdelse af eksisterende erhverv der til dels er forurenende i de tilstødende områder og inden for området.

I planerne fastlægges en opgradering af den eksisterende infrastruktur i form af nyanlæg af veje samt etablering af broforbindelser og kanaler. Området er delvist stationsnært, d.v.s. indenfor et 1.000 m cirkelslag i forhold til Sydhavn Station og Dybbølsbro Station. Der muliggøres institutioner og butikker, og der er i det tilstødende område en skole under opførelse.

Planerne skal sikre et aktivt byliv og gode fællesfaciliteter gennem anlæg af byrum og ved at skabe adgang til vandet.

Det vurderes også som positivt, at der i planerne arbejdes bevidst med bæredygtighed, herunder bevaring og genbrug af eksisterende bebyggelse, lavenergi, lokal afledning af regnvand samt grønne tiltag i form af nye træer og anden beplantning. Desuden vil der i de enkelte anlægsfaser på en miljømæssigt forsvarlig måde blive fjernet eller håndteret ikke ubetydelige mængder forurennet jord.

Anlægsfasen vil medføre støj, luftforurening og tung trafik.

En fuld udbygning af området vil få konsekvenser i form af øget trafikbelastning og heraf afledt støj- og luftforurening, der må påregnes ved en udbygning med op til 292.000 m² nyt etageareal.

Det har været styrende for disponering af bebyggelsen, at boliger og friarealer ikke belastes med uacceptable støjgener fra veje og virksomheder.

En særlig problemstilling udgør støj og anden miljøpåvirkning fra virksomhederne MAN Diesel & Turbo og

H.C. Ørstedværket. Det påvises i miljørapporten, at der ikke er påvirkninger fra MAN Diesel & Turbo, der er til hinder for planlægningen.

H.C. Ørstedværket energiforsynes i øjeblikket med både olie og gas. Derfor er der oplagringstanke til olie på værket område, som forsynes med olie fra skibe, der i dag lægger til i det område, der planlægges udviklet med boliger. Det er en forudsætning for, at planerne kan realiseres, at der træffes en beslutning om, at der senest fra 2016 sker en omlægning af energiforsyningen, der gør, at der alene er behov for olieforsyning med lastbil. Det vil samtidig betyde, at de eksisterende olietanke kan nedlægges.

Energinet.dk har imidlertid tilkendegivet, at Københavns Energi skal sørge for, at der er sikkerhed for, at værket kan levere varme i 60 dage, selvom gasforsyningen skulle blive midlertidigt afbrudt. Det vil betyde, at der alligevel skal opretholdes større olielagre på værket. Det forventes imidlertid, at denne beslutning ændres, således at der alligevel bliver mulighed for at nedlægge de store olietanke. Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af planerne, at denne situation er afklaret.

Bebyggelsesplanen kan kun realiseres, hvis den eksisterende gasledning og de tilhørende tekniske installationer omlægges til en type, der har andre krav til sikkerhedsafstand. Denne omlægning er de tre store grundejere indforstået med at afholde udgiften til.

Det er endvidere en forudsætning for planernes endelige vedtagelse, at værket, som ventet, kan dokumentere at kunne overholde grænseværdierne for støj og luftudledning for den type anvendelser, som planen muliggør.

Rapporten sendes i offentlig høring sammen med forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg.

VVM

Center for Miljø i Københavns Kommune har foretaget en VVM-screening af byomdannelsens konsekvenser for miljøet. De elementer, der har indgået i screeningen, er støj og luftforurening fra trafikken til og fra området, påvirkning af bygningskulturmiljøet (H.C. Ørstedværket), klima samt klimasikring og påvirkning af miljøet som følge af håndtering af forurenede jord. Det er på grund af kriterierne i VVM-bekendtgørelsens bilag 3 vurderet, at omdannelse af byområdet ved Enghave Brygge ikke påvirker miljøet væsentligt, og at det derfor kan gennemføres uden udarbejdelse af VVM-redegørelse. Afgørelsen vil blive offentliggjort med en klagefrist på 4 uger. Projektet omfatter også udgravning af kanaler og opfyldninger, som skal screenes for VVM-pligt inden anlæg. VVM-screeningen foretages af Center for Miljø, når anmeldelse er modtaget af grundejerne. På baggrund af denne screening vil det blive vurderet af Center for Miljø og Kystdirektoratet, hvorvidt der skal udarbejdes

en VVM-redegørelse.

Omlægning og gasledningen skal også VVM-screenes for VVM-pligt. For denne del er Naturstyrelsen myndighed. Center for Miljø forventer, at omlægningen af gasledningen vil kræve en VVM-redegørelse. Dele af byggeriet kan først ignagsættes, når dette er gennemført. Projektet vedr. omlægning af gasledningen er endnu ikke så konkret, at der kan foretages en screening.

Kystnærhedszonen

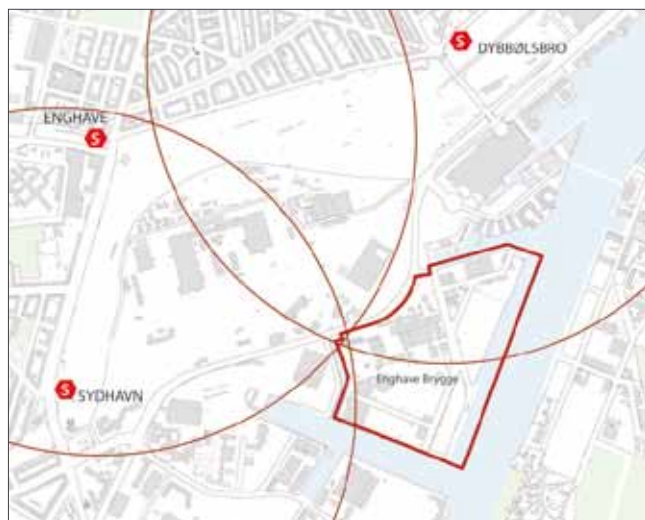
Det aktuelle lokalplanområde ligger i en afstand af ca. 2,4 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed ligger ca. halvdelen af området inden for 3 km kystnærhedszonen.

Området er domineret af det markante H.C. Ørstedværk, hvis bygninger skønsomt er op til 50 m høje og hvis skorstene er ca. 90 m høje. Eksisterende og allerede planlagt bebyggelse på Teglholmen har en højde på mellem 25 og 32 m over terræn. Der er derudover i overensstemmelse med gældende planer ligeledes opført et punktthus på 40 meters højde på spidsen af molen ved Sluseholmen.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i 4-9 etager, hvilket svarer til en bygningshøjde på maksimalt 36 m over terræn. Herudover giver lokalplanen mulighed for at opføre 2 enkelte bygninger i 9 etager midt i området samt 3 hjørnebygninger i 9 etager med penthouse i det nordlige område (udenfor kystnærhedszonen). Disse bygninger kan etableres i maksimalt 36 meters højde fra terræn.

Set i en afstand af ca. 2,4 km fra kysten ved Kalveboderne vil den planlagte bygningsmasse ikke fremstå højere end den eksisterende bebyggelse. Endvidere vil de mellemiggende bebyggelser og anlæg betyde, at området ikke opfattes som en del af kysten. Det er derfor Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at de planlagte bebyggelser ikke vil påvirke de kystnære omgivelser. Set i en større sammenhæng og med stedets historie taget i betragtning, er der således ikke tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Afgrænsning af det stationsnære område (1.000 m) i Kommuneplan 2011

DETAILHANDEL

-  Bydelscenter
-  Lokalcenter



Detailhandelsrammer og afgrænsninger i Kommuneplan 2011

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Det stationsnære område afgrænses med udgangspunkt i et cirkelslag på op til 1.000 m fra stationen. En del af Enghave Brygge ligger inden for denne afstand. Erhverv placeres derfor primært i denne zone.

Kommuneplan 2011 muliggør opfyld af havnearealer på 30.000 - 35.000 m² samt afgravning af tilsvarende areal til nye kanaler og havnebassiner. I lokalplanen reguleres dette konkret til ca. 35.000 m² opfyld og ca. 30.000 m² afgravning. Samlet set udvides byzonearealet i Enghave Brygge-området således med ca. 5.000 m².

Af Planloven (§ 5 i, stk. 1, 1) og landsplandirektivet Fingerplan 2007 (§ 6, stk. 1, 1.), fremgår det, at der ikke kan udlægges ny byzone i det indre storbyområde. Af bemærkningerne til Fingerplan 2007's bestemmelser om det indre storbyområde (§ 6), fremgår det, at der alene kan ske mindre justeringer af grænsen mellem by og vand i forbindelse med havneomdannelser. Kommunen anser det udvidede byzoneareal som værende inden for rammerne i Fingerplan 2007.

Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en inter-



Forslag til udvidelse af detailhandelsafgrænsningen



H.C. Ørstedværkets generelle planlægningszone i Kommuneplan 2011

national storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervs vilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Københavns Kommunes planer for Enghave Brygge er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er Enghave Brygge fastlagt som område til boliger og serviceerhverv, C2*-område med en bebyggelsesprocent på maksimalt 150. Stjernebemærkningen fastslår, at boligandelen i områderne under ét skal være mindst 75 procent. Erhverv skal helt overvejende placeres i den nordlige og vestlige del af området. Der kan i en lokalplan tillades bebyggelse med en maksimal højde på 39 m, eksklusiv tagetage, samt ét højhus med en maksimal højde på 75 m, såfremt forurening fra omkringliggende virksomheder ikke er til hinder herfor.

Bebyggelse skal overvejende placeres langs et i lokalplanen fastlagt kanalsystem med i størrelsesordenen 30-35.000 m² vandarealer, der udgraves. Der kan opfyldes vandarealer langs havneløbet og Frederiksholmsløbet af samme størrelsesorden.

Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastlagt i lokalplanen etableres træbrygger. Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for områderne under ét, inklusive udgravede kanaler m.v. Mindst 80 procent af parkeringspladserne i områderne under ét skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion. Så længe H.C. Ørstedværket forhindrer forureningsfølsom anvendelse, opretholdes det eksisterende plangrundlag i Kommuneplan 1997 - J1 og T2.

Der er udpeget et lokalcenter på Enghave Brygge som afgrænser mulighed for detailhandel. For lokalcentret på

Enghave Brygge gælder, at bruttoetagearealet til butiksførmål ikke må overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker ikke må overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Inden for T2*-området, udlagt til tekniske formål, må der udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

I Københavns Kommune er der virksomheder som H.C. Ørstedværket, som er udpeget som risikovirksomheder. Derfor er der lagt en generel planlægningszone på 500 m omkring bl.a. H.C. Ørstedværket, som vist på kortet, eller en konkret risikozone afgrænset på baggrund af virksomhedens risikorapport.

Disse zoner medfører begrænsninger i naboarealernes anvendelse, idet risikoen for større uheld skal inddrages i planlægningen af arealanvendelsen indenfor zonerne.

Inden for Kommuneplanens rammer og på baggrund af virksomhedens risikorapport er nu foretaget en konkret vurdering, der lægger en konkret afgrænset risikozone omkring H.C. Ørstedværket. I forbindelse med den fremtidige planlægning af perspektivområdet nord-vest for Vasbygade skal ligeledes tages hensyn til værkets miljøforhold.

Planforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2011 og det forudsættes derfor, at der vedtages ændringer til rammerne ved et tillæg til Kommuneplanen. Se selve forslaget til tillæg til kommuneplanen side 67.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

Byggeønskerne for området er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011. Der foreslås derfor ændringer som tillæg til Kommuneplan 2011:

For bedre at kunne udnytte den attraktive beliggenhed ved havnen og byggemulighederne i det stationsnære område, jf. Landsplandirektivet Fingerplan 2007, hæves bebyggelsesmuligheden i området.

Kommuneplanrammerne ændres, så området opdeles i henholdsvis S-område til serviceerhverv og B-område til boligformål med de i kommuneplanen fastlagte parkeringsnormer.

Der kan samlet i områderne bygges 292.000 etage m².

Dette svarer til en samlet bebyggelsesprocent på 155 eksklusiv T-området ved H.C. Ørstedværket.

Det maksimale etageareal samt krav til friareal og parkering gælder for S- og B-områderne under ét, inklusiv udgravede kanaler m.v.

Der ændres ikke i Kommuneplanrammernes muligheder for opfyld og afgrænsning, men i rammedelens kortbilag justeres områdefafgrænsningen (indenfor den nuværende tilladte opfyldsmulighed), svarende til det projekt, som danner grundlag for lokalplanen.

Afgrænsningen af detailhandelsrammen udvides for Enghave Brygge lokalcenter som vist på kortet side 28.

Det samlede mulige antal kvadratmeter til detailhandel og butiksstørrelser vil være uændret. Indenfor lokalcentret på Enghave Brygge gælder fortsat, at bruttoetagearealet til butiksmål ikke må overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare og udvalgswarebutikker ikke må overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

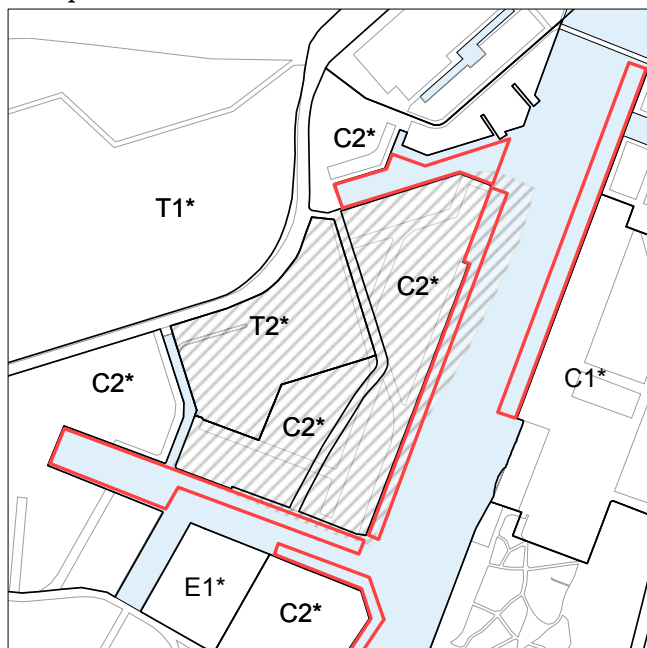
Anvendelsen i S og B-området skal tage hensyn til de i lokalplanen fastlagte miljøklasser for værket og deraf følgende afstandskrav.

For T2*-området åbnes mulighed for virksomheder, der højst er i forureningsklasse 5 (væsentlig forurening) med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på op til 150 m. Den endelige fastlæggelse af miljøklasser og deraf følgende afstandskrav fastlægges i lokalplanen. H. C. Ørstedværkets drift har som risikomomenter energiforsyningen i form af en gasledning med tilhørende modtagestation og forsyning og lagring af olie.

Det er en forudsætning for vedtagelsen af planerne, at energiforsyningen omlægges således, at der ikke længere er behov for at tilføre olie med skib. Som det fremgår af miljørapporten, forventes det, at denne beslutning bliver taget. Der kan dog muligvis blive tale om, at værket skal opretholde større olielagre end først antaget. Afklaringen af dette forhold skal også være sket, inden planerne kan vedtages endeligt.

Endvidere skal gasledningen og modtagestationen omlægges, hvilket de tre store grundejere i området har indgået aftale om at finansiere.

Området på den anden side af Vasbygade vil kun kunne udvikles efter, at der er foretaget tilsvarende vurderinger af værkets indvirkning på omgivelserne. Det forventes, at der ikke mere vil være et behov for en sikkerhedszone på 500 m. i dette område. Det er ligeledes påvist, at der for det aktuelle planområde ikke er behov for en sikkerhedszone på 500 m.



Rammer i Kommuneplan 2011
Lokalplanområdet er skraveret og rammer for placering af husbåde er markeret med rødt.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Byomdannelsesområdet kan udvikles i 1. del af planperioden (2011- 2016).

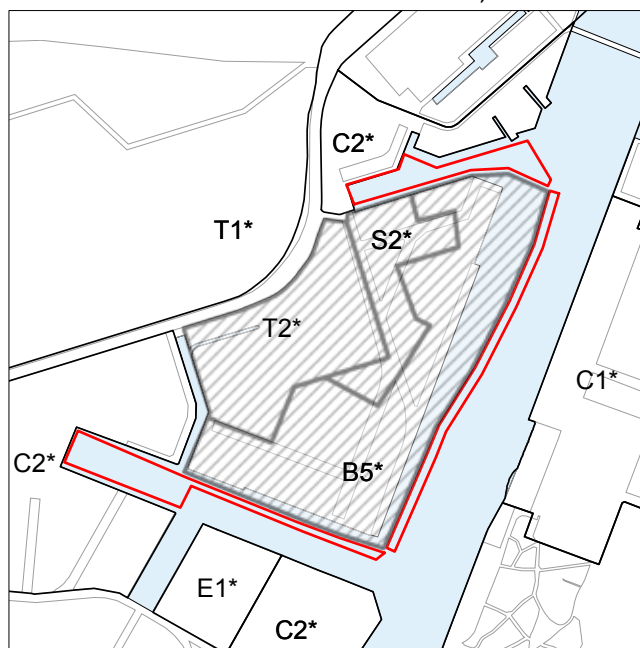
Med baggrund i dette stiller lokalplanen krav om oprettelse af en grundejerforening, hvor samtlige grundejere inden for området skal være medlemmer. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesrealer og fællesanlæg. Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes.

Der kan i grundejerforeningsvedtægterne optages bestemmelser om, at foreningen hos medlemmerne kan opkræve de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt kræve fornøden sikkerhed herfor. Vedtægterne skal godkendes af Københavns Kommune.

Boligpolitik

København vokser ifølge de seneste prognoser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2025. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til de mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende. Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

Københavns Kommune ønsker blandede ejerformer i



Forslag til nye kommuneplanrammer
Lokalplanområdet er skraveret og rammer for placering af husbåde er markeret med rødt.

hele byen, og målsætningen er, at 20 % af boligerne skal være almene boliger. Der skal være plads til alle på Enghave Brygge. Der skal derfor opføres/indrettes varierede boligtyper og -størrelser, jf. kommuneplanens bestemmelser og målsætninger herom.

Overordnede strategier

Kommuneplan 2011 bygger på tre grundlæggende værdier for Københavns udvikling, henholdsvis "Et godt hverdagsliv", "Viden og erhverv" samt "Grøn vækst".

Den samlede vurdering er, at lokalplanen kan bidrage til opfyldelsen af kommuneplanens mål, der prioriterer udvikling af Sydhavnen med boliger og erhverv. Funktionsmæssig blanding af boliger, erhverv og servicefunktioner bidrager til visionen om et godt hverdagsliv. Skole, daginstitutioner, butikker, kultur- og fritidstilbud findes i nærområdet. Kanaler og havneløb bidrager til områdets aktivitetsmuligheder og attraktive byrum. Placering af kontorvirksomheder inden for det stationsnære område vil dels give en levende by, dels bidrage til at fremme vækst og beskæftigelse. Enghave Brygge er nem at komme til både på cykel og med kollektiv trafik. Med yderligere planer for broforbindelser til Teglholmen, Islands Brygge og Vesterbro vil området kunne opnå endnu større sammenhæng og forbindelse til andre dele af byen. Området er udpeget som lavenergiområde.

Metropol for Mennesker

Lokalplanen vil fastlægge et centralt byrum langs den 700 m lange hovedkanal samt velplacerede karré-hjørner, der, så vidt muligt, skal have åbne stueetager med funktioner, såsom cafeer, restauranter og butikker, som stimulerer til et urbant liv. Desuden er det ambitionen at udforme området i en høj arkitektonisk kvalitet, der skal afspejle den enkelte bygnings placering i lokalområdet og overholde de støjkrav, der gælder i områder til beboelse. Byrum og friarealer skal indrettes, så flest mulig behov tilgodeses, herunder skal det enkelte byrum fremstå åbent for alle og invitere til ophold.

Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsesplanen skaber en varieret bebyggelse og er et bud på en bæredygtig fortætning i en tæt bymæssig kontekst mellem Teglholmen og Havneholmen. Samtidig trækkes områdets store aktiv, havnen, ind i bebyggelsen i form af kanaler m.v., der fungerer som strukturerende byrum. Planen har særligt fokus på kvaliteten og indretningen af de fælles byrum og promenader, hvor der skabes varierede muligheder for ophold, aktivitet og adgang til vandet.

Herudover lægges der med planen vægt på at skabe et sammenhængende byområde med en skala og arkitek-

tur, der refererer til de klassiske københavnske boligkarreer, samtidig med at de tre grundejere kan udvikle delområder med en egen karakter. Hermed bindes fortællingen langs havnen sammen med bebyggelserne på Teglholmen og Havneholmen, som ligeledes fremstår med hver deres egenart og arkitektoniske udtryk.

Mod Teglholmen i syd opføres en homogen åben karréstruktur i 5-8 etager, højest mod hovedkanalen. På selve Teglholmen er planlagt et blandet bolig- og erhvervsområde med etagehøjder på 4-7 etager.

Mod Havneholmen i nord opføres rækkehuse i 3 etager og en varieret og åben karrébebyggelse i 5-9 etager med mulighed for penthouse. Bebyggelsen på selve Havneholmen når op i 7-8 etagers højde mod Tømmergraven.

Mod H. C. Ørstedværket opføres ny bebyggelse syd og øst for værket i op til 9 etager i en skala, som harmonerer med værkets bygninger. Der etableres træbeplantning langs Tømmergravsgade og et nyt grønt parkareal som overgang til værket. Således vil værkets karakteristiske bygningsfacader indgå i nye bygningsmæssige og landskabelige sammenhænge i det lokale miljø på Enghave Brygge. Eksisterende kajanlæg, jernbane- og kranspor vil for størstedelens vedkommende blive fjernet, mens den røde kedelbygning og de høje skorstene fortsat vil fremstå som pejlemærke for Sydhavnen.

Bæredygtighedsværktøjet

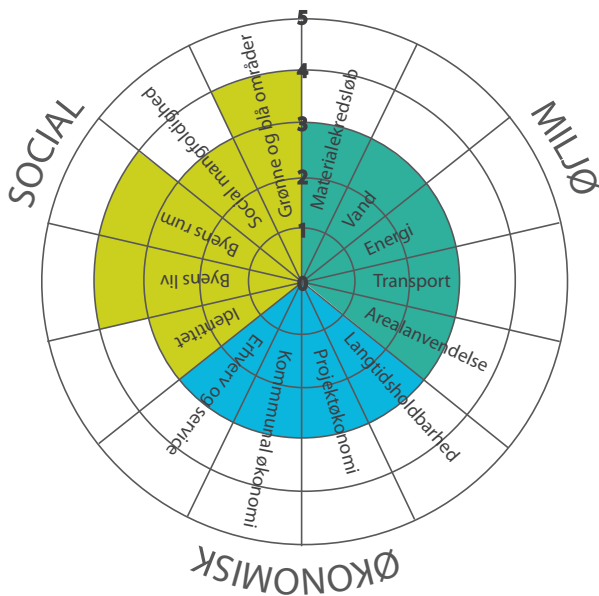
I bæredygtighedstesten vurderes projektet ud fra 14 hensyn. Der afgives en score fra 1 - 5 for hvert hensyn, hvor 3 er 'standard' og understøtter den vedtagne politik i Københavns Kommune og 5 gives for innovative og optimale løsninger. Se bæredygtighedsrosetten side 32.

Social bæredygtighed

Der er i forbindelse med den høje andel af boliger og forskellige boligformer i området mulighed for, at bygherrer i samarbejde med boligselskaber søger kommunen om støtte til almene boliger.

De forskellige boligtyper og -størrelser vil kunne danne grundlag for mere sammensatte beboergrupper, fra seniorboliger, kollektiver og ungdomsboliger til familierækkehuse og flerfamilieboliger. Der er i planen lagt vægt på udformning af offentlige byrum, som appellerer til befolkningsgrupper med forskellige aldre og interesser. Forskellige typer af kanaler, et grønt område, en sammenhængende, grøn havnepromenade og pladsdannelser medvirker til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum og trygge muligheder for adgang, ophold, aktivitet og rekreation.

Der er udpeget plads til daginstitutioner, som vil medvirke til at gøre området attraktivt for børnefamilier.



Bæredygtighedsrosetten illustrerer, at planerne for Enghave Brygge lever op til kommunens politikker og målsætninger inden for bæredygtighed, og for enkelte områders vedkommende er bedre. Særligt de prioriterede hensyn byens rum, byens liv og grønne og blå områder vurderes at være håndteret over standard.

Økonomisk bæredygtighed

På baggrund af nøgletal (fra kommuneplanens investeringsredegørelse) og på grundlag af den planlagte blandede anvendelse i området med i alt ca. 292.000 m² bolig og erhverv, skønner kommunen at kunne få en årlig skattemerindtægt på ca. 56 mio. kr. (2012 priser). Skønnet baseres på et scenarie med et fuldt udbygget lokalplanområde, og når forskellige ydelser, som for eksempel daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet. Der er mulighed for daginstitutioner flere steder i planen, og en eventuel bevilling hertil skal ske i forbindelse med budgetlægningen i det pågældende år.

Områdets omdannelse indebærer markante investeringer i form af anlæg af kanaler, opfyld, broer og andre fællesanlæg, som samtidig vil være til gavn for kvaliteten og anvendeligheden af områdets rekreative arealer og dermed vil medvirke til at øge områdets attraktivitet og salgbarhed. Samtidig vil områdets omdannelse til boligområde samt forhøjelse af bebyggelsesprocenter medføre en stor værdiforøgelse af området. Samlet set vil udviklingen af området derved være økonomisk bæredygtig. Lokalplanlægningen i sig selv har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for kommunen. Planen medfører ikke handlepligt, men giver mulighed for opførelse af byggeri og anlæg i planområdet.

Miljømæssig bæredygtighed

Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse. Lokalplanen stiller krav om affaldshåndtering. Der stilles endvidere krav til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, undtaget dog ved bygninger hvor tagfladerne anvendes til solceller, grønne tage eller tagterrasser. Overskydende overflade-

vand skal afledes til havnen for ikke at belaste kloaknettet. Der er mulighed for at anvende havvand/grundvand til køling.

Der stilles krav om grønne tage og terrasser, hvor det er muligt. Bebyggelsesstrukturen egner sig til etablering af både intensive og ekstensive "Grønne Tage/Facade"-løsninger med planter på tagflader og i forbindelse med opholdsaltaner. Herudover kan facader og tagflader, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Herudover etableres generelt beplantning i gaderum, som sammen med områdets åbne struktur og adgangen til vandet vil bidrage til at mindske eventuel overophedning af området.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Det betyder, at lokale fælles solvarmeanlæg ikke kan indregnes i energirammen som fælles Vedvarende Energianlæg. Dette gælder for både lavenergiklasse 2015 samt energiklasse 2020. Indregning af fælles VE-anlæg er desuden betinget af, at ejerne af bygningerne bidrager økonomisk til etablering af VE-anlægget.

Ifølge Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21/06/2011, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse, såfremt der ansøges herom. Blokvarmecentraler (større end 250 kW) skal dog forsynes med fjernvarme, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette. Etablering af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projektforslag, typisk af Københavns Energi, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørig-

tig projektering, energi og CO², materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima samt byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: www.kk.dk/mba2010.

Lokalplaner i kvarteret

Den nye lokalplan "Enghave Brygge" skal afløse den eksisterende lokalplan nr. 28 "H. C. Ørstedværket", som er vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1981. Den fastlægger området til offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion samt til industri.

De tilstødende områder mod vest og syd er fastlagt i lokalplan nr. 310 1 & 2 "Teglværkshavnen" med tillæg nr. 3 & 4, der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i henholdsvis 2009 og 2011. Lokalplanen med tillæg fastlægger de berørte områder til blandet anvendelse, såsom boliger, erhverv og servicefunktioner.

Nordvest for området fastlægger lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej" med tillæg 1 et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer m.v. i forbindelse med etablering af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityring m.v.

Nord for området fastlægger lokalplan nr. 202 "Fisketorvet" området til serviceerhverv, boliger og butikker.

Bydelsplan

Vesterbro og Kgs. Enghave Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i 2010 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen er sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011.

I bydelsplanen fremhæves følgende generelle ønsker:

- Styrkelse af byliv og mangfoldighed.
- Vandet skal være en aktiverende faktor og den grønne identitet skal forstærkes.
- Styrkelse af byområdets kulturelle liv og forretningslivet samt stor variation i boligbestanden.
- Forbedring af de offentlige rum for afholdelse af sociale og kulturelle aktiviteter.
- Mindskning af trafikbelastning og barriereeffekt.
- Generel udvikling, der fremmer bæredygtighed og miljø i byens fysiske og sociale udvikling.

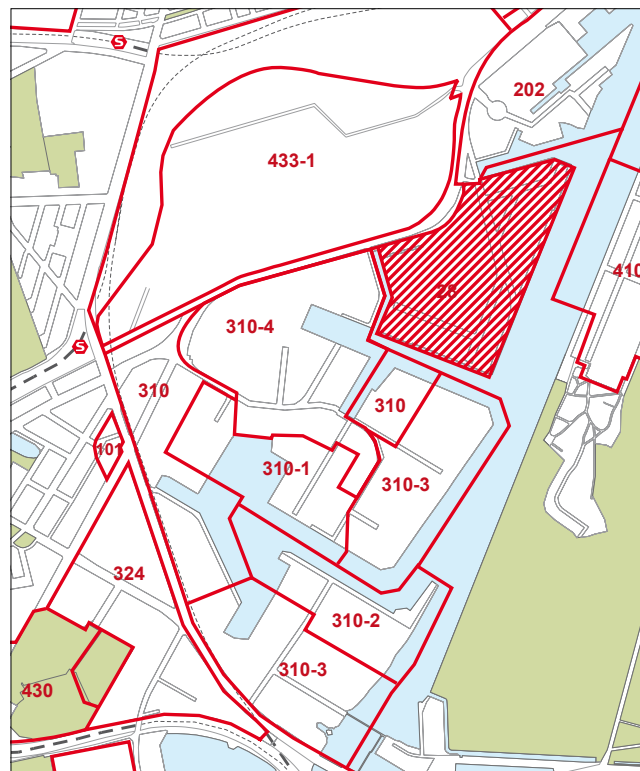


Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Området har historisk set været anvendt til havne- og industriformål. Grundene, der er omfattet af lokalplanen, er for størstedelens vedkommende kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Det betyder, at der er tilvejebragt viden om aktiviteter, der kan have været kilde til jordforurening. Enkelte af grundene er endvidere kortlagt på vidensniveau 2 (V2), der betyder, at der er en konkret viden om, at der er forurening på arealet.

Der er aktuelt kendskab til kraftig jordforurening på delområder, men der skal udføres yderligere forureningsundersøgelser i forbindelse med nybyggeri. Det betyder, at ændring af arealanvendelsen til boligformål kræver tilladelse efter jordforureningsloven.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune af 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, hvilket vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra, til Center for Miljø.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ m på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ m består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Natura 2000-område

Syd for Sjællandsbroen ligger et Natura 2000-område: N 143, Vestamager og havet syd for. I forbindelse med udgravningerne vil der blive stillet krav om, at der ikke siver jord, herunder forurenede jord eller øvrige sedimenter, ud i vandet, der kan forurene det.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Vikingskibsmuseet i Roskilde er høringspart ved arbejder, der berører arealer, der i dag er dækket af vand.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Transportministeriet.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Ledningsforhold

Der er i området kloak- og andre forsyningsledninger, som kræver omlægninger eller hensyntagen under anlægsarbejderne. Særligt løber der en gasledning indtil H.C. Ørstedværket med en tilhørende modtagestation, som skal omlægges for, at byggeri i nærheden kan ske.

Lokalplan Enghave Brygge

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Vasbygade, Kortløb, Tømmergravsgade, Tømmergraven, Sydhavnen, Frederiksholmsløbet og Belvederekanalen.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af det eksisterende industri- og havneområde omkring H.C. Ørstedværket til et attraktivt integreret byområde, der udnytter den optimale beliggenhed ved havnen, samtidig med, at H.C. Ørstedværket kan oprettholdes som kraftvarmeværk. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med de øvrige udbygningsområder i Sydhavnen ønskes et område med boliger og serviceerhverv m.v., hvor beliggenheden i et havneområde udnyttes optimalt.
 - Der ønskes en kanalby bygget op om overordnede strukturgivende elementer i form af et system af kanaler, der udgår fra en bred langsgående kanal, en centralt placeret marina med tilhørende pladsdannelse samt et grønt område ved H.C. Ørstedværket. Der muliggøres opfyldinger, der modsvares af nyetablerede kanaler og havnebassiner.
 - Ved fordeling af anvendelserne tages der hensyn til H.C. Ørstedværket, større trafik anlæg samt herlighedsværdier i form af vandarealer, grønne arealer m.v.
 - I stuetager skal der på udvalgte steder omkring de væsentligste byrum indrettes publikumsorienterede funktioner for at tilgodesø ønsket om at skabe rammerne for byliv og oplevelser.
 - Vejene Tømmergravsgade, Landvindingsgade og Elværksvej omlægges delvis og suppleres med et system af lokalgader, stier, broer, promenader og pladser. Dette skal sikre, at det er attraktivt at bevæge sig gennem områderne med vægt på de videre forbindelser til nye bykvarterer ved Frederiksholmsløbet, Tegholmen og Havneholmen.
 - Begrænsninger af permanent terrænparkering skal medvirke til, at ubebyggede arealer fremstår attraktive.
 - Krav til anvendelse, nye byrum, veje, havnepromenader og stier, bebyggelsesplan og friarealer, herunder et grønt område ved H.C. Ørstedværket, skal indbyde til bevægelse og ophold.
 - Området skal udadtil markere sig arkitektonisk med bygningsfronter i samspil med kaj- og vandarealer. Indadtil skal forskellige typer af kanaler, friarealer og pladsdannelse medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
 - Den rekreative værdi af kajarealerne skal forøges ved anlæg af sammenhængende offentligt tilgængelige promenader, vandtrapper og træbrygger.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres ved at skabe plads til kollektiv trafikbetjening, ved at prioritere fodgængere og cyklister i udformning af vej- og stinettet, ved genbrug af de mest bevaringsværdige eksisterende bygninger, ved begrænset parkeringsdækning samt ved krav om miljømæssige servicefunktioner.
 - Med lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 28.
 - Større anlæg i området mod H.C. Ørstedværket kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. ne 1441, 1454, 1493, 1503, 1504, 1518, 1519, 1520, 1562, 1563, 1596, 1600, 1601, 1602, 1605, 1609, 1610, 1611, 1633, 1634, 1646 og 1658 samt umatrikulerede land- og vandarealer, herunder offentlige vejarealer Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. maj 2012 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III, IV, V og VI som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Områderne I, II, III og IV fastlægges til helårsboliger. Herudover må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger. I bebyggelse langs Landvindingsgade kan 1. sal også anvendes til erhverv. Daginstitutioner, idrætsanlæg og lignende offentlige institutioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de offentlige byrum. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Mellem den gule zone og den grønne stiplede linje vist

på tegning A, må der ikke placeres boliger, anden bebyggelse med forureningsfølsom anvendelse eller primære opholdsarealer i tilknytning hertil som konsekvens af bestemmelserne i stk. 3. Anvendelse skal placeres som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.



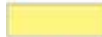

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 2.

Område V fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, gallerier, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, spillesteder, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt helårsboliger. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige,



Tegning A, der bl.a. viser tilladte forureningsklasser i område VI.

	Område med miljøklasse 5
	Område med miljøklasse 4
	Område med miljøklasse 3
	Konsekvenszone, jf. §3, stk. 1 og 2.

kulturelle, og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. Bestemmelsen gælder for området under ét.

Anvendelse skal placeres som vist på tegning nr. 3.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Mellem den gule zone og den grønne stiplede linje vist på tegning A, må der ikke placeres boliger, anden bebyggelse med forureningsfølsom anvendelse eller primære opholdsarealer i tilknytning hertil, som konsekvens af bestemmelserne i stk. 3.

Stk. 3.

Område VI fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom forsyningsanlæg, miljøanlæg og andre tekniske driftsanlæg, samt oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration. I den del af området, der er markeret med lilla farve på tegning A, må der udøves virksomhed, der kan medføre væsentlig forurening (forureningsklasse 5 med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 150 m).

I den del af området, der er markeret med orange farve på tegning A, må der udøves virksomhed, der kan medføre mindre væsentlig forurening (forureningsklasse 4 med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 100 m).

I den del af området, der er markeret med gul farve på tegning A, må der udøves virksomhed, der kan medføre uvæsentlig forurening (forureningsklasse 3 med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på 50 m).

Kommentar

Den eksisterende anvendelse af H.C. Ørstedværket kan fortsætte. De miljømæssige forhold ved driften af værket forhindrer ikke de i område I-V muliggjorte anvendelser. Der er indgået en byudviklingsaftale om omlægning af dele af de tekniske anlæg som forudsætning for gennemførelsen af planerne. Ved ændringer i værket's nuværende drift i øvrigt og ved et eventuelt skift i anvendelsen af værket vil en ny miljøgodkendelse tage udgangspunkt i de anvendelser, der er muliggjort i område I-V.

Stk. 4.

Boliger skal i gennemsnit have et etageareal på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 50 m². Mindst 20 pct. af boligerne skal være mellem 50 og 70 m². Bestemmelserne gælder for hvert af områderne I, II, III, IV og V under ét. De små boliger skal så vidt det er muligt fordeles jævnt i de enkelte underområder, bortset fra karré G, hvor boliger skal være mindst 110 m².

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestem-

møblerne om boligstørrelser.

Boliger på husbåde må højst være 150 m². Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligernes mindste størrelse.

Boligstørrelser regnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusiv pulterrum til boligen.

Stk. 5.

For område I-V gælder:

For de stueetager, der er markeret med fuldt optrukket blå linje på tegning nr. 3, gælder, at mindst 50 pct. af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stueetager markeret med blå stiplede linje kan anvendes til de nævnte publikumsorienterede serviceerhverv.

Kommentar

Den resterende del af facadelængden, der er markeret med fuldt optrukket blå linje, samt den del af facadelængden, der på tegningen er markeret med blå stiplede linje, skal indrettes, så der er mulighed for at indrette tilsvarende publikumsorienterede serviceerhverv m.v. I § 6, stk. 2. c og § 7, stk. 6 er fastlagt bestemmelser om udformning af disse stueetager, så de er forberedt til at kunne indrettes til disse anvendelser.

Stk. 6.

I området omkring Tømmergravsgade og Landvindingsgade kan i de på tegning nr. 3 med pink linje samt blå stiplede linje markerede stueetager indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

I de øvrige med blå linje og blå stiplede linje markerede stueetager må der indrettes enkelte butikker, der betjener nærområdet, med et bruttoetageareal, der ikke må overstige 200 m², og med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1000 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler for beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

Stk. 7.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg

for affaldssortering, herunder storskrald. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

§ 4. Vej- og stiforhold, broer samt byggelinjer

Stk. 1.

Fra den fastlagte bro fra Teglhølmolen til Enghave Brygge (jf. stk. 5) fastlægges der via en omlagt Landvindingsgade/Tømmergravsgade og Kortløb til Vasbygade en bydelsgade som vist på tegning nr. 4.

Den nordligste del skal anlægges med kørebane, cykelsti og fortov samt langsgående parkering og allétræer i begge sider, svarende til en bredde på ca. 25 m i overensstemmelse med principsnit H-H på tegning nr. 7 og som vist på tegning nr. 4 og 6.

Den sydligste del skal anlægges med kørebane, cykelsti og fortov samt langsgående parkering i vestsiden og allébeplantning, svarende til en bredde på ca. 23 m i overensstemmelse med principsnit T-T på tegning nr. 7 og som vist på tegning nr. 4 og 6.

Kommentar

Den nordlige halvdel (ca. 12 m) af den eksisterende vej Kortløb er omfattet af lokalplan nr. 202, hvor den eksisterende vejlinje opretholdes. Vejen forudsættes udvidet ca. 25 m mod nord, hvilket vil blive fastlagt i et kommende lokalplantillæg for dette område.

Stk. 2.

Elværksvej fastlægges fra den i stk. 1 fastlagte bydelsgade til Belvederekanalen i en bredde af 17 m overensstemmelse med principsnit S-S på tegning nr. 7 og som vist på tegning nr. 4 og 6.

Stk. 3.

Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællesstier, promenader og broer i princippet som vist på tegning nr. 4. Vejene er angivet med blå og orange farver og anlægges i overensstemmelse med principsnittene angivet på tegning nr. 7.

Broer skal anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. De skal udføres med en stigning, der maksimalt må være 1:20. Vejbroer skal have en bredde på ca. 9 m. Stibroer skal have en bredde på ca. 3 m. Bredden måles mellem rækværkerne. Den frie gennemsejlingshøjde skal ved normal vandstand være mindst 1,8 m. Den på tegning nr. 4 særligt markerede stibro skal være oplukkelig. Broer skal udføres i stål eller træ og med en dertil passende belægning. Rækværker skal være i stål med lodrette balustre.

Kommentar

Der er fastlagt nærmere bestemmelser om stiforbindel-

ser i § 8, stk. 11.

Stk. 4.

Over Belvederekanalen skal der etableres en broforbindelse for biler, cyklister og fodgængere i forlængelse af den i stk. 2 fastlagte vej i en bredde af mindst 9 m som vist på tegning nr. 4.

Kommentar

Lokalplanen omfatter broen indtil midten af Belvederekanalen. En tilsvarende bestemmelse er optaget i lokalplan nr. 310, "Teglværkshavnen", tillæg nr. 4. Dette gælder også den på tegning nr. 4 viste stibro til Østre Belvederekaj.

Stk. 5.

Over Frederiksholmsløbet skal der etableres en broforbindelse til Teglholmen for biler, cyklister og fodgængere i forlængelse af den i stk. 1 fastlagte vej i en bredde af minimum 16 m som vist på tegning nr. 4. Broen skal have en fri gennemsejlingsbredde på ca. 15 m og med mindst 3 m frihøjde ved normal vandstand i gennemsejlingsfaget i lukket tilstand.

Kommentar

Lokalplanen omfatter broen indtil midten af Frederiksholmsløbet. En tilsvarende bestemmelse er optaget i lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" tillæg nr. 3.

Stk. 6.

Der kan i forlængelse af den nordlige promenade ved karréen mrk. F på tegning nr. 3 etableres en oplukkelig stibro over havneløbet til Islands Brygge i princippet som vist på tegning nr. 4.

Stk. 7.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 8.

Vejene skal forsynes med træbeplantning i princippet som vist på tegning nr. 6.

Stk. 9.

Overkørsler til karréernes parkeringskældre placeres i princippet som vist på tegning nr. 4.

Stk. 10.

Fiskerihavnsgade, Tjæregade, Landvindingsgade og arealer af Tømmergravsgade markeret med gul farve på tegning nr. 4, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 11.

Uanset ovenstående bestemmelser kan der i forbindelse med udstykninger ske justeringer af eksisterende veje samt yderligere vejudlæg efter vejlovens nærmere bestemmelser.

Stk. 12.

Langs Tømmergravsgade fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje i en afstand af 10 m fra den i stk. 1 fastlagte vestlige vejlinje som vist på tegning nr. 4.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje, stier og broer overtages som offentlige. Vej- og stinettet suppleres med de i § 8 fastlagte stier, havnepromenader og pladser.

§ 5. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1.

Vandarealer opretholdes som sådanne med de i de efterfølgende stk.'er angivne undtagelser.

Stk. 2.

På tegning nr. 2 er vist ca. 35.000 m² vandarealer, der skal opfyldes, samt ca. 30.000 m² landarealer, der skal udgraves til kanaler og havnebassiner.

Stk. 3.

Opfyldninger og udgravninger afgrænses med bolværker, jf. stk. 7. Ved fornyelser af bolværker, der ikke berøres heraf, er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

Stk. 4.

Opfyldte arealer overføres til byzone

Stk. 5.

Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler skal være ca. + 2,1- 2,3m. "Enghave Kanal" skal have en bredde på 18 m og øvrige kanaler skal have en bredde på mindst 8 m. Vanddybden i nye havnebassiner og kanaler skal være mindst 2 m ved normal vandstand.

Stk. 6.

Langs kanaler og havnefronten skal der etableres træbrygger og vandtrapper/pontonere som vist på tegning nr. 6, jf. også tegning nr. 7, principsnit C-C, F-F, I-I, J-J, G-G, M-M, O-O, Q-Q, R-R og T-T.

Kommentar

Træbrygger kan udformes med bærende konstruktioner m.v. af andre materialer end træ, men det forudsættes, at de beklædes med træ.

Stk. 7.

Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit, hårdt træ eller bearbejdet beton. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ. Eksisterende bolværker i granit skal så vidt muligt bevares eller genanvendes i området.

Stk. 8.

Langs Frederiksholmsløbet, Sydhavnen, Tømmergraven og de nyetablerede vandområder kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 2 er markeret som "lystbådehavn", etableres anløbspladser for lystbåde i forbindelse med de i stk. 6 fastlagte træbrygger.

Stk. 9.

Langs Frederiksholmsløbet og Sydhavnen kan der inden for de arealer, der på tegning nr. 3 er markeret med rød signatur, placeres husbåde vinkelret på og langs med de i stk. 6 fastlagte træbrygger i en vekselvirkning med lystbåde. Placeringsmulighederne fremgår af tegningen.

Kommentar

For så vidt angår husbådernes størrelse, udseende og placering henvises til § 6, stk. 4.

Stk. 10.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade etablering af anløbspladser for mindre rutebåde, herunder bådbus samt oplæg af permanent karakter af mindre skibe ved bolværker. Der kan i den forbindelse stilles krav til friarealernes indretning m.v. Langs kanaler med bebyggelse i kanalkant kan der etableres anløbspladser til både. Der må maksimalt etableres én anløbsplads pr. bolig i stueplan i en størrelse på ikke over 3 m².

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For område I, II, III, IV og V under ét må det samlede etageareal ikke overstige 292.000 m².

For karreer, byggefeltet og bygninger vist på tegning nr. 3 må etagearealet ikke overstige: A, B og C under ét: 75.100 m², E, F og G under ét: 50.500 m², D, H og I under ét: 35.000 m², J, K og L under ét: 56.500 m², M, N2 og N3 under ét: 42.700 m², N1:12.200 m², O:17.000 m² og P: 2.900 m².

Det maksimale etageareal kan overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Bebyggelsesprocenten for område VI må ikke overstige 110. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Kommentar

Husbåde indgår ikke ved beregning af de maksimale etagearealer.

Stk. 2.

For område I-V gælder:

- Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 og 5 viste bebyggelsesplan som åbne karréer mrk. A, B, C, E, F, G, J, K, L, M, N2, N3, og O

og fritliggende erhvervsbygninger inden for byggefeltet mrk. D, H, I, N1 og P.

Den eksisterende bebyggelse, der er markeret på tegning nr. 5 som bevaringsværdig bebyggelse, indgår i bebyggelsesplanen. Denne bebyggelse må ikke nedrives, flyttes eller ombygges uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

- For bebyggelsen gælder det på tegning nr. 5 viste etageantal. Bygningshøjden må ikke overstige:

- 9 m for bebyggelse i 1- 2 etager
- 12 m for bebyggelse i 3 etager
- 16 m for bebyggelse i 4 etager
- 19 m for bebyggelse i 5 etager
- 23 m for bebyggelse i 6 etager
- 26 m for bebyggelse i 7 etager
- 30 m for bebyggelse i 8 etager
- 33 m for bebyggelse i 9 etager

For erhvervsbebyggelse og bebyggelse med mulighed for penthouseetage kan den maksimale bygningshøjde øges med 3 m.

De angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil. Højden regnes fra kote + 2,3. Ved hævede gårdrum regnes højden fra kote + 3,6.

- Stueetager, der i henhold til § 3, stk. 5, er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., jf. tegning nr. 3, skal have en etagehøjde på mindst 4 m, og gulve skal være i terrænniveau.
- Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 13 m. Undtaget herfra er karré A, B og C, hvor husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 13,5 m og de på tegning nr. 5 med rød stiplede linje viste bygninger, hvor husdybden kan øges til 14,5 m i op til 50 pct af facadelængden. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse, glaskarnapper og lignende, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, ved institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade, at husdybden øges.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Kravet kan lempes under forud-

sætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold. Ved hævede gårdrum regnes højden fra kote +3,6. Bestemmelsen gælder ikke for de fire fritliggende punkthuse beliggende som en del af karré E og F, eller hvis den ene eller begge de berørte bygningsdele i andre byggerier er gavle.

- f) Ud over de i pkt. a muliggjorte bebyggelser kan der opføres enkelte bygninger samt tilbygninger i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner og lignende, herunder bygninger i én etage i det grønne område ved H. C. Ørstedværket.
- g) Der skal etableres porte til gårdrummene i princippet som vist på tegning nr. 4. Portene skal have en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 3,5 m mod gade/kanal og 2,4 m mod gård.

Stk. 3.

For område VI gælder:

Opførelse af bebyggelse eller anlæg i større omfang forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Kommentar

Anlæg, der skal anvendes i forbindelse med fjernvarmeproduktionen og ikke er af et sådant omfang, at det udløser krav om VVM eller miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, samt tilbygninger af begrænset omfang og mindre bygninger i 1 etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, kan opføres uden tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Stk. 4.

Husbåde skal placeres i det på tegning nr. 3 med fed rød streg viste areal. Husbåde kan placeres langs med eller vinkelret på kaj eller ved flydende eller faste broer. Den indbyrdes afstand mellem bådene må som hovedregel ikke være under 5 m. Hvor en funktionel sammenhæng mellem flere husbåde taler for det, kan flere husbåde forbindes indbyrdes, hvis det brandsikkerhedsmæssigt er muligt.

For husbåde i Tømmergraven og Frederiksholmsløbet gælder, at de må have et bruttoetageareal på maksimalt 300 m², en maksimal højde på 5,4 m og en maksimal længde på 30 m.

For husbåde i Havneløbet gælder, at de må have et bruttoetageareal på maksimalt 300 m², en højde på 7 m og en maksimal længde på 30 m.

For ombyggede fartøjer kan det tillades, at længden overskrides med op til 10 m, for så vidt angår de oprindelige dele af fartøjet. Den maksimale højde kan overskrides for så vidt angår oprindelige dele af bådens konstruktion og tidligere funktion. Bygningsdelene kan f.eks. være master, styrehuse, tekniske opbygninger og soldæk.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Som overordnet retningslinje gælder, at bygningerne

og karréerne facademæssigt skal fremstå med et arkitektonisk formsprog, der både medvirker til, at området samlet set fremstår som en helhed og til, at de enkelte delområder/øer fremstår som byarkitektoniske helheder.

Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i beliggenheden ved havnen og den skala og karakter, som præger de omkringliggende byrum. Variation i facadehøjden skal opnås ved forskellige etageantal, jf. tegning nr. 5, og ved forskellige gesimsafslutninger.

Facader skal udformes med en stor grad af stofflighed mod promenaderne, kanalen og gaderne med vægt på den arkitektoniske detaljering og variation i altan- og vinduesplacering. Mod gadesiden skal facader udformes med en arkitektur, der medvirker til bymæssighed og variation i øjenhøjde.

For område I-IV gælder særligt, at de enkelte bebyggelser skal fremtræde som arkitektonisk sammenhængende helheder, opdelt i individuelle enheder hver med 2 til 4 opgangsenheder. Opdelingen skal understøttes af to eller flere af disse virkemidler: Skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet, rytme samt skift i facadehøjden.

Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er at skabe en varieret og sammensat bebyggelse. Således skal sammensætningen af forskellige facadeudtryk sammen med bearbejdningen af stueetagen og kantzonen skabe variation og oplevelser i øjenhøjde. Der er særskilte bestemmelser for stueetagen i stk. 6 og for kantzonen i § 8, stk. 8.

Stk. 2.

For område II gælder særligt for karréen, der på tegning nr. 3 er mrk. "G", at bebyggelsen skal opføres som rækkehuse med vinduespartier, altaner og karnapper samt terrasser, der kan trappe af mod vandet.

Stk. 3.

For område III gælder særligt, at der i stueetagen samt i de øverste to etager må etableres sammenhængende facademotiver og overgange på tværs af enhederne. Dette kan for eksempel være i form af frem- og tilbagetrækninger af facadeplanet.

Bygningerne omkring det grønne område ved H.C. Ørstedværket skal forholde sig til de grønne elementer med forhaver, terrasser, altaner og med en bygningsmæssig aftrapning, der medvirker til at skabe åbenhed og kontakt til livet i det grønne.

Stk. 4.

For erhvervsbygningerne i område V gælder særligt, at bygningerne skal forholde sig til Tømmergravsgade samt "Enghave Kanal". Erhvervsbygningernes facader skal markere sig med vertikale inddelinger og markante skift i etageantallet i sammenhæng med bygningsmæssige frem- og tilbagetrækninger. Facader skal overvejende udformes i materialer med et tungt udtryk med henblik

på at opnå en arkitektonisk sammenhæng med boligkarréerne og de industrielle bygninger.

Stk. 5.

Ved ombygning af den bevaringsværdige bebyggelse "Uniscrap-bygningen", pumpestationen/"Druknehuset" og bygningen til Københavns Roklub, skal anvendes materialer, der har reference til de oprindelige huse.

Ved ombygning af "Uniscrap-bygningen" kan der, med respekt for bygningens oprindelige arkitektur, etableres transparente partier i stueetagens facader mod "Uniscrap-torvet".

Stk. 6

For stueetager mod offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af pladser, promenader, park, åbne gårdrum og passager mv. gælder følgende:

Udformningen af stueetagerne skal afspejle stueetagens anvendelse, jf. § 3, stk. 5 og 6, og ske i samspil med kantzonerne, jf. § 8, stk. 8.

Stueetagen skal fremtræde med en høj detaljeringsgrad og overvejende vertikal opdeling.

De på tegning nr. 3 markerede stueetager, der er fastlagt eller muligt anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., skal have en etagehøjde på mindst 4 m, og stueetagens gulv skal placeres i samme kote som det omgivende terræn. Facaderne skal fremtræde med større, transparente partier i klart glas og gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation, detaljering, indgange og facadeforskydninger.

Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes. Transparente partier i stueetager muliggjort til publikumsorienterede serviceerhverv må dog afblændes og indrettes med brystning eller lignende i forbindelse med anvendelse til boliger.

Stueetagen kan trækkes tilbage fra facadelinjen, så der skabes nicher og områder for ophold, adgangsforhold, cykelparkering, beplantning mm. Desuden må der etableres trappe fra boligen til terræn via repos.

Indgange på de nordvendte facader på boligøerne skal etableres som 'indgangszoner' med tilbagetrækninger eller fremspring, som markerer grænsen mellem offentligt og privat og integrerer adgangsforhold med andre funktioner, jf. § 8, stk. 8.

Stueetagen på den fritliggende "pavillon" placeret ved "Enghaves Brygge", jf. bl.a. tegning nr. 3, skal udføres i lette materialer og med en stor grad af åbenhed/ transparens mod havnebassinet og træbryggen.

Kommentar

Hensigten med at stille krav om udformningen af stueetagens facader vedr. åbenhed, detaljering og facadeforskydninger er at understøtte det ønskede byliv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og folk, som færdes i byrummet udenfor. Variation skabes med særlige udformninger af indgangspartier, siddemulig-

heder, særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden. Tilbagetrækninger af stueetagens facade kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, opbevaring af kajaker/joller og legeredskaber samt parkering af cykler og barnevogne mv.

Stk. 7.

Pavilloner og andre mindre bygninger skal fremstå som lette bygninger med en detaljering, der signalerer tilknytning til havnen.

Stk. 8.

Husbådenes udformning, materialekarakter og øvrige ydre fremtræden skal have et moderne arkitektonisk eller maritimt udtryk og må ikke være skæmmende for omgivelserne. Udvendige materialer på overbygningen af husbåde skal være træ, glas og ikke reflekterende metal.

Stk. 9.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet. Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

Kommentar

Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

Stk. 10.

I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelser må vinduer derudover kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelser kan der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Stk. 11.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom blank, filtset, pudset eller malet murværk, natursten, beton med en bearbejdet overflade, træ, kobber, zink, stål, andre typer metal og glas. Farverne skal være i nuancer, der varierer fra område til område, men tilsammen danner et harmonisk hele. Metal må ikke være reflekterende. I særlige tilfælde kan pudning af lette facader tillades.

Stk. 12.

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. I boligbebyggelser skal vinduer, karnapper, tagterrasser,

balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til en stor grad af variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i det enkelte hus. Tilsvarende gælder eventuelle altangange. Karnapper og altaner kan have et fremspring fra gade/promenade- og kanalfacaden på op til 0,8 m og fra gårdfacaden på op til 2 m. I enkelte tilfælde kan der, hvis det findes arkitektonisk velbegrunder, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 2 m.

Stk. 13.

Springet i etageantal skal gives særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Stk. 14.

Opgange i boligbebyggelse langs veje skal forsynes med adgange til begge facader.

Kommentar

Såfremt det i en byggesagsbehandling viser sig umuligt at etablere adgang til begge facader i enkelte opgange, kan der dispenseres herfra.

Stk. 15.

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 16.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysavisere eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse eller virksomheder, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

§ 8. Byrum, ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1.

Der fastlægges en byrumsstruktur med 4 særlige byrum og 2 særlige byrumsforløb som angivet på tegning nr. 6:

- En bydelsplads "Enghaves Brygge".
- "Kraftværksparken".
- To kvarterpladser "Uniscrap Torvet" og "Kvarterplads Syd".
- Et sammenbindende byrumsforløb "Enghave Kanal".
- Et promenadeforløb, herunder en havnepromenade.

Der er i stk. 2-7 fastlagt særlige bestemmelser for disse byrum og forløb.

Kommentar

De forskellige byrum har deres egen skala og identitet og er herudover defineret i forhold til et indbyrdes hierarki. Bydelspladser og -parker tilbyder mødesteder, opholdssteder, muligheder for sport, rekreation, butiksliv og legepladser for bydelen og naboområderne. Kvarterpladser retter sig mod kvarteret og dækker hverdagens behov for mødesteder, legepladser, opholdspladser, bevægelse og uformel idræt mv. Lokale byrumsdannelse er mindre byrum eller 'lommer' som tilbyder samme indhold som kvarterpladser, men er væsentligt mindre og indrettet ud fra lokale behov.

Stk. 2.

'Enghaves Brygge' - Byrumstegning A

Byrummets udstrækning og indretning fremgår af byrumstegningen.

Byrummet skal gives en maritim karakter med kontakt til "Enghave Kanal" og havnebassin. Pladsen skal indrettes med mulighed for ophold og for aktiviteter, der naturligt er tilknyttet lystbådehavnen. Mod havneløbet skal byrummet udformes med et udsigtspunkt i sammenhæng med "cafépavillonen" jf. § 7, stk. 6.

Der skal etableres en niveaufri, fast belægning (jf. stk. 16), der giver mulighed for, at pladsen kan rumme større begivenheder.

De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt biltrafik og parkering er angivet på byrumstegningen.

Der skal etableres træbrygger som angivet på principsnit O-O, tegning nr. 7 og byrumstegningen. Den sydvendte træbrygge skal anlægges som en trappe mod vandet og tilbyde sidde- og opholdsmuligheder på trin og plateauer. Der kan i forbindelse med træbrygger etableres slæberampe og faciliteter for vandsport.

Der skal etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.

Der skal etableres sammenhængende trægrupper med lav beplantning inden for de markerede zoner. Træer skal være mellemstore arter som f.eks. seljeron.

Eventuelle anlæg til opbevaring af kajaker, cykelparkering mv. skal integreres i udformningen af byrummet.

Stk. 3.

"Kraftværksparken"

Det grønne område skal anlægges som områdets rekreative park, i sammenhæng med H. C. Ørstedværkets store skala og den omkringliggende bebyggelse.

Det grønne område skal anlægges med mulighed for både stille ophold samt for aktiviteter som f.eks. uformel sportsudfoldelse, større legeplads og uindhegnede boldbaner.

Det grønne område skal overvejende anlægges med græsbelædte flader og med grupper af træer. Beplantningen mod H. C. Ørstedværket skal bestå af høje træer. I parken skal etableres grupper af varieret beplantning. Der skal etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn.

Der skal etableres grusbelagte stier for fodgængere (jf. stk. 11 og § 4, stk. 3) med en bredde på ca. 2,5 m som markeret på tegning nr. 6.

Stk. 4.

"Uniscrap Torvet" - Byrumstegning B

Byrummets udstrækning og indretning fremgår af byrumstegningen.

Byrummet skal gives en maritim og urban karakter i

sammenhæng med den bevarede Uniscrap-bygning og den lille lystbådehavn. Byrummet skal anlægges med mulighed for ophold, mødesteder og udeservering samt fælles aktiviteter for kvarterets beboere som f.eks. klarlægning af joller og loppemarked. Kanaler og havnebassin skal indgå i byrummets udformning, og der skal skabes kontakt til aktiviteter på og ved vandet.

Der skal etableres en sammenhængende belægning (jf. stk. 16), der giver mulighed for, at funktionerne i "Uniscrap-bygningen" og omkringliggende bygninger kan trækkes ud på torvet med boder/ studepladser, løs møblering, vareudstilling, skiltning mv. På nordsiden af "Uniscrap-bygningen" kan dog etableres et større felt med grus.

De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister og biltrafik er angivet på byrumstegningen.

Der skal etableres træbrygge med sidde- og opholdsmuligheder mod kanalen som angivet på byrumstegningen.

Der skal etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.

Beplantning skal etableres som en træække langs promenaden samt en lund af træer med høje kroner, som giver mulighed for ophold og bevægelse på tværs, og som skaber områder med læ og skygge.

ENGHAVES BRYGGE - BYRUMSTEGNING A



Enghaves Brygge er en bydelsplads og del af promenadeforløbet. Pladsen anlægges som en aktiv og robust, maritim havneplads, der kan huse begivenheder af forskellig karakter hele året. Byrummet indrettes, så funktionerne i stueetagen kan trække udenfor med boder, studepladser, løs møblering, vareudstilling mv.

Stk. 5.

"Kvarterplads Syd"

Byrummet skal gives en maritim karakter med relationer til Frederiksholmsløbet. Byrummet skal anlægges med mulighed for rekreation, ophold og bevægelse i sammenhæng med aktiviteter på og ved vandet.

Byrummet skal anlægges med en bred kantzone, en mindre gruppe af træer, køre- og fodgængerarealer samt en sammenhængende træbrygge med sidde- og siddetrapper mod vandet.

Træbrygge og siddetrappe skal designes til udeservering, solbadning, picnic, sociale møder og anden rekreation.

Der skal etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres, så de understøtter bevægelseslinjer, opholdszoner og udsigtspunkter.

Evt. anlæg til opbevaring af kajaker og lignende skal integreres i udformningen af byrummet.

Stk. 6.

"Enghave Kanal"

Enghave Kanal skal udformes som kvarterets sammenbindende byrumsforløb med mulighed for anløb af motorbåde, kanoer og kajaker m.v. og med mulighed for ophold på brygger langs kanalens østlige side. Der skal skabes sammenhæng til aktiviteter på og ved vandet

samt mulighed for adgang til vandet som angivet på tegning nr. 6.

Gaden skal langs østsiden anlægges med træerække, kørearealer, fortove, parkering samt kantzoner som angivet på principsnit B-B, D-D, J-J, N-N, O-O og T-T, tegning nr. 7.

Der skal integreres en række mindre opholdsområder langs vandet. Disse skal indrettes med faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn.

Der skal etableres træplantning som angivet på tegning nr. 6 og principsnit B-B, D-D, J-J, N-N og T-T, tegning nr. 7.

Træerne skal plantes med 8-10 meters mellemrum. Der skal anvendes store træarter med store trækroner som f.eks. spidsløn.

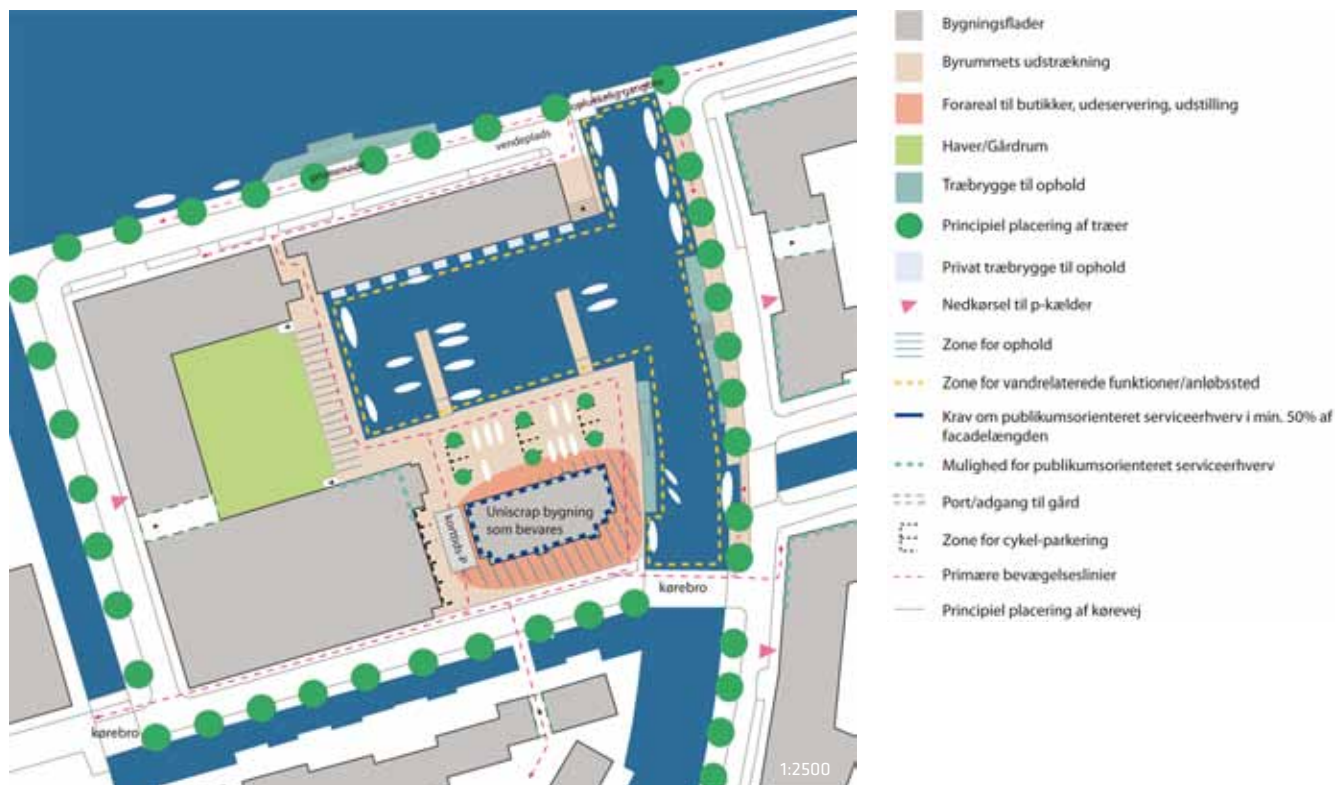
Stk. 7.

Promenadeforløb og havnepromenade - Byrumstegning C og D

Der fastlægges et offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs alle kajkanter, som markeret på tegning nr. 6 og med profiler som angivet på principsnit A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, G-G, I-I, J-J, K-K, L-L, M-M, N-N, O-O, P-P, Q-Q, R-R, S-S, og T-T, jf. tegning nr. 7. Promenadeforløbet skal friholdes for bebyggelse, hegn, tekniske anlæg og installationer mv.

Kanaler og havnebassiner skal indgå som vigtige elementer i promenadernes udformning, og der skal skabes sammenhæng til aktiviteter på og ved vandet. Der skal

UNISCRAP TORVET - BYRUMSTEGNING B



herunder foretages en særlig bearbejdning af promenaden med træbrygger og trappeanlæg som angivet på tegning nr. 6, jf. § 5, stk. 6.

Belægninger skal være faste og udføres med et robust og enkelt udtryk og med tydelig reference til havnemiljøet. Der skal etableres en træbeplantning efter de på tegning nr. 6 viste principper. Herudover kan suppleres med grupper af træer i sammenhæng med opholdssteder på kajkanten.

Særligt gælder det, at Havnepromenaden langs det nord-sydgående havneløb skal udformes som en grøn promenade med belægningssten/-fliser og beplantningszoner med træer og bundbeplantning. Promenaden skal udformes i en sammenhæng med de bagvedliggende gårdrum, træbrygger og opholdssteder, jf. principsnit C-C, F-F, L-L, Q-Q og R-R, tegning nr. 7. På byrumstegningerne A-D, vises også de primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt biltrafik. Havnepromenaden kan udformes med rekreative tilbud, herunder faciliteter for ophold, aktivitet, leg og bevægelse. På havnepromenaden skal placeres træer, som vist på tegning 6 i form af store og mellem store træarter som f.eks. pil og andre trætyper, der tåler vind samt er modstandsdygtige over for kortere perioder med oversvømmelser. Der skal placeres to "særlige træbrygger til ophold" ved karré B og E ved havnepromenaden. Træbryggerne skal udformes, så de kan anvendes til vinterbadeanlæg eller andre kulturelle formål.

Stk. 8.

Ved nybyggeri skal der indrettes kantzoner langs alle facader mod byrum, undtagen langs nordvendte og vestvendte facader på boligøer. Kantzoner skal etableres i minimum 0,6 meters bredde og som angivet på principsnit A-A, B-B, D-D, E-E, H-H, I-I, J-J, K-K, M-M, N-N, O-O, P-P, R-R, S-S og T-T, tegning nr. 7.

Kantzoner skal udformes i sammenhæng med stueetagens facade, jf. § 7 stk. 6, og markeres tydeligt i forhold til færdselsarealet. Kantzoner, der ligger i nicher og tilbagetrækninger skal etableres på minimum 50 pct. af den enkelte facadestrækning.

Ved stueetager, der er fastlagt eller anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv mv., skal kantzonen udformes med urban karakter og tilgodese behovet for midlertidige og varierede aktiviteter som f.eks. udeservering, løs møblering og vareudstilling og skal friholdes for fast inventar og beplantning.

Kantzoner ved boliger i stueetagen skal fremtræde med en karakter, som formidler overgangen mellem den private sfære og det offentlige byrum. Ved stueetager, der er muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., skal kantzonen udformning medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- og arbejdsrum.

Kantzoner langs facader mod "Kraftværksparken" skal indrettes med frodig beplantning på terræn, facader og eventuelle hegn og altaner. Ved brede kantzoner i en

bredde af over 2 m må der hegnes med stakit eller lignende i op til 1,2 meters højde, og der må foretages terrænændringer ved at hæve kantzonen niveau med op til 40 cm over det omgivende areal.

Eventuel cykelparkering i kantzonen skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 50 pct. af kantzonen langs hver enkelt facade, og bør som hovedregel ikke placeres i forbindelse med bygningsgavle ved den nordsydgående havnepromenade.

Langs nordvendte og vestvendte facader uden kantzoner skal indgangspartier udformes med tilbagetrækninger eller fremspring, som integrerer adgangsforhold med f.eks. belysning, cykelparkering, mødesteder og lignende.

Kommentar

Kantzonen er en arkitektonisk bearbejdning af overgangen mellem bygning og byrum. Kantzoner bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets bymæssige og grønne kvaliteter, formidler ejerskab og understøtter livet langs byrummets kanter. Kantzoner har forskellige bredder og karakteristika, som beskrevet i redegørelsens afsnit om byrum.

Stk. 9.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet til institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet og skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid. Friarealet til børneinstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.

Til friarealet medregnes kanaler, de på tegning 2 markerede havnebassiner i område II og V, havnepromenader, træbrygger, trappeanlæg samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt halvdel af veje, der er fastlagt som "lege-opholdsområde", jf. tegning nr. 7. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej. Desuden medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser.

Friarealet beregnes for hvert underområde under ét.

Stk. 10.

Som overordnet retningslinje for træbeplantning på friarealerne gælder de på tegning nr. 6 viste principper. Gennem hele bydelen skal anvendes forskellige træarter, som understreger byrummets brug, skala og karakter og bidrager til variation i bybilledet. Træer på promenader skal plantes i rækker eller i små grupper i sammenhængende plantehuller. Arterne skal være robuste overfor salt og vind og skal passe til byrummets skala og karakter. Der er fastlagt særlige bestemmelser for beplantningen i de udpegede byrum, jf. stk. 2-7.

De på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

Nye træer, der plantes i muld, skal plantes med minimum 10 m² åbent bed pr. træ.

Nye træer, der plantes i lukket befæstelse som vejareal eller lignende, skal plantes i rodvenlig befæstelse med minimum 15 m² bed, hvoraf 2,5 m² skal fremstå som åbent bed omkring stammen.

HAVNEPROMENADE VED KARRÉ C - BYRUMSTEGNING C



- Bygningsflader
- Byrummets udstrækning
- Haver/Gårdrum
- Promenade Grønt
- Træbrygge til ophold
- Princiuel placering af træer
- ▨ Promenade
- ▨ Zone for ophold
- Zone for vandrelaterede funktioner/anlæbssted
- Krav om publikumsorienteret serviceerhverv i min. 50% af facadelængden
- Mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv
- Mulighed for kantzone
- Primære bevægelseslinier

HAVNEPROMENADE VED KARRÉ K - BYRUMSTEGNING D



- Bygningsflader
- Byrummets udstrækning
- Promenade Grønt
- Træbrygge til ophold og anløb af mindre både
- Princiuel placering af træer
- ▨ Promenade
- ▨ Zone for ophold
- Zone for vandrelaterede funktioner/anlæbssted
- Mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv
- Primære bevægelseslinier

Kommentar

De i § 8, stk. 10 nævnte krav til træplantning og de på tegning nr. 6 viste retningslinjer for træbeplantning gælder også på vejarealerne, jf. § 4, stk. 8.

Træbeplantning langs vejarealer skal tage højde for mulighed for placering af terrænparkering.

Et bevaringsværdigt træ kan fældes, hvis træet er sygt eller dødt og på betingelse af, at der plantes et nyt træ. Tilsladelse til fældning af et træ i forbindelse med nybyggeri vil normalt blive betinget af, at der plantes et nyt træ. Udgravning og jordpåfyldning inden for et bevaringsværdigt træs krone skal foretages, så det ikke skader træet.

Plantehullet for nye træer bør være minimum 1 m dybt, med ½ m muld øverst. Over fast dæk bør der være min. 1,5 m jordvolumen, med ½ m muld øverst.

Der bør ikke benyttes træer, der kan udløse pollenallergi. Det anbefales at følge "Normer for anlægsgartnerarbejder 2010", der udgives af Danske Anlægsgartnere.

Stk. 11.

Der skal etableres stier for fodgængere med en bredde på ca. 2,5 m, som vist på tegning nr. 4. Stierne skal have forbindelse til promenaderne som vist på tegningen.

Øvrige stier (gennem parken), jf. § 8, stk. 3 og § 4, stk. 3, skal placeres, som vist på tegning nr. 4.

Stk. 12.

Gårdrummene skal anlægges med en blanding af hård belægning og arealer med græs og anden bevoksning. Der skal etableres grupper af træer, der kan danne læ. Langs stien gennem de halvprivate gårdrum (jf. § 4, stk. 3) skal placering af inventar, småbygninger, terrænbearbejdninger og beplantning medvirke til at afgrænse stien fra de halvprivate arealer forbeholdt beboerne. Der skal etableres områder til ophold, og arealerne skal indrettes med henblik på at skabe attraktive områder til børns leg. Områderne til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Stk. 13.

På 'boligøen' mrk. G på tegning nr. 3 skal etableres forhaver/terrasser, der terrasserer ned mod kanalen. Forhaverne/terrasserne skal udformes under hensyn til, at de skal kunne begrønnes, så de set fra kanalen fremstår som "hængende haver".

Stk. 14.

Arealer udlagt til bebyggelse kan anlægges med beplantning bl.a. med henblik på en rekreativ udnyttelse, indtil nybyggeri bliver aktuelt.

Stk. 15.

Belysningen skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekomende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og

passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Det anbefales, at der udarbejdes en belysningsstrategi med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lys-sætning af bryggens rum. Strategien bør beskrive grundbelysning og effektbelysning og inkludere vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

Stk. 16.

Belægnings skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden og styrker bydelens egenart. Virkemidler hertil er beskrevet i kommentaren nedenfor. For de på principsnit E-E, F-F, K-K, L-L, M-M, N-N, O-O, P-P, Q-Q, R-R, og TT, tegning nr. 7, benævnte "lege-opholdsområde" skal belægnings etableres som sammenhængende flader i ét niveau. Kantzoner, parkeringsarealer, flexzoner, ledelinjer mv. kan markeres ved skift i belægningen.

Belægningserne skal udføres i robuste materialer med reference til det maritime miljø og den omkringliggende bebyggelse som eksempelvis natursten, belægningssten/-fliser, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. Der er fastlagt særlige bestemmelser for belægnings i de udpegede byrum, jf. stk. 2-7.

Kommentar

Belægningserne skal understrege bydelens egenart ved at videreføre havnens æstetik og byggeskik i et moderne formsprog. Dette kan gøres ved at kombinere solide materialer og robuste detaljer med mere raffinerede materialer og moderne formsprog. Belægningens karakter og egenskaber skal medvirke til at understøtte byrummets forskellige funktioner og skabe variation i oplevelsen og i billedet af en moderne by ved vandet.

Stk. 17.

Byinventar skal udformes i samspil med bebyggelsens ydre fremtræden og områdets særlige karakter som tidligere havneområde og medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden.

Stk. 18.

Byrum samt bådebroer og træbrygger med adgang fra promenader skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Undtaget herfra er område VI. I øvrigt må arealer til institutioner og brede kantzoner, jf. stk. 8, hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,2 m over terræn på det omgivende areal.

For så vidt angår rækkehusbebyggelsen, der på tegning nr. 5 er mrk. "G", gælder, at bebyggelsen kan udføres med hegning mellem rækkehusene mod kanalen. Denne skal udformes som havemure, vinkelret på facaden i op til 1,8 m's højde. Havemurene skal kunne begrønnes. Mod kanalen skal evt. hegning fremstå med en mere åben karakter.

Stk. 19.

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 20.

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 21.

Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning, fordampning og afledning af regnvand.

Stk. 22.

Parkeringsdækningen i område V og VI skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² beregnet for hvert af områderne under ét.

Parkeringsdækningen i område I-IV skal være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal beregnet for hvert af områderne under ét.

For detailhandel i område I-V gælder, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og ikke må overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Parkering på private fællesveje inden for områderne medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

For område I-V gælder, at højst 15 pct. af parkeringsdækningen beregnet for områderne under ét må indrettes på terræn langs private fællesveje og i parkeringsarealer, som angivet på tegning nr. 4.

Parkeringsarealerne skal indpasses i forhold til mødet med "Kraftværksparken" og skal begrønnes og forsynes med træbeplantning som vist på tegning nr. 6. På de ikke markerede strækninger af de private fællesveje må der

indrettes enkelte parkeringspladser til korttidsparkering.

Uanset bestemmelsen om højst 15 pct. parkering på terræn må der i parkeringsarealet mellem område III og V placeres yderligere 30 pladser på terræn, som angivet på tegning nr. 4.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan herudover i begrænset omfang tillade yderligere parkering på terræn.

Kommentar

Yderligere parkering på terræn i medfør af sidste bestemmelse forudsætter dispensation. Det kan f.eks. blive aktuelt at dispensere til midlertidige parkeringspladser på terræn i fremtidige byggefelter, mens der afventes etablering af et fælles parkeringsanlæg i konstruktion.

Stk. 23.

For område I-V gælder, at der skal etableres mindst 2,5 cykelparkingspladser pr. 100 m² bolig og 1,5 pr. 100 m² erhvervs-etageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder, cykelskur eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct.

For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m² etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1000 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og aktiviteter. Krav til cykelparkering i kantzoner er fastlagt i stk. 8. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 24.

For område I-V gælder, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelser skal indgå i fællesanlæg.

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg i områderne I-V skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige på udearealerne i området.

Kommentar

Gennemførelse af planen medfører omlægning m.v. af eksisterende ledninger og tekniske anlæg i betydeligt omfang. Dette kræver, at der indgås aftaler mellem

grundejerne og ledningsejerne. Kravene vil typisk blive stillet i forbindelse med nedlæggelse af vejarealer, jf. § 4, stk. 10.

§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 6, stk. 2 pkt. a).

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB fra vejtrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis, end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 6, stk. 2 pkt. a) udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at der om fornødent skal stilles krav om, at randbebyggelsen langs Tømmergravsgade skal være opført, inden der gives ibrugtagningstilladelse til boliger i den bagvedliggende bebyggelse, og om eventuelle andre foranstaltninger, der er nødvendige for at forebygge forureningsgener fra eksisterende industri anlæg/kraftvarmeanlæg på matr. nr. 1454 Udenbys Vester Kvarter. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007. Bestemmelsen indebærer endvidere, at der af hensyn til muligheden for luftforurening ikke kan gives byggetilladelser for bygningshøjder over 20 m, før der forelægges det nødvendige dokumentationsmateriale for Teknik- og Miljøforvaltningen til brug for dennes vurdering af, at kravene i § 10, stk. 2, er opfyldt.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1.

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene

til laveste lavenergiklasse, jf. bygningsreglementet.

Kommentar

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse, hvis der ansøges herom. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Stk. 2.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Undtaget herfra er bygninger, hvor tagfladerne anvendes til solceller, grønne tage eller tagterrasser.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedslives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en byherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 12. Særlige fællesanlæg

Stk. 1.

For områderne I-V gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret den i § 5, stk. 2 og § 8, stk. 6, fastlagte ”Enghave Kanal”.
- b) Etableret den i § 4, stk. 1, fastlagte bydelsgade bestående af Kortløb, Tømmergravsgade og Landvindingsgade.

Stk. 2.

For område I gælder desuden, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret de i § 5, stk. 2, i området fastlagte sidekanaler og havnebassin.
- b) Etableret de i § 4, stk. 3, og § 8, stk. 7, i området fastlagte promenader.
- c) Etableret den i § 8, stk. 4, fastlagte plads ”Uniscrap Torvet”.
- d) Etableret de i § 4, stk. 3, i området fastlagte broer.
- e) Etableret de i § 5, stk. 6 og i § 8, stk. 6 og 7 i området, fastlagte træbrygger/trappeanlæg. Undtaget herfra er den på tegning nr. 6 angivne ”særlig træbrygge til ophold m.v.”

Stk. 3.

For ejendommene i område II og V gælder desuden, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret de i § 5, stk. 2, i områderne fastlagte sidekanaler og havnebassin.
- b) Etableret de i § 4, stk. 3 og § 8, stk. 7, i områderne fastlagte promenader.
- c) Etableret den i § 8, stk. 2, i områderne fastlagte plads ”Enghaves Brygge” med lystbådehavn og pavillon.
- d) Etableret de i § 4, stk. 3, i områderne fastlagte broer.
- e) Etableret de i § 5, stk. 6 og i § 8, stk. 2, 4, 6 og 7, i områderne fastlagte træbrygger/trappeanlæg. Undtaget herfra er den på tegning nr. 6 angivne ”særlig træbrygge til ophold m.v.”

Stk. 4.

For ejendommene i område III gælder desuden, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret de i § 5, stk. 2, i området fastlagte sidekanaler.
- b) Etableret de i § 4, stk. 3 og § 8, stk. 7, i området fastlagte promenader.
- c) Etableret de i § 8, stk. 2 og § 8, stk. 5, i området fastlagte pladser herunder ”Kvarterplads Syd” og ”Enghaves Brygge” med lystbådehavn.
- d) Etableret de i § 4, stk. 3, i området fastlagte broer.
- e) Etableret de i § 5, stk. 6 og i § 8, stk. 2, i området fastlagte træbrygger og pavillon.
- f) Etableret den i § 8, stk. 3, fastlagte ”Kraftværksparken”.

Stk. 5.

For ejendommene i område IV gælder desuden, at ny

bebyggelse ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret de i § 5, stk. 2, i området fastlagte sidekanaler.
- b) Etableret de i § 4, stk. 3 og § 8, stk. 7, i området fastlagte promenader.
- c) Etableret de i § 4, stk. 3 og 4, i området fastlagte broer.
- e) Etableret de i § 5, stk. 6 fastlagte træbrygger.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der inden ibrugtagningstilladelse foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen. Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Undtaget herfor er område VI.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stk. er stillede krav.

Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3.

Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Kommentar

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at det forventes, at områderne udbygges etapevis.

Stk. 4.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje stier og broer, samt de i § 12 fastlagte fællesanlæg inden for hvert af områderne.

Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort.

Stk. 5.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 6.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

Kommentar

Opgaver af fælles interesse kan f.eks. være drift af parkeringsanlæg i konstruktion og anlæg for affaldssortering.

Stk. 7.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 9.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 15. Ophævelser af lokalplan

Lokalplan nr. 28, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 10. december 1981 og tinglyst den 14. juni 1982, ophæves.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.