

39. Drøftelsessag om lokalplan "Enghave Brygge" (2009-134768)

Udvalget skal drøfte det videre forløb for planlægningen af Enghave Brygge efter at By og Havn har meddelt, de ikke ønsker en lokalplan for deres del af Enghave Brygge.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget drøfter det videre forløb for planlægningen af Enghave Brygge med udgangspunkt i den udarbejdede helhedsplan

Problemstilling

Planlægningen af området omkring Enghave Brygge har gennemgået en lang proces, der startede i efteråret 2004 og som primo 2009 blev udmøntet i et fælles forslag til en helhedsplan fra grundejerne. Der er enighed om planens kvalitet mellem grundejerne (Nordicom, JM Danmark og By & Havn/Arkitektgruppen) og kommunen. Projektet er medtaget i Kommuneplan 2009 efter ønske fra grundejerne. Forvaltningen var på denne baggrund klar til at udarbejde startredegerelse til udvalget med henblik på udarbejdelse af et lokalplanforslag.

By og Havn har imidlertid tilkendegivet, at de ønsker at udtræde af samarbejdet om lokalplanlægningen for "Enghave Brygge", idet selskabet ønsker at prioritere andre arealer.

Teknik- og Miljøborgmester Klaus Bondam har på den baggrund ønsket sagen taget op som drøftelsessag i Teknik- og Miljøudvalget.

Løsning

Udbygningen af Enghave Brygge er væsentlig for at få koblet Sydhavnen til den eksisterende by. Udbygningen skal ses sammen med udbygningen af Sluseholmen og Tegllholmen, der allerede er lokalplanlagt og delvist udbygget, samt af den nordlige og vestlige del af Tegllholmen, hvor udvalget har behandlet en startredegerelse med forventet lokalplanforslag omkring årsskiftet. Efter udbygningen af Havneholmen er det udelukkende disse to lokalplanområder og pladsen umiddelbart syd for Fisketorvet, der mangler, før hele den vestlige havnefront af Sydhavnen er planlagt og delvist udviklet.

Et helt centralt emne for udbygningen af Enghave Brygge er derfor at sikre gode forbindelser mellem resten af byen, især Metropolzonen og Vesterbro, til Tegllholmen og Sluseholmen. Herudover har forvaltningen i arbejdet med helhedsplanen (se bilag 1) lagt vægt på at sikre tilgængelighed til herlighedsværdierne ved vandet gennem anlæg af promenader suppleret med stiforbindelser, der ligger i læ for vinden, men krydser vandet. Som ved Sluseholmen bygger helhedsplanen for Enghave Brygge på, at der dels graves kanaler og dels fyldes op, således at herlighedsværdierne optimeres. Sluseholmen har netop modtaget årets Byplanpris.

Forvaltningen finder, at helhedsplanen for området lægger et meget kvalificeret fundament for den videre planlægning – den sikrer gode forbindelser, sikrer god tilgængelighed til herlighedsværdier,

indeholder en blanding af funktioner og prioriterer god beliggenhed til boliger. Helhedsplanen bygger på en rimelig tæthed – i gennemsnit ca. 150, med højst tæthed i den nordlige og stationsnære del, og der udlægges et større område op mod HC Ørstedsværket til et grønt rekreativt areal.

Helhedsplanen bygger således på væsentlige gennemgående infrastrukturelle og rekreative træk, herunder en nord- sydgående kanal samt vejforbindelsen fra Tegllholmen til Vasbygade, der er central for busbetjeningen af området og for at kommende borgere på Enghave Brygge kan få en direkte og mere sikker adgang til den nye skole, der skal bygges på Tegllholmen. Derved understøttes også de kommunale investeringer i området. En lokalplanmæssig etapedeling, hvor By & Havns arealer ikke indgår, vil reelt umuliggøre en opfyldelse af helhedsplanen.

Helhedsplanen indebærer en tæt bebyggelse på arealerne ejet af Nordicom og JM-Danmark, samt at der foretages en del opfyldning i denne del af Enghave Brygge. For at modsvare opfyldningerne skal der graves kanaler i området ved By & Havns arealer. For at modsvare den store tæthed skal en del af arealerne ejet af By & Havn ligeledes udlægges til fælles grønt areal. Der er derfor behov for aftaler internt mellem JM-Danmark, Nordicom og By & Havn.

By & Havn, der ejer over 1/3 del af området, har været en væsentlig medspiller i udarbejdelsen af helhedsplanen for Enghave Brygge og har i processen presset på for at få gennemført den ændring af kommuneplanen, der er nødvendig for at gennemføre planerne.

Det skal nævnes, at der udestår herudover en endelig afklaring af en række forhold omkring miljø og risiko i forbindelse med H.C. Ørstedsværket og dets forsyning med olie og naturgas.

Kommunens hovedinteresser for området er, at udviklingen sker efter en samlet plan i sammenhæng med de øvrige nærliggende havneområder, og at infrastruktur, der skaber forbindelser såvel internt som til den eksisterende by, bliver etableret. Herunder særligt en bro til Tegllholmen (forventeligt via en udbygningsaftale) og etablering af parkanlæg. Desuden skal opfyldning af havnearealer ikke overstige 6.000 m², som angivet i Forslag til Kommuneplan 2009.

Som grundlag for lokalplantillæg 3 for Sluseholmen Syd og Teglværkshavnen Øst indgår, at grundejerforeningen skal afholde halvdelen af udgifterne, når broen mellem Teglværkshavnen og Enghave Brygge skal etableres. Det er centralt for kommunen, at der findes tilsvarende finansiering af den anden halvdel af udgifterne. Nordicom og JM-Danmark har udtrykt, at de ville være interesseret i at indgå i en frivillig udbygningsaftale jf. planloven om bl.a. etablering og finansiering af en bro.

Forvaltningen kan anbefale principperne i den udarbejdede helhedsplan og finder det derfor centralt, at By- og Havns arealer indgår i den kommende lokalplan og i de aftaler for finansiering af den nødvendige infrastruktur, som der forventes indgået med grundejerne.

Forvaltningen ser to muligheder for den videre udvikling,

1) at By & Havns arealer umiddelbart indgår i lokalplanområdet uanset By & Havns seneste ønsker om det modsatte. Konsekvensen heraf vil være, at plangrundlaget er på plads, men da lokalplanlægningen ikke indeholder handlepligt, vil en realisering af helhedsplanen afhænge af, hvornår grundejerne ønsker at udvikle deres del af området. Realiseringen er baseret på at

grundejerne indgår aftaler med hinanden. Det svarer helt til realiseringen af tillæg 3 for Sluseholmen og Teglværkshavnen samt til andre byudviklingsområder, vi har udviklet gennem de seneste år. Det kan give problemer hvis By og Havn ikke ønsker at udvikle deres del af området - ikke mindst i forhold til etableringen af vej- og broforbindelsen mellem Teglhølm og Enghave Brygge.

2) at planerne baseret på helhedsplanen foreløbig må stilles i bero med konsekvenser for hele byudviklingen i Sydhavnen. Området er medtaget i Kommuneplan 2009. Efter vedtagelsen af Kommuneplan 2009 har grundejerne i området derfor krav på, at kommunen udarbejder en lokalplan, såfremt der ligger indenfor kommuneplanens rammer. En sådan plan vil have svært ved at have samme kvaliteter som helhedsplanen, og såfremt planen ikke dækker hele Enghave Brygge, vil det ikke være muligt at realisere sammenhængen mellem Enghave Brygge og Teglhølm med vej- og broforbindelse, med de samme konsekvenser som beskrevet ovenfor og tidligere i indstillingen.

Forvaltningen er indstillet på, at invitere parterne til at deltage i et forløb bestående af et opstartsmøde med efterfølgende workshops, hvor alle ønsker og krav opstilles, og der søges en løsning, der kan tiltrædes af alle. Dette forløb initieres af Københavns Kommune og søges gennemført i oktober-november 2009.

Økonomi

En eventuel etapedeling af planen vil kunne vanskeliggøre kommunens mulighed for at få en helt eller delvis medfinansiering af den planlagte broforbindelse mellem Teglhølm og Enghave Brygge. Finansieringen af broforbindelsen er som nævnt essentiel for at skabe forbindelser i området og for at forbinde Sydhavnen med den eksisterende by.

Videre proces

Under forudsætning af, at By & Havns arealer medtages, vil en startredegørelse med et efterfølgende forslag til lokalplan, kunne udarbejdes umiddelbart. Der tages her forbehold for, at de miljømæssige aspekter løses.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 21. oktober 2009

Drøftelsen blev udsat.

bilag

[Bilag 1 - Startredegørelse](#)

[Bilag 2 - Kort der viser ejerforhold](#)

[Bilag 3 - Kort der viser jordbalance/opfyldninger](#)

