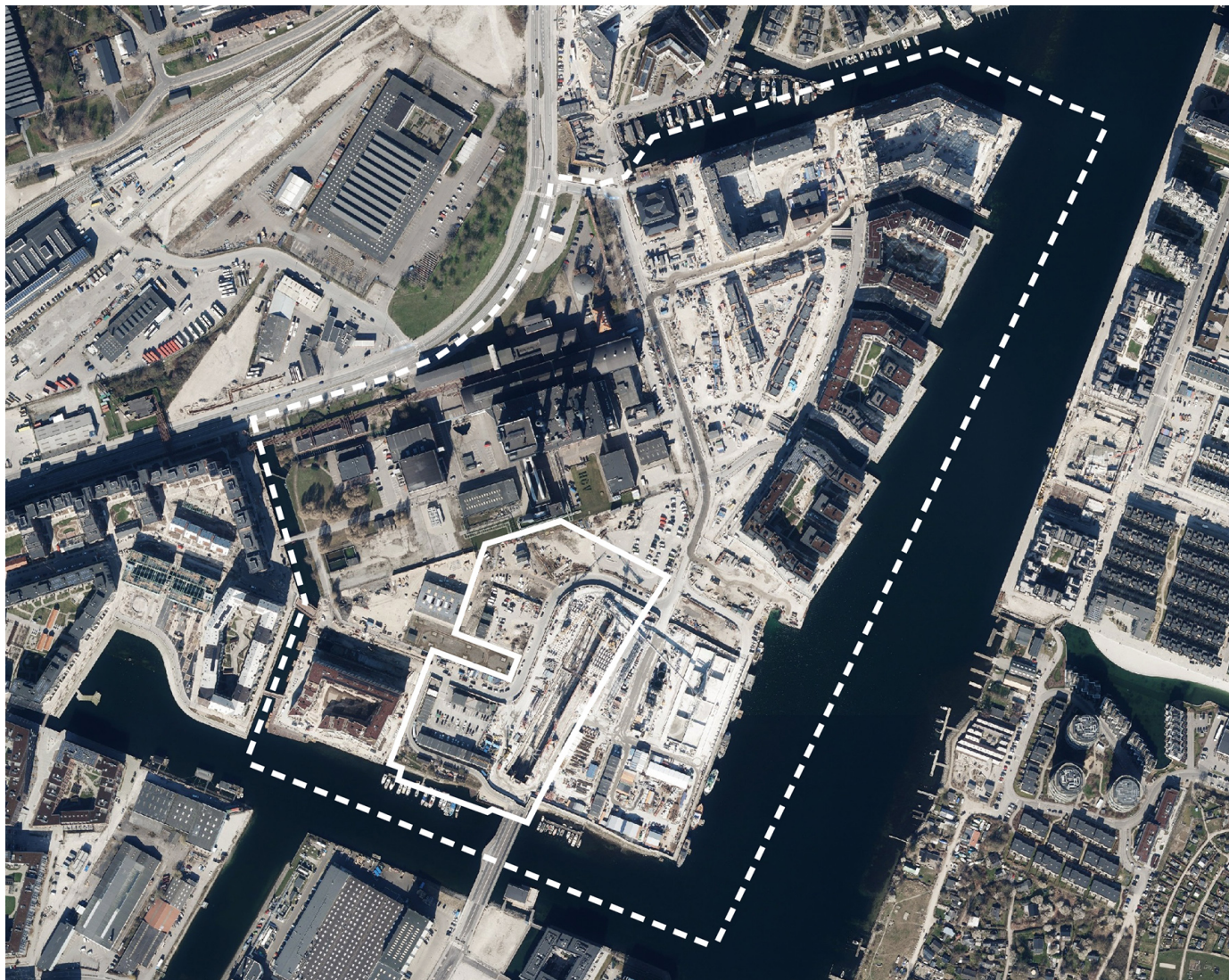




ENGHAVE BRYGGE

FORSLAG TIL TILLÆG 3 TIL LOKALPLAN 494

Teknik- og Miljøudvalget har den 14. september 2020 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan 494 Enghave Brygge.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den 18. september til den 13. november 2020



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplantillæggets indhold	6
Miljøforhold.....	12
Den kystnære del af byzonen	13
Kulturmiljø.....	13
Skyggediagrammer	14

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 15

Overordnet planlægning.....	15
Kommuneplan 2019	15
Lokalplaner i kvarteret	15
Københavns Kommunes overordnede strategier	16
Miljøkrav til byggeri og anlæg	16
Spildevandsplan	17
Sikring mod oversvømmelse.....	17
Vandforsyningsplan	18
Varmeplanlægning	18

Tilladelser efter anden lovgivning 19

Affald	19
Jord- og grundvandsforurening	19
Museumsloven	20
Anlæg på søterritoriet.....	20
Rottesikring	20
Bilag IV-arter, herunder flagermus	20

Bestemmelser 21

§ 1. Formål.....	21
§ 2. Område.....	21
§ 3. Anvendelse	21
§ 4. Veje og broer	22
§ 5. Bil- og cykelparkering	24
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	25
§ 8. Ubebyggede arealer	25
§ 9. Retsvirkninger	27
§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	28
Kommentarer af generel karakter	28

Tegning 1 · Områdeafgrænsning	29
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	30
Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	31
Tegning 3a · Veje.....	32
Tegning 3b · Vejsnit.....	33
Tegning 3c · Vejsnit	34
Tegning 4 · Cykelparkering	35
Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	36
Tegning 6a · Byrum.....	37
Tegning 6b · Kantzoner	38
Tegning 6c · Beplantning	39
Tegning 7 · Stormflodssikring.....	40

Hvad er en lokalplan 41

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, kanaler og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplantillægget skal ved justering af de planlagte bebyggelser for området frigive plads til en metrostation og metroplads på det sydlige Enghave Brygge.

Folketinget vedtog i februar 2015 lov nr. 156 om ændring af lov om en Cityring og lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Loven bemyndiger Metroselskabet til at projektere, anlægge og drive den nye metrolinje til Ny Ellebjerg.

Med loven vedtoges afgrænsningen 'Metro til Sydhavnen'.

Borgerrepræsentationen besluttede med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 og VVM-redegørelse for metro til Sydhavnen den 10. december 2015 placeringen af stationerne på metrolinjen til Sydhavnen, herunder, at der skulle udarbejdes lokalplaner for alle stationsforpladserne, heriblandt Enghave Brygge.

Lokalplantillægget regulerer, foruden metropladsens indretning, placering og højder på byggefeltene M, N2 og N3, bebyggelsens anvendelser (heriblandt en institution), veje, matrikulære ændringer samt kantzoner ved metropladsens møde med den tilgrænsende bebyggelse.

Der er i forbindelse med vedtagelsen af den oprindelige lokalplan for Enghave Brygge indgået en byudviklingsaftale med By & Havn og NPV, som ejer hovedparten af området.

Aftalen indeholder blandt andet et punkt om, at parterne forpligter sig til at etablere almene boliger. By & Havn og Københavns Kommune har forlænget aftalen om almene boliger i byggefeltene N2 og N3.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet omfatter 36.000 m² inklusive vandarealer, som fremkommer ved udgravning af kanaler.

Egenart

Lokalplansområdet udgør en del af Enghave Brygge Syd; det sydligste af tre planlagte kvarterer i bydelen Enghave Brygge. Enghave Kanal og H. C. Ørstedsværket udgør henholdsvis det store landskabelige træk og det store arkitektoniske element, hvor imellem Enghave Brygge Syd placerer sig. Sammen udgør de fundamentet for områdets identitet.

Mobilitet

De overordnede infrastrukturelle linjer er lagt fast med den oprindelige lokalplan. Her er Nelson Mandelas Allé udpeget som Bydelsgade som forbinder Enghave Brygge med Teglholmen via Alfred Nobels Bro. Langs vestsiden af Nelson Mandelas Allé er der parkeringslommer med vekslende træbeplantning, mens der på østsiden er træer og promenade langs kanalen. Vejen er udlagt med cykelstier i begge vejsider.

Området er planlagt med parkering under hvert byggefelt med tilkørsel fra de lokale gader mellem bebyggelsen.

Nelson Mandelas Allé har adgang til det overordnede vejnet på Vasbygade som har status af Regional vej. Her er der en stor trafikbelastning, da Vasbygade sammen med Sydhavnsgade er hovedadgangen til det centrale København for biltrafik.

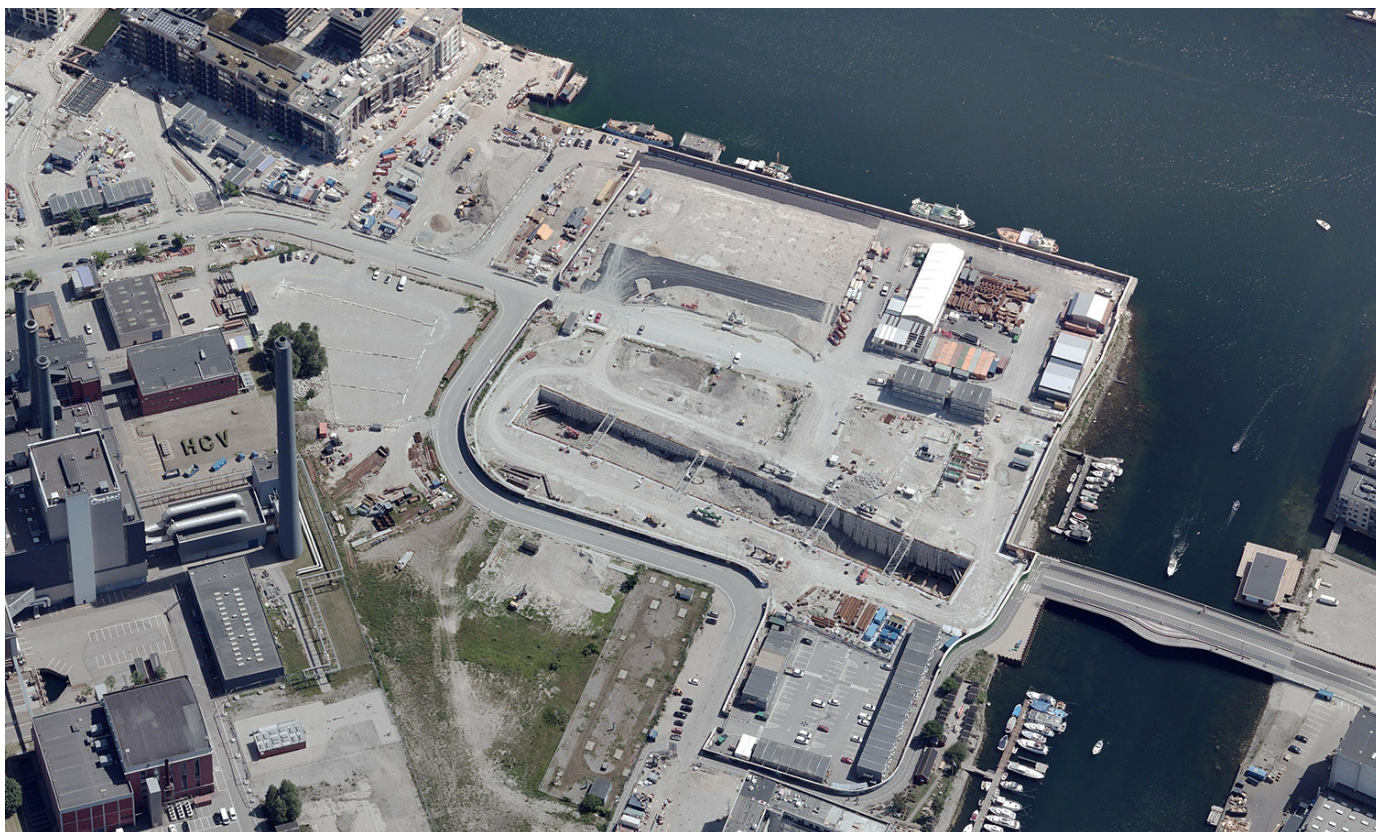
Udover adgangen til centrum for biler er lokalplanområdet i dag en del af det grønne cykelrutenet, som danner en samlet rute rundt om hele Københavns Havn uden om større trafikerede veje.

Almene boliger

Andelen af almene boliger er fastsat i byudviklingsaftalen om Enghave Brygge, vedtaget af Borgerrepræsentation samtidig med vedtagelsen af den oprindelige lokalplan 494 den 27. november 2014.



Områdets placering i bydelen.



Området set mod øst. Foto: Kortforsyningen, 2019.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: Juul & Frost Arkitekter.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Den oprindelige lokalplan 494, Enghave Brygge, rummer fortsat den overordnede planmæssige regulering af området, hvor bebyggelsesstrukturen, infrastrukturen, kanalstrukturen, byrumshierarkiet og bebyggelsens ydre fremtræden er fastlagt.

Dette lokalplantillæg supplerer den gældende lokalplan, hvor det er nødvendigt, for at muliggøre metrolinje til Sydhavnen, ved inden for tillæggets område at erstatte bestemmelser, der forhindrer muliggørelsen af metrostation på Enghave Brygge.

I 2024 åbner Sydhavnslinjen med fem nye metrostationer heriblandt Enghave Brygge metrostation. Overordnet nødvendiggør metrostationen 'Enghave Brygge' en justering af de tre byggefeltet (M, N2 og N3) i bebyggelsesplanen, fordi metroforpladsen optager en del af det areal, hvor der i den oprindelige lokalplan er fastlagt byggefeltet, jf. kort. Bebyggelsen trækkes tilbage mod vest for at skabe en ny pladsdannelse over metrostationen med nedgange til stationen.

Lokalplanen disponerer udformningen af metropladsen. I kraft af sin skala og funktion som trafikknudepunkt vil pladsen, foruden metroplads, fungere som fælles byrum og mødested, idet den er bydelen Enghave Brygges største byrum. Pladsen udformes med bylivsfunktioner og grønne træk og med gode adgangsforhold til metro samt for gående og cyklister.

Lokal omlægning af trafik og nye bevægelsesmønstre fordrer et nyt princip for beplantning.

Lokalplanen muliggør ikke ny bebyggelse udover det muliggjorte i den oprindelige lokalplan 494.

Anvendelse

Lokalplantillægget ændrer i mindst muligt omfang på de muliggjorte anvendelser fastlagt i den oprindelige lokalplan 494. Med parallelforskydningen af bebyggelsen parallelforskydes placeringen af anvendelserne også. Således placerer anvendelserne sig inden for boligkarréerne som i den oprindelige lokalplan, dog med følgende undtagelser:

Institution placeres som en fritstående/solitær bygning umiddelbart vest for karré N3, som vist på tegning 2a og 2b.

Af hensyn til eksponeringen for støj fra den nærliggende virksomhed, MAN Energy Solutions, umiddelbart syd for lokalplanområdet, ændres anvendelsen delvist for det sydligste byggefelt (M). Her muliggøres erhverv frem for boliger i den sydlige, østlige og vestlige fløj, med det formål at lade erhvervsdelen skærme de bagvedliggende boliger for denne støj.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Med etablering af metrostation og metroplads ændres forudsætningerne for den lokale trafikafvikling. Der vil være et flow af fodgængere og cykler til og fra metrostationen, som vil bidrage med liv på pladsen. Metropladsen gennemskæres af Bertha von Suttner's Vej, som møder Nelson Mandelas Allé i et signalreguleret kryds, hvilket deler metropladsen i to med nedgang til metrostationen både nord og syd for Bertha von Suttner's Vej.

Pladsen er indrettet med ophold, cykelparkering og adgang for varelevering til de udadvendte funktioner, som er placeret i stueetagen. I indretningen af pladsen er der indtænkt fodgængerflow og cykelparkering.



■ ■ ■ Områdeafgrænsning

□ Nye byggefeltet

□ □ □ Byggefeltet tidligere lokalplan

Kort, der viser den ændrede placering af byggefeltet. Illustration: Juul & Frost Arkitekter.

Til byggefelt M er parkeringen placeret i kælder under byggefeltet med vejadgang til Bertha von Suttner Vej over en mindre vejbro. Renovationen til byggefeltet foregår langs nordsiden af byggefeltet med kørsel på de gåendes præmisser. Renovationsbilen kan krydse metropladsen for igen at komme ud på Bertha von Suttner Vej.

Vejadgangen til byggefelterne N2 og N3, samt til institutionen sker via en lokalvej med overkørsel ud til Nelson Mandelas Allé. Langs nordsiden af lokalgaden er der parkering, samt afsætningspladser til institutionen. For enden af vejen er der en vendeplads, hvor renovation og varelevering til institutionen kan foregå. Fra lokalgaden er der nedkørsler til parkeringskældre som vist på tegning 3a.

Gennem lokalplanområdet går den grønne cykelrute som er en del af et samlet rutenet rundt om Københavns Havn (Havneringen). Den grønne rute går over Alfred Nobels bro og vil fortsætte ad Bertha von Suttner Vej, hvor der er cykelstier i hver side af vejen.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør en justering af bebyggelsesplanen, der bevarer kvaliteterne fra den oprindelige bebyggelsesplan samt fastlægger et nyt centralt byrum over metrostationen, som skaber rum for byliv og ophold.

Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 250 m² nybyggeri af boliger.

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 286 m² nybyggeri af daginstitution.

Bilparkeringen er efter en konkret vurdering fastsat til 1 plads pr. 286 m² nybyggeri af erhverv.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser
Daginstitutioner:	2,5 pladser
Erhverv:	3 pladser

Behovet for cykelparkeringspladser i tilknytning til metrostationen er i VVM-redegørelsen for 'Metro til Sydhavnen' fastsat til 400 pladser, jf. lokalplanens baggrund og formål. Der placeres derfor 400 yderligere cykelparkeringspladser til cykler og delecykler i tilknytning til metropladsen.

For boliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

Linjeføringen for Cityringen

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgreningen til Sydhavnen. Af tegning 5 fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

For de overjordiske anlæg vil servituten blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servituttens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servituten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen består af tre åbne karréer, samt en fritstående institution, placeret sydøst for H.C. Ørstedsværket og strækker sig mod sydvest til Nelson Mandelas Allé langs Enghave Kanal.

Karréerne N2 og N3 åbner sig mod Kraftværksparken i vest. Karréerne udformes som sammenhængende volumener og udformes med horisontale vrid, hvilket skaber varierende nicher i gadebilledet. Bebyggelsen varierer i højde og etageantal fra fire til otte ved at terrassere ned imod Kraftværksparken i vest. Terrasseringen mod vest (i byggefelt N2 og N3) medfører, at lys og landskab trækkes ind i gårdrummene. I den sydligst beliggende karré (byggefelt M) er terrasseringen mindre. Det skyldes, at den sydlige og vestlige fløj har til formål at skærme boligene i den nordlige fløj mod støj.

Daginstitutionen opføres i tre etager tættest den grønne park. 75 % af friarealet indrettes på terræn og 25 % indrettes på daginstitutionens tag. Dette gøres for at skabe bedre passage mellem parken mod vest og karréerne N2 og N3. Derved har institutionens indhegnede friareal en mindre udstrækning mod nord og barriereeffekten mellem park og boligbebyggelse mindskes.

Bebyggelserne har et samlet volumen på 42.700 m² som forudsat i den oprindelige lokalplan. Heraf ca. 26.700 m² bolig, ca. 14.000 m² erhverv og 2.000 m² daginstitution.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering.

Byrum

Metropladsen indrettes som et langstrakt byrum parallelt med Enghave Brygges nord-syd gående hovedgade Nelson Mandelas Allé og hovedkanalen 'Enghave Kanal'. Pladsen indrettes med hovedtrappe til metro mod syd og en sekundær nedgang på pladsens nordlige del samt fem ovenlys og to elevatorer i tilknytning til hovedtrappen.

En kantzone i mødet mellem metropladsen og bygningsfacaderne langs pladsens vestlige side skaber mulighed for udeservering og ophold i forbindelse med publikumsorienterede serviceerhverv i bygningshjørnernes stueetager. Hvor der ikke muliggøres publikumsorienterede serviceerhverv indrettes kantzonen med plantebede og træer mellem opgangene.

Metropladsen tilfører det sydlige Enghave Brygge en ny central plads i byrumshierarkiet. I samspil med beplantningen sørger en gennemgående belægning for at binde den langstrakte nord-sydgående plads sammen. Belægningen skaber sammenhæng på tværs af pladsens vejoverkørsel. Betonbelægningen skal i samspil med beplantningen formidle stedets industrihistorie.

Pladsen rummer cykelparkering i tilknytning til metrostationen, jf. afsnit om bil- og cykelparkering. Cykelparkeringen koncentrerer i afbrudte bånd langs bebyggelsen og i forbindelse med ovenlys og plantebede. Derved friholdes de resterende områder af pladsen til ophold.

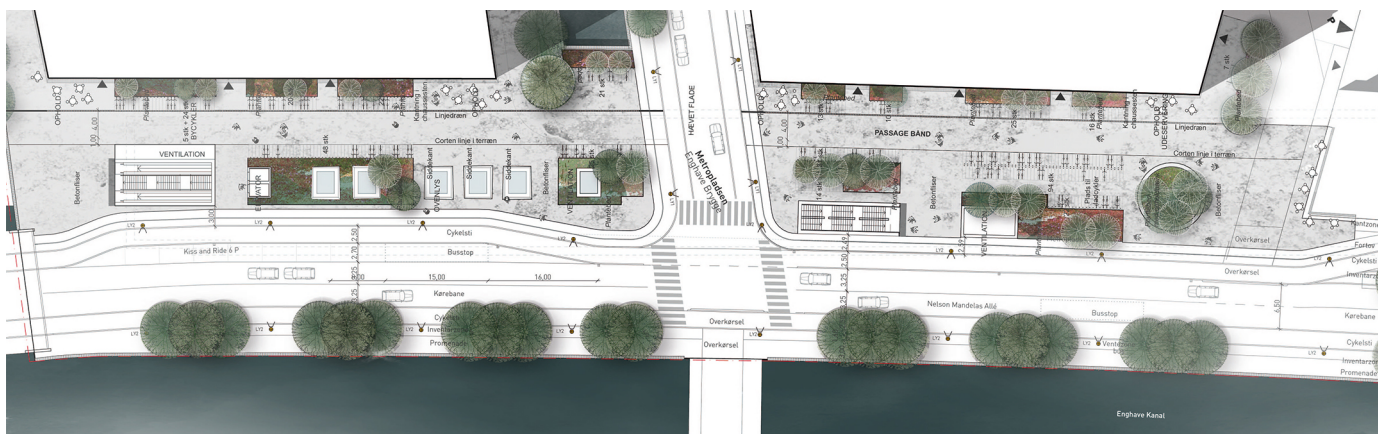
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Lokalplantillægget sikrer området en grøn karakter med en stor grad af beplantning. I alt plantes min. 159 nye træer, hvoraf 32 placeres på metropladsen og de øvrige 127 langs promenader, veje, i gårdrummene og tilgrænsende til Enghave brygges centrale park 'Kraftværksparken'.

Beplantningen på metropladsen har en vild karakter inspireret af industrilandskabet, og placeres mellem beton i felter af grus og småsten, samtidig med et fokus på tryghed, overskuelighed og gode muligheder for passage.

Beplantningen langs Nelson Mandelas Allé markerer det gennemgående byrumstræk, i form af hovedkanalen og hovedgaden.



Illustrationsplan, der viser metropladsens indretning. Illustration: Juul & Frost Arkitekter.

Fra øst mod vest skifter beplantningens karakter intensitet, fra en urban karakter mod kvarterets hovedstrøg (Nelson Mandelas Allé), til en mere vild karakter mod Kraftværksparken med en større tæthed. Hvor karréerne åbner sig mod de åbne parkarealer trækkes landskab og beplantning ind i gårdrummene.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt som et B4*-område til boliger med særlige bemærkninger. Bygningshøjden må maksimalt være 24 m og friarealprocenten for boliger skal være 40 og for erhverv 10.

Særlige *-bemærkninger: Der kan i en lokalplan tillades bebyggelse en maksimal højde på 39 m, eksklusive tagetage. Der skal med anvendelsen tages hensyn til de i lokalplanen fastlagte miljøklasser for H. C. Ørstedværket og der af følgende afstandskrav. Der kan bygges samlet op til 292.000 etagemeter i det område, der omfatter lokalplan 494. Friareal og parkeringskravet gælder for områderne under ét, inklusive udgravede kanaler m.v. Bebyggelse skal overvejende placeres langs et i lokalplanen fastlagt kanalsystem med størrelsesordenen 30.000-35.000 m² vandarealer, der udgraves.

Der kan inden for området anlægges en underjordisk station for metro til Sydhavnen med dertil hørende funktioner, i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor.



Visualisering set fra nord, der viser et eksempel på indretning af metropladsen i overensstemmelse med tillægget til lokalplan.
Illustration: Juul & Frost Arkitekter.



Situationsplan, der viser et eksempel på bebyggelse i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: Juul & Frost Arkitekter.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Det samlede underjordiske anlæg og virkningerne af dette er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der er udarbejdet en VVM-redegørelse for hele 'Metro til Sydhavnen', hvor den miljømæssige vurdering af det større infrastrukturelle anlæg, herunder tunnelføring er foretaget.

VVM-redegørelsen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i december 2015.

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

Lokalplanen skal muliggøre etablering af metro og metrostationsforplads, som led i 'Metro til Sydhavnen' ved at forskyde byggefelt M, N2 og N3 mod vest, for at gøre plads til placering af metrostation på et areal øst for disse byggefelter langs med Nelson Mandelas Allé.

Lokalplanen danner grundlag for en omdisponering af de allerede muliggjorte etagemeter, hvorfor den ønskede bebyggelse forudsættes uændret i omfang. Derfor er der alene tale om en landskabelig bearbejdning af den kommende metrostationsforplads samt forskydning af bebyggelsen muliggjort i gældende lokalplan 494 Enghave Brygge.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Af den oprindelige lokalplan fremgår det, at trafikken omkring bebyggelsen vil være af lokal karakter. Trafikstøjniveauet vil derfor ikke være til væsentlig gene for beboerne. Det forventes ikke, at ændringerne pga. den justerede bebyggelsesstruktur og underjordisk metrolinje vil ændre på støjbilledet.

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

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Nelson Mandelas Allé kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Med henblik på at vurdere om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for Ørsted og MAN Energy Solutions (MAN ES), er der foretaget støjberegninger og OML-beregninger. En OML-beregning er en beregning af, om luftimmissionerne fra virksomheden overskrider gældende retningslinjer.

Støjen fra H.C. Ørstedværket udgør på de for lokalplanen relevante punkter under 40 dB. Hvad angår luftbårne emissioner, er der i forbindelse med planlægningen for Enghave Brygge foretaget beregninger over udslip som viser, at der ikke er problemer hermed. Vurderingerne af immissionspåvirkning i forhold til emissioner fra H.C. Ørstedværkets afkast er foretaget i tæt dialog med Ørsted, der driver H.C. Ørstedværket.

MAN ES har i forbindelse med ansøgning om miljøgodkendelse lavet en OML-beregning til dokumentation for om virksomheden kan overholde relevante immissionsgrænseværdier i op til 35 m højde. Beregningerne viser, at MAN ES kan

overholde immissionsgrænseværdierne for hele lokalplanområdet i alle undersøgte højder. Vurderingerne af immissionspåvirkning i forhold til emissioner fra MAN ES' afkast er foretaget i tæt dialog med virksomheden.

Område for Miljø og Byliv i Københavns Kommune, som er miljømyndighed for MAN ES, vurderer, at virksomheden ikke har aktiviteter, der burde give anledning til lugtgener uden for virksomheden.

Med henblik på at vurdere om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for den nærliggende virksomhed MAN ES, er der foretaget en støjberegning.

Støjen fra MAN ES udgør for visse i lokalplanen relevante punkter en støjbelastning i intervallet 51,2-53,8 dB (A). Dette gør sig gældende på facader i direkte retning mod virksomheden. Støjberegningen viser, at støjen fra MAN ES på disse punkter udgør under 55 dB, og at der ikke er belæg for at tildele et '+ 5 dB' tillæg.

Hvor industristøjen overskrider de vejledende støjgrænser for etageboliger på 50/54/40 dB (A) fastlægges anvendelsen som erhverv, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

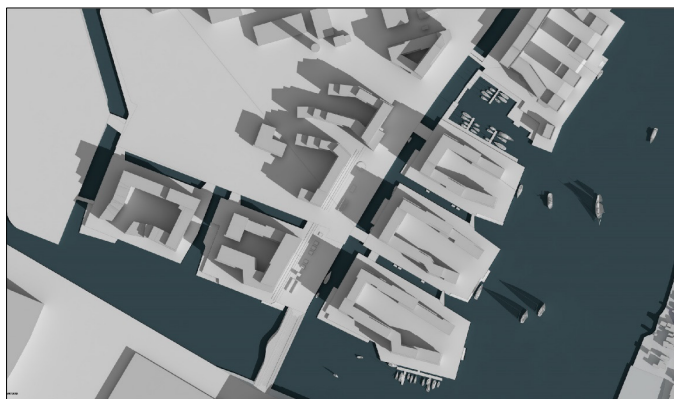
Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, idet et eventuelt skærpet krav i MAN ES' miljøgodkendelse vil kunne overholdes ved virksomhedens nuværende drift.

Den kystnære del af byzonen

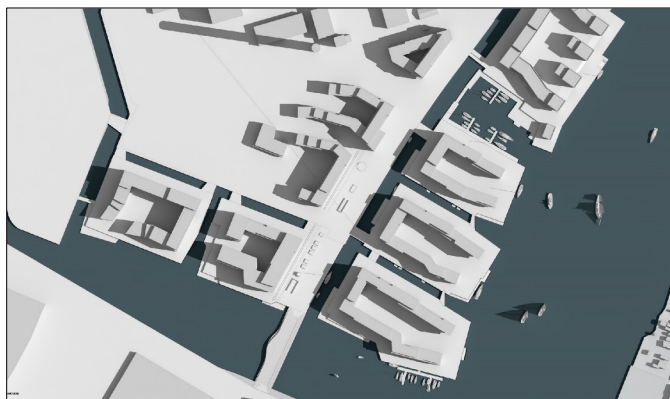
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Kulturmiljø

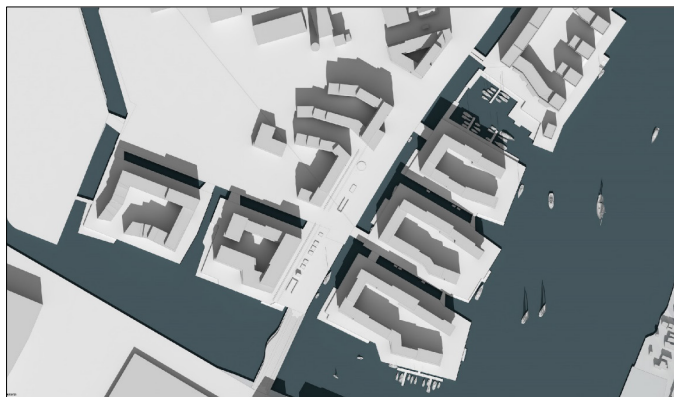
Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som kulturmiljø. Det betyder, at der i lokalplanen skal tages særligt hensyn til, at området afgrænset af Belvederegade - Frederiksholmsløbet samt af Vasbygade, Kortløb, Tømmergravsgade, Landvindingsgade og Elværksvej, der af Kulturarvsstyrelsen i 2007 har udpeget H. C. Ørstedværket og det tilgrænsende område som ét af de 25 nationale industriminder, der illustrerer den danske industrihistorie i perioden 1840-1970. Værket står som det store centrale kraftværk i Københavns Sydhavn og er en kommunal forsyningsvirksomhed, der fortæller historien om den teknologiske udvikling inden for energiforsyningen og om storbyens udvikling. Værkets tilhørende åbne ubebyggede arealer er med til at understrege værkets monumentale fremtoning og kulturhistoriske værdi.



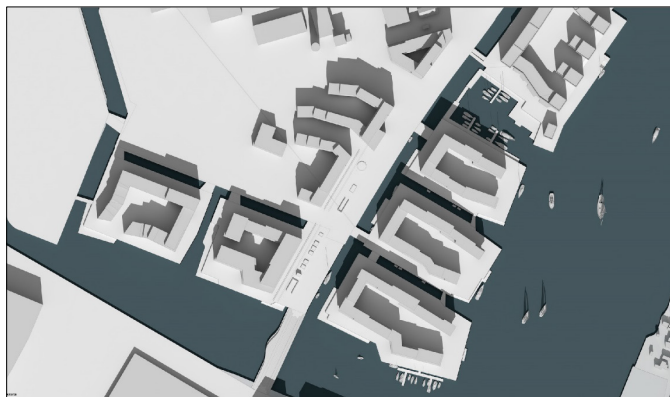
21. marts kl. 9.00



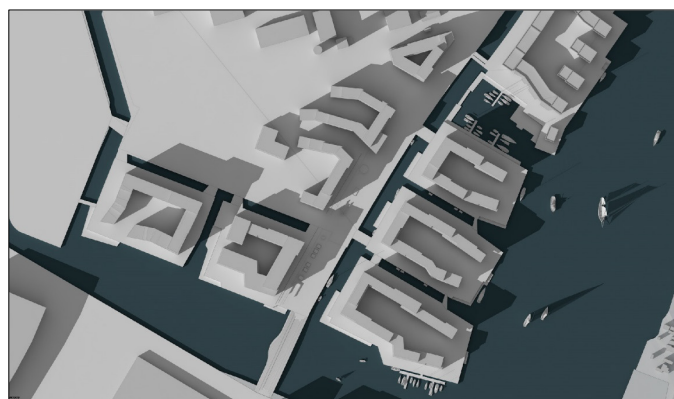
21. juni kl. 9.00



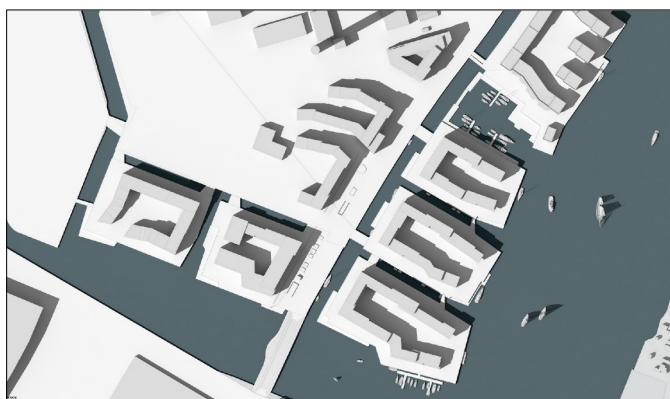
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

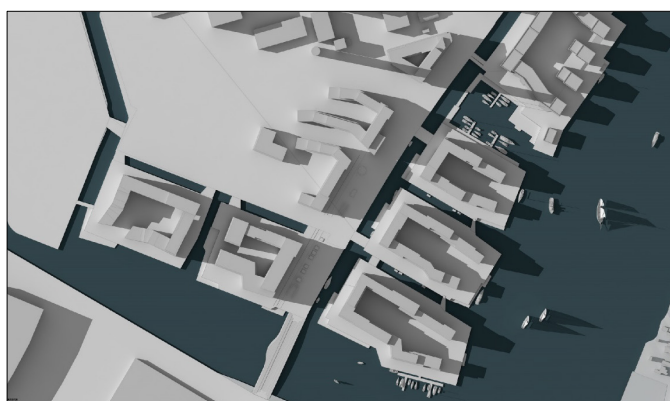
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, hvor der er sol og skygge på de angivne tidspunkter ved jævndøgn og solhverv.

Bebyggelserne udformes som åbne karréer, der i kombination med etagenedtrapninger mod vest øger lysindfaldet i gårdrummene i de sene eftermiddagstimer og aftentimer i sommerhalvåret. Den sydligste karré (M) har mindre gode lysforhold, hvor afskærmning mod støj fra syd er et nødvendigt hensyn.

Metropladsens placering med åbning mod syd og hovedkanalen mod øst sikrer gode lysforhold formiddag og eftermiddag.

Illustrationer: Juul & Frost Arkitekter.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Detailhandel

Der er udpeget et lokalcenter på Enghave Brygge som afgrænser mulighed for detailhandel. Lokalplantillægget ligger uden for afgrænsningen.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20).

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Vesterbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, hvordan nye byrum kan åbne op for nye muligheder for arealer, som tidligere lå hen som industriområder. De nye byrum åbner op for adgangen til havnen og de rekreative muligheder, der er her. Bl.a. arbejdes der for at sikre et stort rekreativt område ved H.C. Ørstedværket på Enghave Brygge.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 494 Enghave Brygge

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det store område Enghave Brygge til boliger, serviceerhverv, institutioner og offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion.

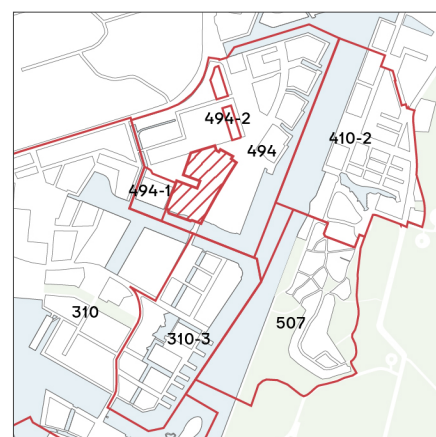
Tillæg 3 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Lokalplanen med tillæg udgør den planmæssige ramme for omdannelse af det eksisterende industri- og havneområde omkring 'Teglværkshavnen' til et attraktivt integreret byområde med blandet anvendelse, såsom boliger, erhverv og servicefunktioner.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- E, EO-2** Områder til blandet erhverv
- T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
- T** Tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- *** Områder med særlige bestemmelser
- V** Husbåde
- ///** Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2019



- Gældende lokalplaner
- ///** Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Tillæg 2 til lokalplan 410 Artillerivej Syd

Lokalplanen med tillæg udgør det planmæssige grundlag for, at den sydlige del af Islands Brygge kan udbygges til et moderne og tæt byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled.

Lokalplan 507 Nokken

Formålet med lokalplanen er at muliggøre anvendelse af haveforeningen 'Nokken' til kolonihaveformål og haveforeningen 'Lille Nok' til nyttehavesformål samt anvendelse af tilstødende land- og vandarealer til rekreative formål i sammenhæng med udviklingsplanen for Amager Fælled.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Bygherre har oplyst, at bebyggelse forventes bæredygtighedscertificeret i DGNB systemet til minimum niveau Guld. Der vil i den sammenhæng blive lagt et højt ambitionsniveau i forhold til social, økonomisk, miljømæssig samt yderligere teknisk og procesmæssig bæredygtighed. Social bæredygtighed sikres ved almene boliger fastsat i Byudviklingsaftalen om Enghave Brygge, jf. Lokalplanområdet og kvarteret. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker, at bebyggelsen indrettes med attraktive boliger, der effektivt udnytter etagearealerne, samt at der anvendes langtidsholdbare og genanvendelige byggematerialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning, stormflodssikring og grøn mobilitet i form af at der gøres plads til delebilsordninger og ladestandere til elbiler.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificering af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisum under 20 mio. kr.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til kloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel kobber, zink og tobak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet vil kunne blive udsat for en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,2 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at bygninger skal opføres i minimum kote 2,2.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.amid.dk/

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

I lokalplanområdet er der dels to områder der er kortlagt på Vidensniveau 1 (V1) og et område, der er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2). Baggrunden for kortlægningen er dels konstaterede forureninger (V2) og viden om aktiviteter, der kan have medført forurening (V1). Lokalplanområdet ligger på areal, der blev opfyldt i perioden 1903-1919. Opfyldet består blandt andet af bygge- og anlægsaffald og flyveaske. Der er påvist forurening med tungmetaller, tjærestoffer og olieprodukter på det V2 kortlagte areal. På grund af aktiviteterne skal det også forventes, at der kan forefindes forurening med forskellige opløsningsmidler herunder chlorede opløsningsmidler. Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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.

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 Trafikstyrelsen.

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 494 Enghave Brygge er at omdanne det hidtidige industri- og havneområde omkring H.C. Ørstedværket til et byområde ved at fastlægge Enghave Brygge til boliger, serviceerhverv, institutioner og offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion.

Formålet med tillæg 3 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til den kommende metrostation i området,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1601, 1611, del af 1602, del af 1704a og del af 1634, Udenbys Vester Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 1. september 2020 udstykes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

- a) Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.
- b) Serviceerhverv som vist på tegning 2a og 2b fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Overnatning må ikke finde sted.

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.

Stk. 2. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennem- snit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Stk. 3. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 4. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje og broer

Stk. 1. Vejlinje

Langs Nelson Mandelas Allé fastlægges en vejlinje i en afstand af min. 38 m fra den vestlige kant af Enghave Kanal ud for byggefeltene M og N3.

Øst for byggefelt N2 fastlægges en vejlinje fra den vestlige kant af Eng- have Kanal på 23 m.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader, som vist på tegning 3a. Udform- ningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b og 3c.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Vejtype a (Nelson Mandelas Allé) fastlægges i en bredde af min. 18,5 m med kørespor, cykelstier, fortov og langsgående promenade med træbeplantning som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b og 3c.

Vejtype b (Bertha von Sutttners Vej) fastlægges i en bredde af min. 17 m med kørespor, cykelsti, fortov og langsgående promenade og træbeplantning i vejens sydlige side, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3c.

Vejtype c fastlægges i en bredde af min. 10,5 m med ét samlet færdselsareal, hvoraf min. 2,9 m er langsgående promenade med træbeplantning i vejens nordlige side, som vist på tegning 3a.

Vejtype d fastlægges i en bredde af min. 17 m med kørespor, min. 2,5 m fortov i begge sider, vinkelret/skråparkering og træbeplantning i vejens nordlige side, jf. tegning 3a. Parkering til varelevering skal placeres i vejens sydside tættest på metropladsen og anlægges i en bredde af 2,7 m. Fortovsbredden langs byggefelt N2 ud for metropladsen, jf. tegning 6a, kan forøges til 4 m.

Vejtype e fastlægges i en bredde af min. 10,5 m med en kørebanebredde på min. 5,5 m, fortov i vejens sydlige side og langsgående promenade med træbeplantning i vejens nordlige side, som vist på tegning 3a.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. Bro

Adgangsgivende bro til byggefelt M anlægges som vejbro med en min. bredde på 9 m. Bredden måles mellem rækværkerne. Stigningen på broen må ikke overstige 1:20 og den frie gennemsejlingshøjde skal ved normal vandstand være mindst 1,8 m. Broen skal udføres i stål eller træ og rækværker i stål.

Stk. 5. Overkørsler

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3a.

Stk. 6. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m²

Erhverv: 1 plads pr. 286 m²

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højst 15 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger: 4 pladser
(mindst 50% skal være overdækket)

Ungdomsboliger: 4 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner: 2,5 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv: 3 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.

Stk. 2. Bebyggelsens højde

Bygninger skal opføres med de på tegning 5 viste etageantal.

Bygninger i 1-2 etager skal opføres i maksimum 9 m.

Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m.

Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m.

Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 19 m.

Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 23 m.

Bygninger i 7 etager skal opføres i maksimum 26 m.

Bygninger i 8 etager skal opføres i maksimum 30 m.

For erhvervsbebyggelse kan den maksimale bygningshøjde øges med op til 3 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Stormflodsikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,2 m over dagligt vande. Bestemmelsen gælder for det på tegning 7 viste område.

Stk. 2. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og huse.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler samt kanaler, havnepromenader, træbrygger, trappeanlæg og 50 % af metropladsens areal.

Hævede dæk, tagterrasser, og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Friarealet til institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 % af etagearealet, heraf min. 75 % på terræn, som skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 4 og 6a-6c, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper som vist på tegning 4.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Byrum

Der skal være faste belægninger på højst 85 % af de på tegning 6a viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning ud over eventuelle træer.

Faste belægninger skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten, i granit

Fortov skal være i rektangulære betonfliser og granit-sten som vist på tegning 6a (københavnertov i 2,5 m).

Der skal være faste bænke.

Kantzone a

Der skal være faste belægninger på højst 50 % af de på tegning 6b viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning ud over eventuelle træer.

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,6 m. med mulighed for plantebede, plantekasser og bænke.

Stk. 3. Beplantning

Der skal være beplantning som vist på tegning 6c.

Der skal plantes 159 stk. nye træer.

Heraf skal min. 48 træer have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Øvrige træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

Der kan plantes flerstammede træer, og de er ikke omfattet af bestemmelsen om stammeomkreds.

Kommentar

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen N2 og N3, at de i zone 1 på tegning 6c viste nye træer er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen M, at de i zone 2 på tegning 6c viste nye træer er plantet.

§ 9. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For området afgrænset som vist på tegning 1 ophæves lokalplan 494 med tillæg 1 og 2 bekendtgjort den 13. november 2019 for så vidt angår:

- § 3, stk. 4: undtagen bestemmelsens afsnit 4 om husbåde
- § 4, stk. 1: hvad angår afsnit tre og snit T-T, tegning 7.
- § 4, stk. 2: hvad angår del af Elværksvej (Bertha von Suttner's Vej) inden for lokalplanområdet og snit S-S, tegning 7.
- § 4, stk. 8.
- § 5, stk. 5: byrummet 'metropladsen' fritages for bestemmelsen om terrænkote på +2,1 – 2,3.
- § 6, stk. 2: hvad angår karréer markeret M, N2 og N3.
- § 6, stk. 2b: hvad angår karréer markeret M, N2 og N3.
- § 6, stk. 2c: hvad angår karréer markeret M, N2 og N3.
- § 7, stk. 16.
- § 8, stk. 6: hvad angår snit T-T, tegning 7.
- § 8, stk. 8: hvad angår snit T-T, tegning 7, samt hvad angår principper for placering af cykelparkering inden for tillæggets område.
- § 8, stk. 9, 10, 16, 22 og 23.
- § 10, stk. 2 hvad angår linje to, henvisning til § 6, stk. 2 pkt. a.

Kommentarer af generel karakter

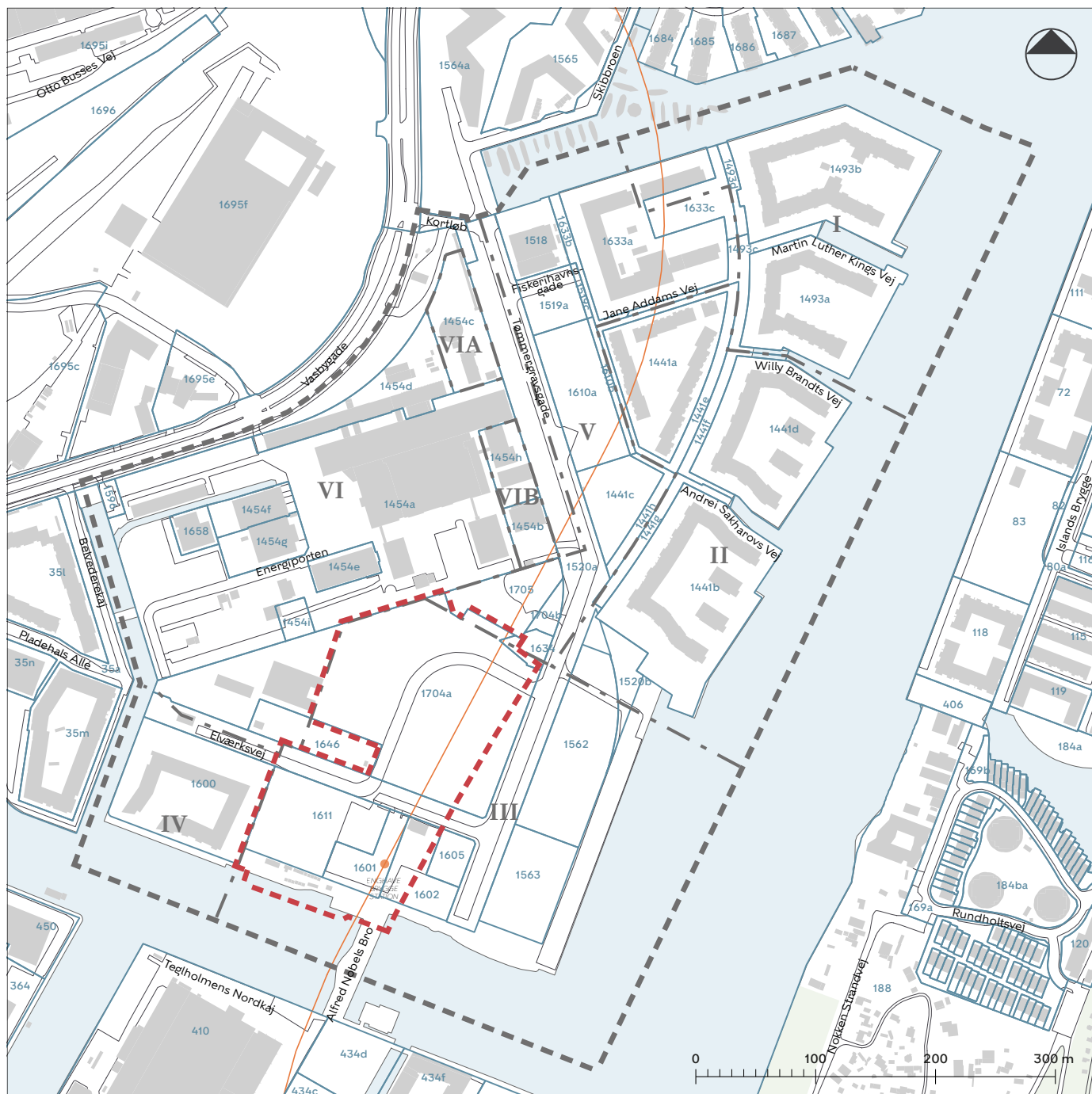
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

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.

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.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

--- Lokalplan 494 Enghave Brygge

--- Grænse mellem delområder

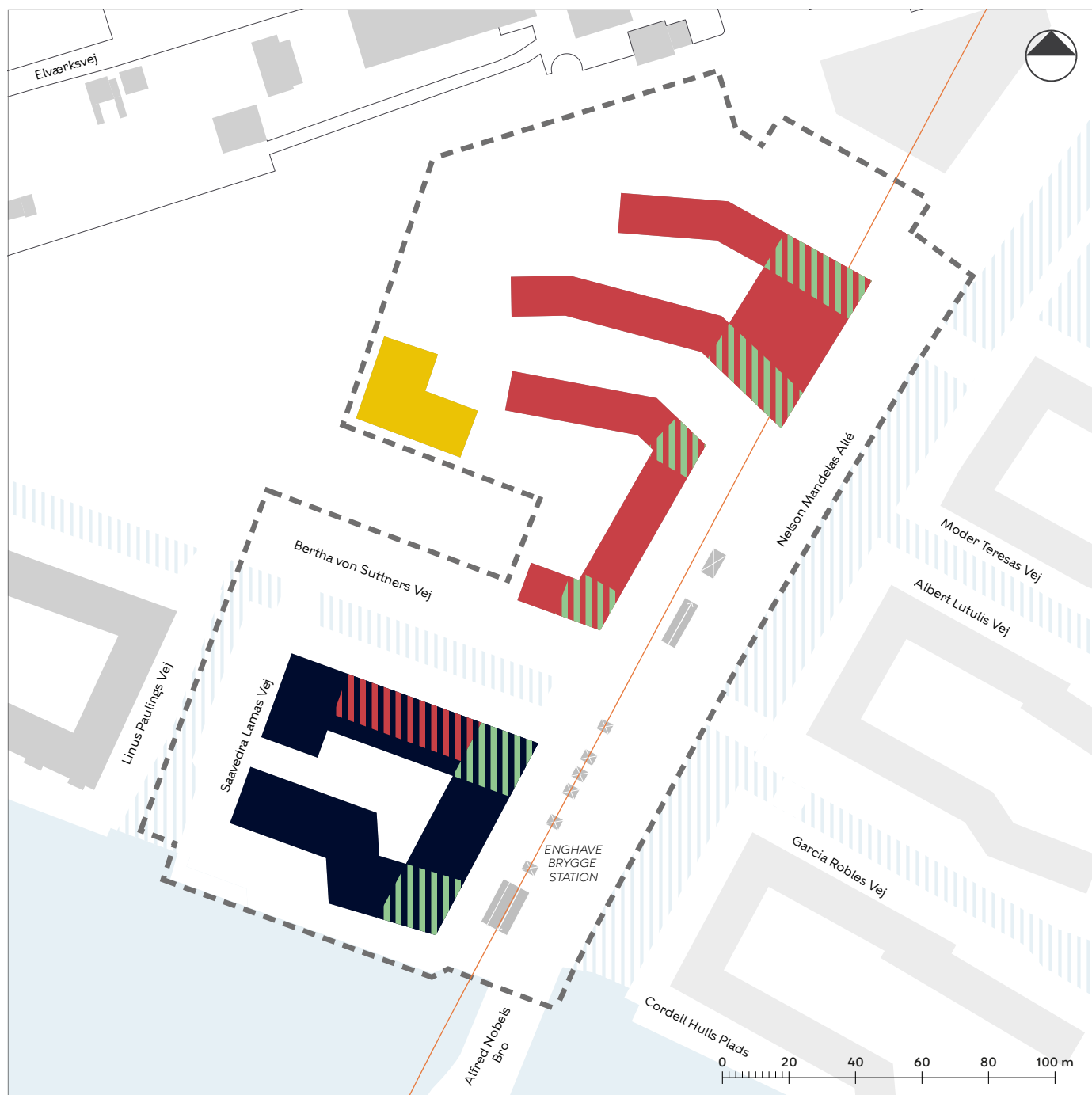
I-VI Delområde i lokalplan 494

XX Matrikel

Eksisterende bygning/bygning under opførelse

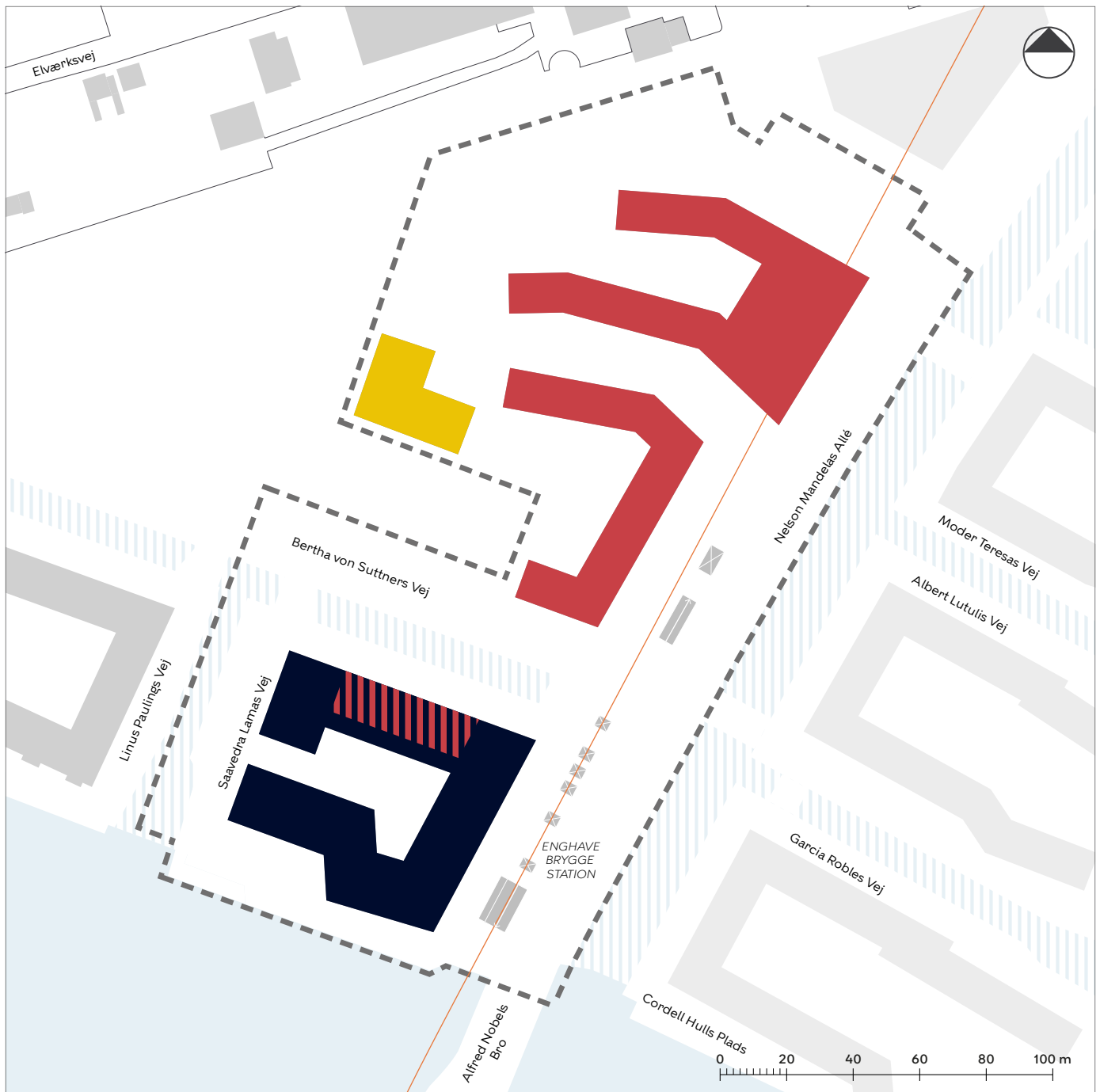
--- Kommende metrolinje

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



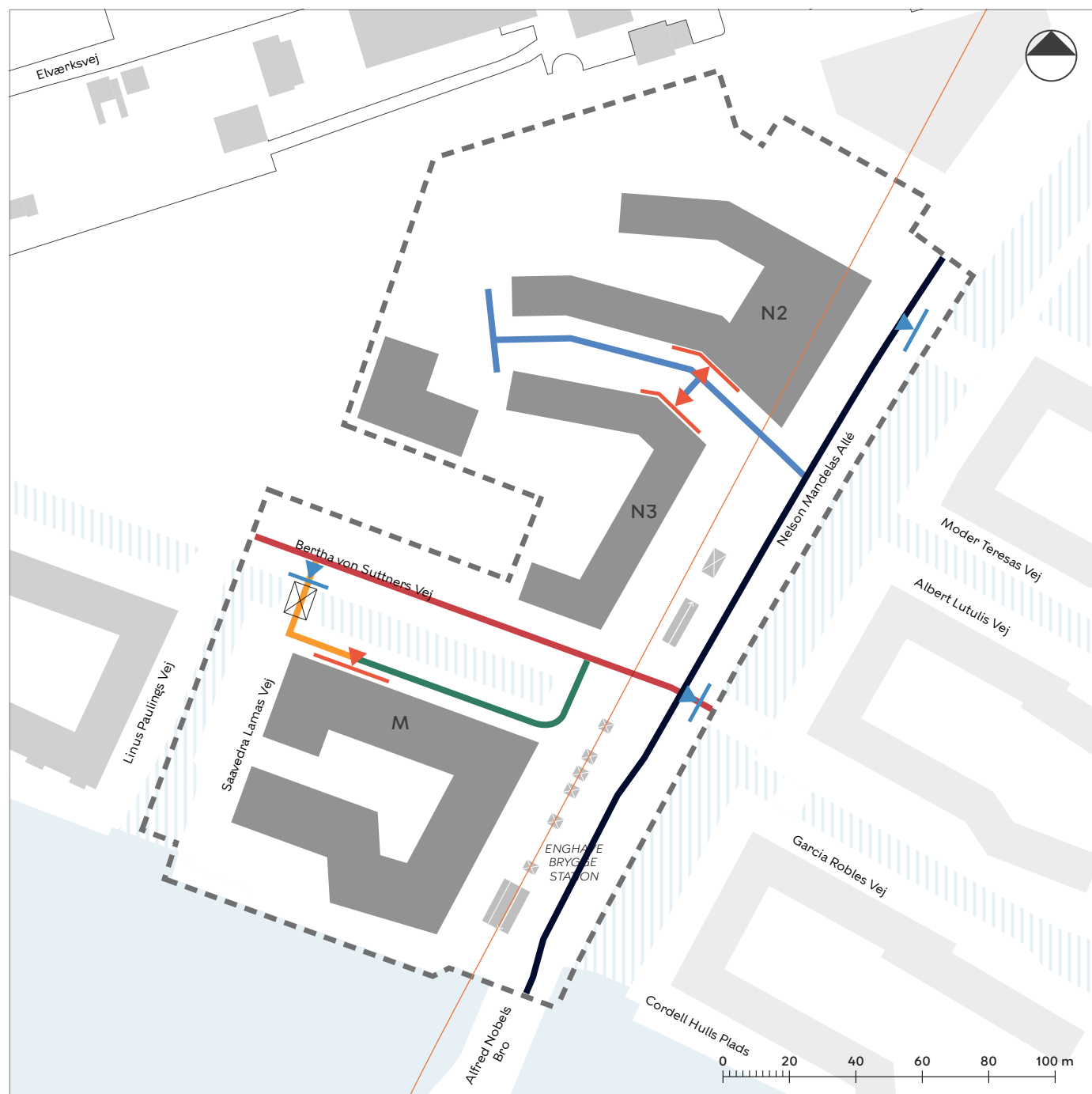
- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------|
|  | Bolig |  | Områdeafgrænsning |
|  | Erhverv |  | Eksisterende bygning |
|  | Institution |  | Kommende metrolinje |
|  | Bolig eller erhverv |  | Trappe til metro |
|  | Bolig eller publikumsorienterede serviceerhverv |  | Metroelementer |
|  | Erhverv eller publikumsorienterede serviceerhverv |  | Planlagt kanal i lokalplan 494 |
| | |  | Byggefelt i lokalplan 494 |

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



- | | |
|--|---|
| Bolig | Områdeafgrænsning |
| Institution/Grundskole | Eksisterende bygning |
| Erhverv | Kommende metrolinje |
| Bolig eller erhverv | Trappe til metro |
| | Metroelementer |
| | Planlagt kanal i lokalplan 494 |
| | Byggefelt i lokalplan 494 |

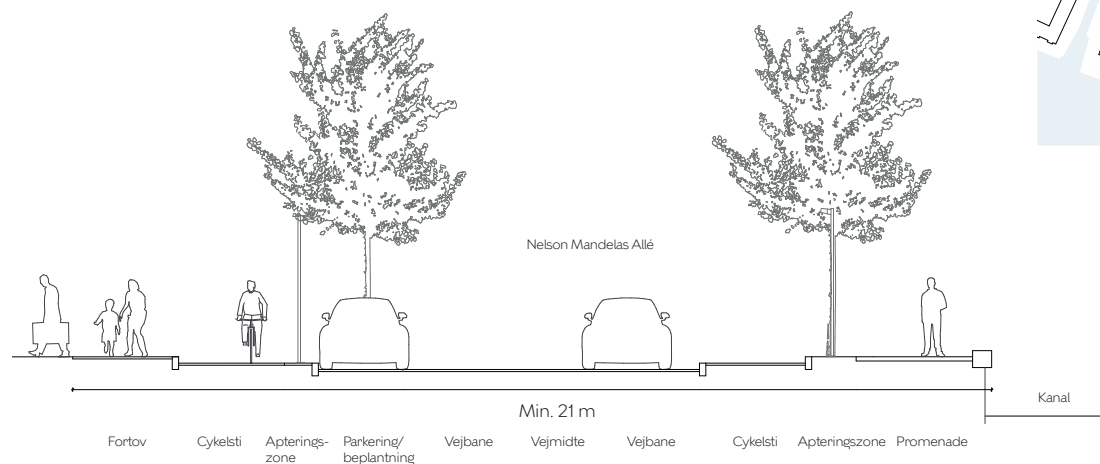
Tegning 3a · Veje



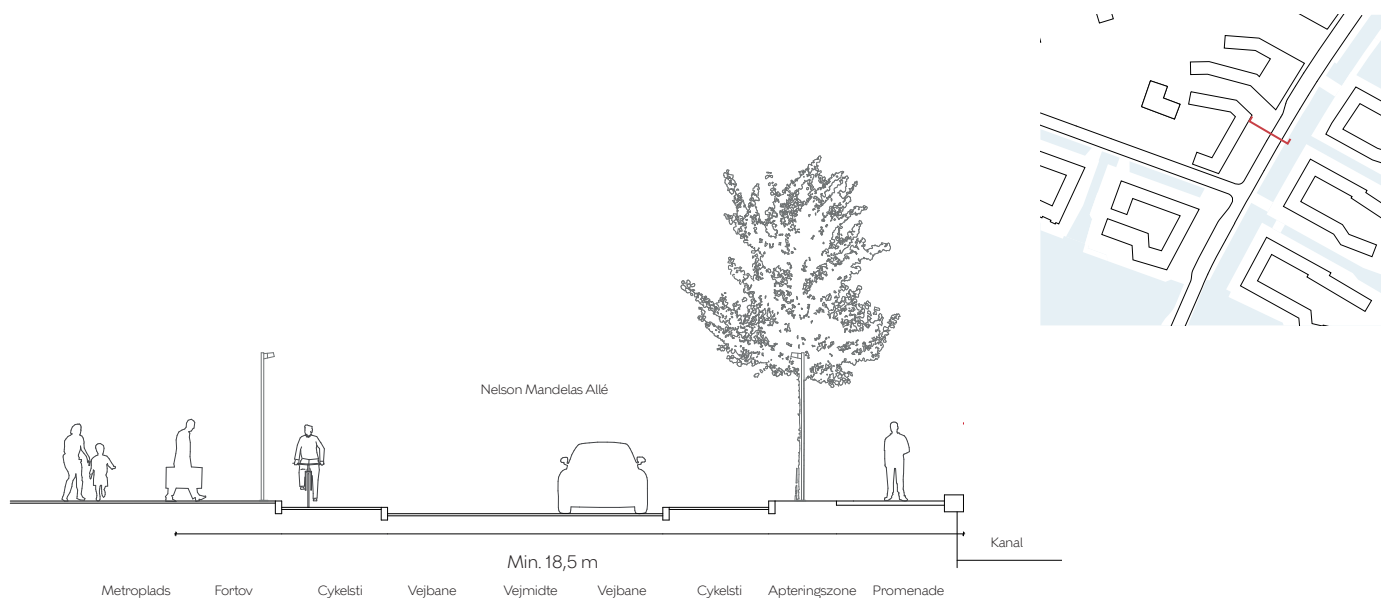
- Vejtype a
- Vejtype b
- Vejtype c
- Vejtype d
- Vejtype e
- ▼ Overkørsel
- ▼ Zone for placering af overkørsel til parkering
- X Vejbro

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- M-N3 Byggefelt
- Kommende metrolinje
- Trappe til metro
- Metroelementer
- Planlagt kanal i lokalplan 494
- Byggefelt i lokalplan 494

Tegning 3b • Vejsnit

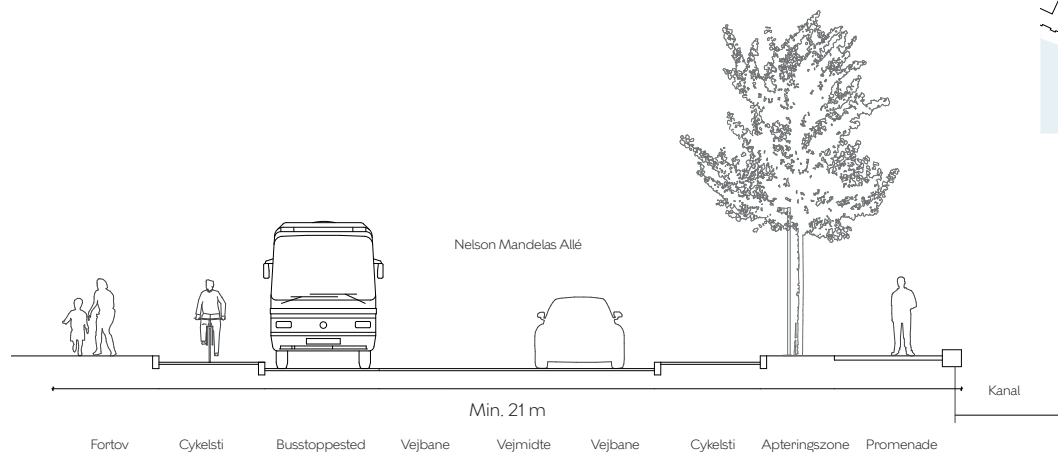


Vejtype a-1

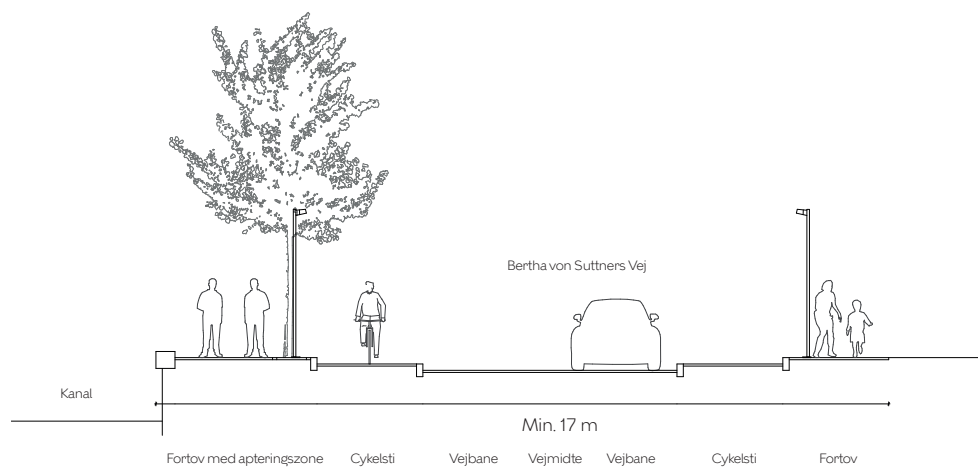


Vejtype a-2

Tegning 3c • Vejsnit

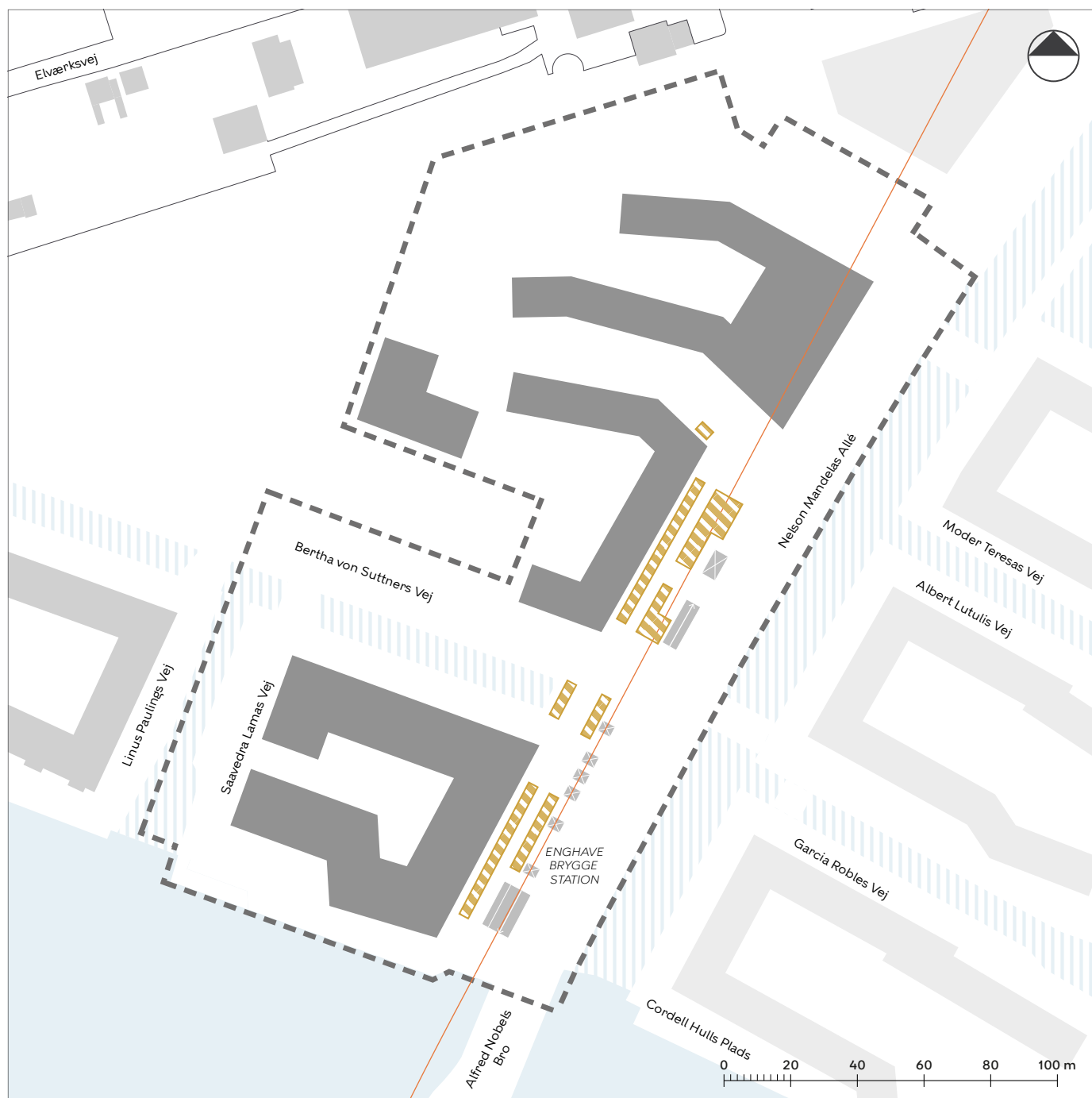


Vejtype a-3



Vejtype b

Tegning 4 • Cykelparkering



 Cykelparkering til metro på terræn, min. 400 pladser

 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Kommende metrolinje

 Trappe til metro

 Metroelementer

 Planlagt kanal i lokalplan 494

 Byggefelt i lokalplan 494

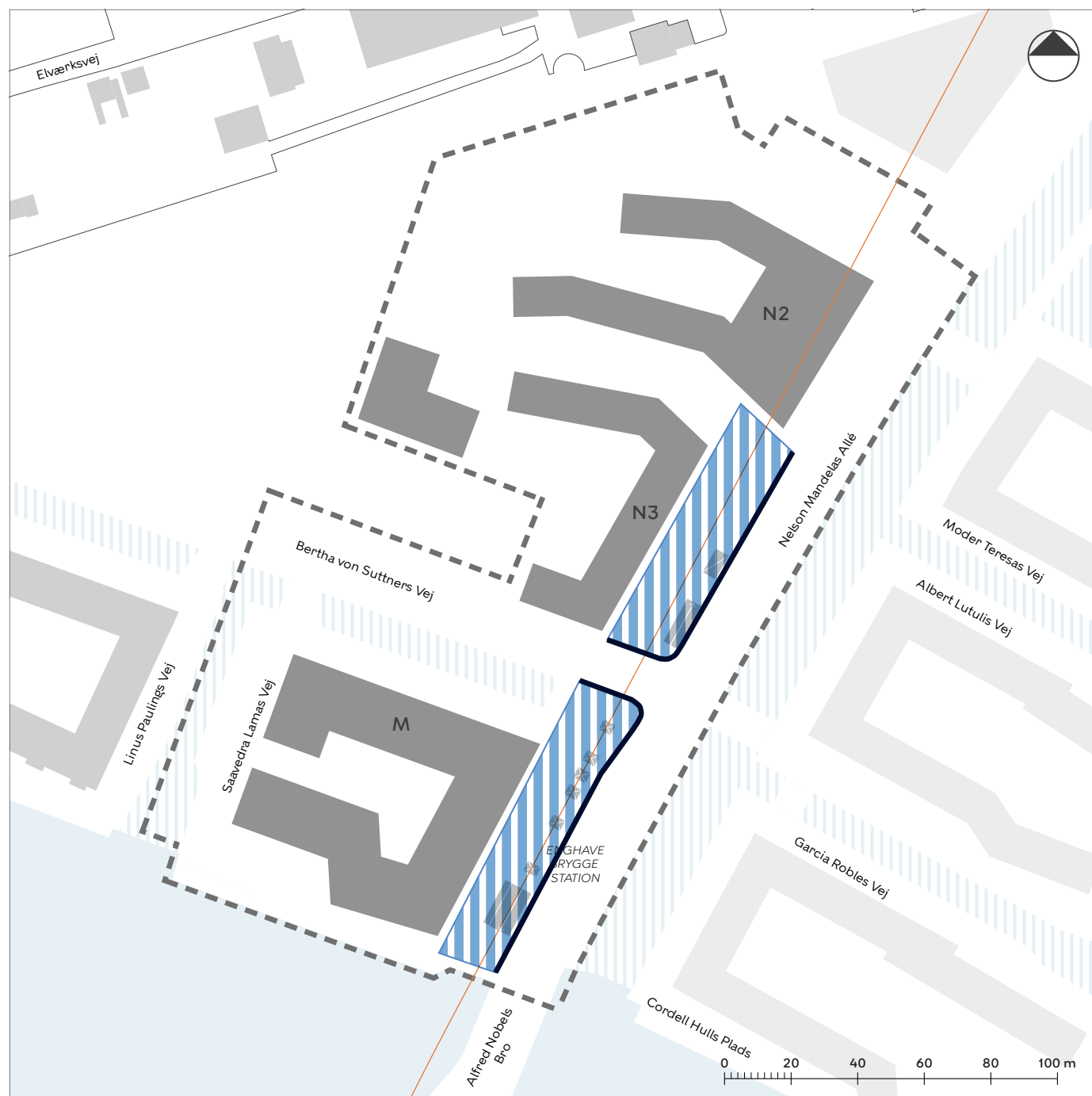
Tegning 5 • Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- - - Afgrænsning af byggefelt
- M-N3 Byggefelt
- x Maksimalt etageantal

- Områdefafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Kommende metrolinje
- - - Servitutlinje for kommende metro
- Trappe til metro
- Metroelementer
- Planlagt kanal i lokalplan 494
- Byggefelt i lokalplan 494

Tegning 6a • Byrum



Byrum
Fortov

Områdeafgrænsning
Eksisterende bygning
Byggefelt
Kommende metrolinje
Trappe til metro
Metroelementer
Planlagt kanal i lokalplan 494
Byggefelt i lokalplan 494

Tegning 6b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b

- Områdefgrænsning
- Eksisterende bygning
- M-N3 Byggefelt
- Kommende metrolinje
- Trappe til metro
- X

 Metroelementer
- Planlagt kanal i lokalplan 494
- Byggefelt i lokalplan 494

Tegning 6c • Beplantning



-  Område, hvor der skal plantes min. antal træer i zone 1
-  Område, hvor der skal plantes min. antal træer i zone 1, såfremt arealet ikke bebygges
-  Område, hvor der skal plantes min. antal træer i zone 2

-  Områdeafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Kommende metrolinje
-  Trappe til metro
-  Metroelementer
-  Planlagt kanal i lokalplan 494
-  Byggefelt i lokalplan 494

Tegning 7 • Stormflodssikring



Sikringsniveau 2,2 m

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Kommende metrolinje
- Trappe til metro
- Metroelementer
- Planlagt kanal i lokalplan 494
- Byggefelt i lokalplan 494

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 14. september 2020 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan 494 Enghave Brygge.

Høringsperioden løber fra den 18. september til den 13. november 2020.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 13. november 2020**