

Til: Københavns Kommune, TMF
Fra: By & Havn
Emne: Tidsplan for etablering af fællesanlæg på Teglholmen

1 Generelt

By & Havn er blevet bedt om supplerende oplysninger i forbindelse med ansøgning af 7. marts 2014 om udsættelse af etablering af de fællesanlæg, som er fastsat i lokalplanen § 10, stk. 2.

11. juni 2014
J. nr. 45-003-065

Generelt set er ønsket at etablere anlæggene hurtigst muligt, således at de står klar i forbindelse med ibrugtagning. Det vil også give den billigste og nemmeste anlægstakt for den totalentreprenør, som tilknyttes til at udføre arbejdet. Der er imidlertid en række praktiske forhold, herunder særligt koordinering med byggerierne på de enkelte byggefelt, som vanskeliggør dette.

Dette notat redegør for årsager til ønsket om udsættelse, forventet tidsplan for anlægsarbejdet samt anslåede omkostninger til de forskellige anlægsarbejder.

2 Redegørelse for ønske om udsættelse

Der er overordnet tre årsager til at udskyde etablering af fællesanlæg:

- 1) *Relevante myndighedsgodkendelser er endnu ikke opnået:*
Dette gælder særligt etablering af piers og dermed den del af promenaden, som udgøres af træbrygger ophængt på piers samt udgravning af kanaler. Begge dele kræver tilladelse fra Trafikstyrelsen, hvor der endnu ikke er truffet beslutning om evt. forpligtigelse til at gennemføre VVM-undersøgelse for tilladelsen kan gives. De samlede anlæg kan etableres indenfor 12 mdr. fra tilladelsen er givet.
- 2) *Risiko for beskadigelse af anlæg i forbindelse med byggearbejder på byggefeltene:*
Alle byggefelt skal udgrave til kælder. I den periode vil der være behov for byggepladsareal udenfor byggefeltet. Der vil i den forbindelse være stor risiko for at beskadige nyetablerede belægnings, byinventar, beplantning m.v. Derfor foretrækkes det at de afsluttende arbejder i forbindelse med dette udføres i forbindelse med eller umiddelbart efter afslutning af byggearbejde. By & Havn er overfor de enkelte bygherrer forpligtet til at etablere alle fællesanlæg omkring de enkelte byggefelt 6 – 9 mdr. efter arealer efter der er skabt adgang for By & Havns entreprenør.
- 3) *Byggepladslogistik.*
Der er relativt lidt plads til at have 4 – 5 byggefelt med samtidig byggeri. Det er derfor nødvendigt at anvende de fremtidige kanaler til kørearealer, materialeopbevaring m.v. Desuden giver kanalen mulighed for udvendigt arbejde i forbindelse med opmuring, isætning af vinduer m.v. Først når byggeriet på begge sider af den pågældende kanalstrækning er afsluttet kan kanalen udgraves. Idet der skal tages hånd om en række miljø- og myndighedsforhold i forbindelse med udgravning af kanaler, kan der gå 6 – 12 måneder fra byggeriets afslutning til kanalen er etableret.

3 Redegørelse for forventet tidsplan

Der er overordnet tre typer af særlige fællesanlæg, jf. lokalplanens § 10. stk. 2, som kan blive berørt af udsættelser.

- a) *Kanaler:*
Forudsat at de nødvendige udgravningstilladelse er givet, vil kanaler i By & Havns del af lokalplanområdet blive udgravet så snart to modstående byggefelt har afsluttet deres anlægsarbejder. Entreprisen er forberedt, således at kanaler kan udgraves etapevis. Sidste etape er den lille del mellem byggefelt H og byggefelt B, idet byggefelt B først kan anvendes efter supplerende lokalplanlægning. Denne del forventes udgravet senest med udgangen af 2018. Alle øvrige kanaler forventes udgravet senest med udgangen af 2017.
- b) *Promenader:*
Forudsat at de nødvendige opfyldningstilladelser til piers er givet, vil alle promenader inkl. træbrygger i By & Havns del af lokalplanområdet blive etableret så snart der er adgang for By & Havns entreprenører, og der ikke længere er risiko for beskadigelse. Alle anlægsarbejder vedr. promenader forventes udført senest med udgangen af 2017.
- c) *Pladser:*
By & Havns andel af bydelspladsen anvendes som byggepladsarealer i forbindelse med bebyggelsen af byggefelt I. By & Havn er forpligtet til at udføre anlægsarbejdet 6 – 9 måneder efter at By & Havns entreprenør har fået adgang til arealet. Dette vil være i forbindelse med eller umiddelbart efter ibrugtagning af byggefelt I og seneste med udgangen af 2017.

4 Redegørelse for forventede anlægsomkostninger

Det rådgivende ingeniørfirma Niras har på anmodning af By & Havn lavet et overblik over omkostninger til de særlige fællesanlæg, som er omfattet af ansøgningen.

- a) *Kanaler:*
Samlede omkostninger til etablering af kanaler er anslået til ca. 43 mio. kr. Heraf afholdes ca. 35 mio. kr. til spunsning af kanalkanter forud for ibrugtagning, og det er således alene 8 mio. kr. til udgravning, hvoraf en del forventes udsat.
- b) *Promenader:*
Samlede omkostninger til etablering af promenader er anslået til ca. 10 mio. kr. inkl. en stibro, men eksklusiv renovering af eksisterende bolværk og etablering af piers.
- c) *Pladser:*
Samlede omkostninger til etablering af pladser er ca. 6 mio. kr. inkl. stibro til skolen, men eksklusiv trappeanlæg mod havnen, som er medregnet til promenader.