



Naboorientering - dispensation fra lokalplan 494 Enghave Brygge til etablering af træbrygge ved Tangholm og Myrholm

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af i alt to træbrygger på Enghave Brygge – en ud for henholdsvis Tangholm og Myrholm.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 494 Enghave Brygge, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til parc@kk.dk **senest den 21.04.2022.**

31. marts 2022

Sagsnummer
2022-0089934

Dokumentnummer
2022-0089934-2

Sagsbehandler
Louise Overgaard Ploug

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Plan og Almene Boliger
Postboks 348
1505 København V

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Såfremt byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 40 44 90 11.

Med venlig hilsen

Louise Overgaard Ploug
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Københavns Kommune ønsker at opføre to træbrygger på Enghave Brygge. Den ene etableres ud for Tangholm, og den anden etableres ud for Myrholm.

Træbryggen ud for Myrholm etableres som en $\approx$ 12 m ude i havnen ud for Myrholms syd-østligste hjørne. Træbryggen ud for Myrholm forbeholdes fiskere, roere, kajaker og sup-board – altså aktiviteter på vandet. Øen forbindes med Myrholm med en landgangsbro. Gangbroen etableres uden søjler, så der er mulighed for roere til at sejle under. Fra Myrholm etableres der niveaufri adgang til øens øverste terrasse. Øen er 15 x 20 m i alt 300 m².

Træbryggen ved Tangholm er centralt placeret langs kajen, hvor den bliver tilpasset den eksisterende belægning og grønne arealer. Træbryggen foran Tangholm forbeholdes solbadning, afslapning, vandleg, soppebassin og med en fremtidig badezone – altså aktiviteter i vandet. Der laves ikke om på vejens rute eller profil. Der etableres ramper til alle terrasser og tilgængelighed for alle er opfyldt helt ned til nederste niveau – ned til vandet. Træbryggen er 13,15 x 27 m i alt 355 m².

Begge træbrygger beklædes med træ i enten Accoya, Ipé eller fyr ligesom de øvrige træbrygger i Københavns Havn. Begge træbrygger trapper helt ned til vandet med mange sydvendte terrasser, der inviterer til ophold for alle både unge og gamle – store og små, med åbne områder med lange kig og små intime hjørner, hvor der er læ, ro og fred. For at sikre muligheden for nærhed til vandet etableres nederste niveau helt tæt på vandet 20-40 cm over daglig vandstand. Det vil give mulighed for at sidde med fødderne i vand og være et sted, hvor vinterbadere nemt kan hoppe i den anviste badezone. Samtidig bliver det også nemt at sætte sit sub board eller kajak i vandet.

Der placeres 18 ekstra cykelstativer på både Myrholm og Tangholm og ekstra skraldespande i nødvendigt omfang.

I høringsperioden kan uddybende beskrivelse og illustrationer af projektet ses her:

https://blivhoert.kk.dk/files/displp_494_enghave_brygge_traebrygger.pdf

Hvad søges der dispensation til?

I lokalplan 494 Enghave Brygge er et område defineret, hvor træbryggerne skal placeres. Gennem udviklingen af projektet og efter dialog med grundejere og interessenter foreslås det, at placere træbryggen foran Myrholm udenfor det i lokalplanen markerede område, mens træbryggen ved Tangholm overskrider afgrænsningen. Derfor skal der ansøges om dispensation for placeringen af begge træbrygger.

Hvad står der i lokalplanen?

Området er omfattet af lokalplan 494 Enghave Brygge. I lokalplanens § 8, stk. 7 er fastlagt bestemmelser, om at 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".

Af lokalplanens § 5, stk. 6 fremgår: *"Langs kanaler og havnefronten skal der etableres træbrygger og vandtrapper/pontoner 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."*

Karré B er i dag benævnt Tangholm og karré E er benævnt Myrholm.

På lokalplanens tegning 6 er vist to markeringer, hvor inden for "Særlige træbrygger til ophold mv." skal placeres, og de er placeret på en anden måde.

Det betyder, at det kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, at etablere træbrygger uden for markeringerne på tegning 6.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2087070_1617869245501.pdf

2. Reglerne i planloven**Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?**

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Teknik- og Miljøforvaltningen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale projektet, da træbryggerne stadig vil være placeret i den zone, der oprindeligt var tiltænkt. Derved vil de fortsat understøtte intentionen i lokalplanen om at skabe liv og aktivitet ved og på vandet.

Teknik- og Miljøforvaltningen lægger desuden vægt på, at træbryggernes udformning og placering er fastlagt efter en lang proces med arkitektkonkurrence og inddragelse af relevante interessenter, hvilket har betydet, at der er taget hensyn til forskellige interesser.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

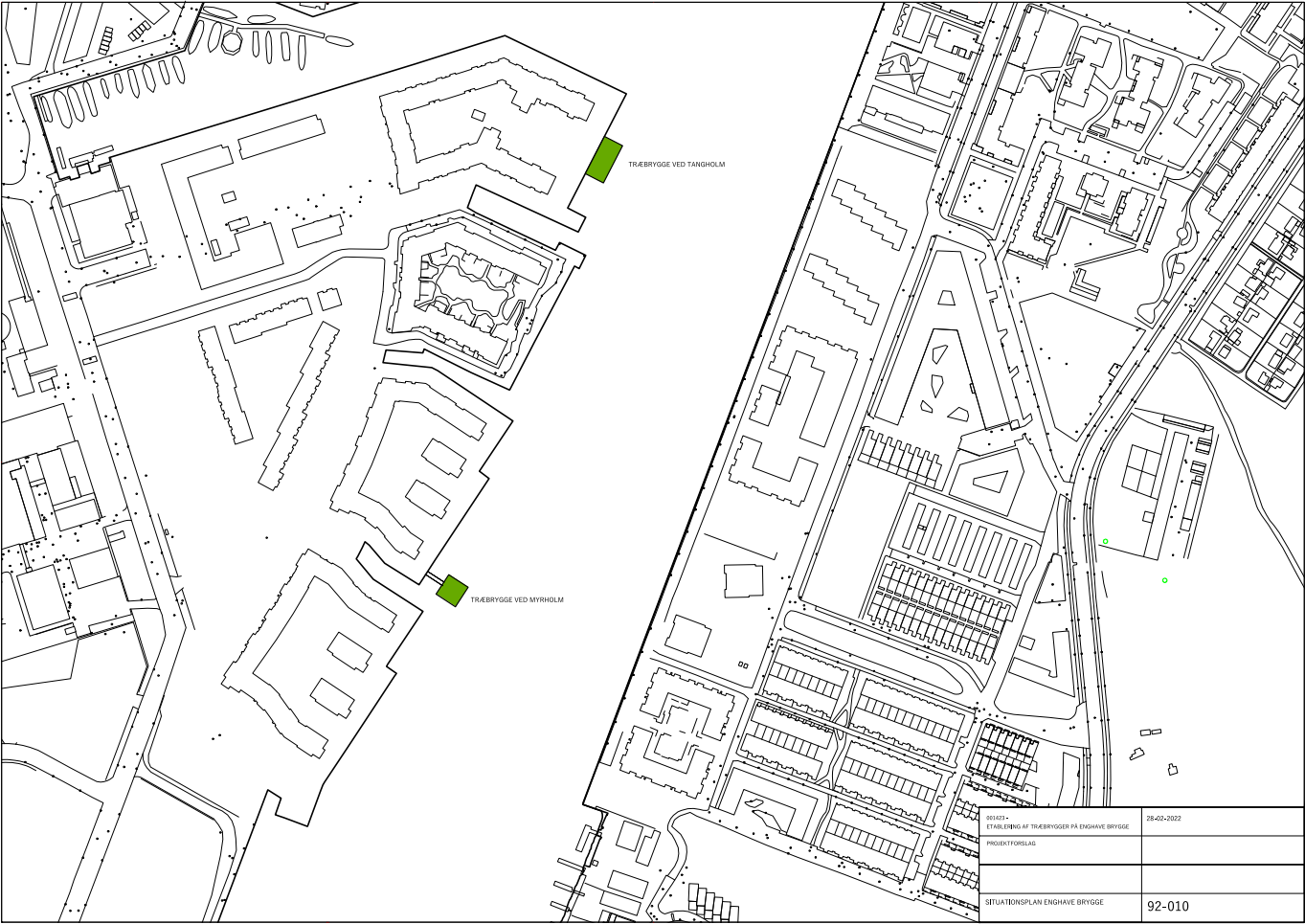
Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Bilag til naboorientering om dispensation til etablering af træbrygger ved Tangholm og Myrholm

D. 31. marts 2022

Lokalplan 494 Enghave Brygge



Oversigtsplan

TRÆBRYGGER

ved Enghave Brygge

Februar 2022

HØRINGSNOTAT



Hvorfor to træbrygger ved Engholmene?

Som en del af udviklingen af Engholmene i Sydhavnen, skal Københavns Kommune finansiere, etablere og vedligeholde to nye træbrygger foran henholdsvis Myrholm og Tangholm med offentlig adgang, hvor københavnere kan nyde havnen og komme helt ned til vandet. Træbryggerne står yderligere beskrevet i lokalplan 494 med tillæg samt kommuneplantillæg 31-36 og i en byudviklingsaftale mellem By & Havn, grundejerne og Københavns Kommune fra 2013.

Hvad er der sket indtil nu?

Træbryggenes design blev udvalgt via en arkitektkonkurrence i starten af 2021. De vindende arkitekter og ingeniører har derefter viderebearbejdet forslagene ud fra en række ønsker for at tilgodese så mange som muligt.

I forbindelse med færdigudviklingen af træbryggerne, er der afholdt en række møder med relevante interessenter såsom Vesterbro Lokaludvalg, Københavns Kommune Kultur og Fritid, Ejerforeningerne på Enghave Brygge samt foreningen for aktive fritidssejlere. Møderne blev afholdt for at indsamle relevant information herunder forventninger til træbryggerne.

Til møderne er en række værdifulde input identificeret såsom ønsker om ekstra cykelstativer, personbelastningsundersøgelser, ordensreglement og opdeling mellem personer i vandet og sejlede. Alle input er grundigt analyseret og indarbejdet efter bedste evne uden at gå på kompromis med funktion, æstetik og økonomi.

Træbryggenes endelige placering blev for nylig accepteret af By & Havn, da de ejer vandarealerne i havnen hvor træbryggerne skal ligge.

I lokalplan 494 med tillæg samt kommuneplantillæg 31-36 er et område defineret, hvor træbryggen skal placeres. Gennem udviklingen af projektet og efter konstruktiv dialog med grundejere og interessenter, foreslås det at placere træbryggen foran Myrholm udenfor området, mens træbrygge ved Tangholm overskrider begrænsningen hvorved der skal ansøges om dispensation for begge træbrygger. En sådan dispensationsansøgning kræver en offentlig høringsperiode, hvor interessenter har mulighed for at indsende kommentarer til projektet.

Derfor udsendes dette notat, der beskriver træbryggenes funktion og design.

Hvad bliver der bygget?

Der bliver opført to forskellige træbrygger – en foran Tangholm og en foran Myrholm – med hver deres form, funktion og attraktioner.

Træbryggen foran Myrholm forbeholdes fiskere, roere, kajakker og sup-board – altså **aktiviteter på vandet**.

Træbryggen foran Tangholm forbeholdes solbadning, afslapning, vandleg, soppebassin og med en fremtidig badezone – altså **aktiviteter i vandet**.

Derved adskilles svømmende og sejlede væsentligt og risikoen for påsejling reduceres. Samtidig fremstår træbryggeene med hver sin klare identitet, funktion samt oplevelse.

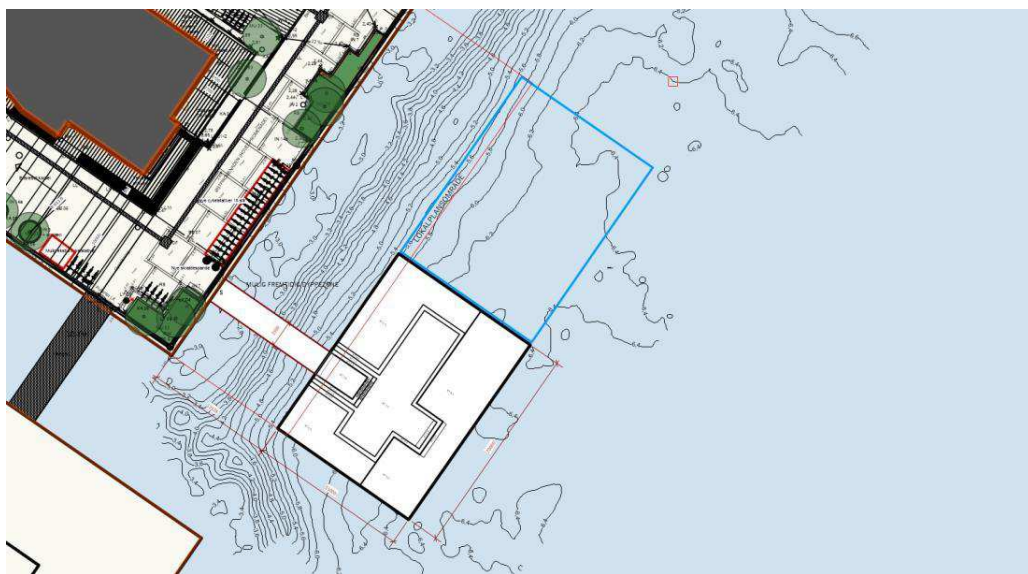
Begge træbrygger trapper helt ned til vandet med mange sydvendte terrasser, der inviterer til ophold for alle både unge og gamle – store og små, med åbne områder med lange kig og små intime hjørner, hvor der er læ, ro og fred.

For at sikre muligheden for nærhed til vandet etableres nederste niveau helt tæt på vandet 20-40cm over daglig vandstand. Det vil give mulighed for at sidde med fødderne i vand og et sted hvor vinterbadere nemt kan hoppe i den anviste badezone. Samtidig bliver det også nemt at sætte sit sub board eller kajak i vandet.

Til sammenligning med andre træbrygger i Københavns Havn er terrasser helt nede ved vandet er en stor mangel. De fleste andre træbrygger har deres nederste terrasse ca. 1 meter over daglig vandstand.

Sådan bliver træbryggen foran Myrholm

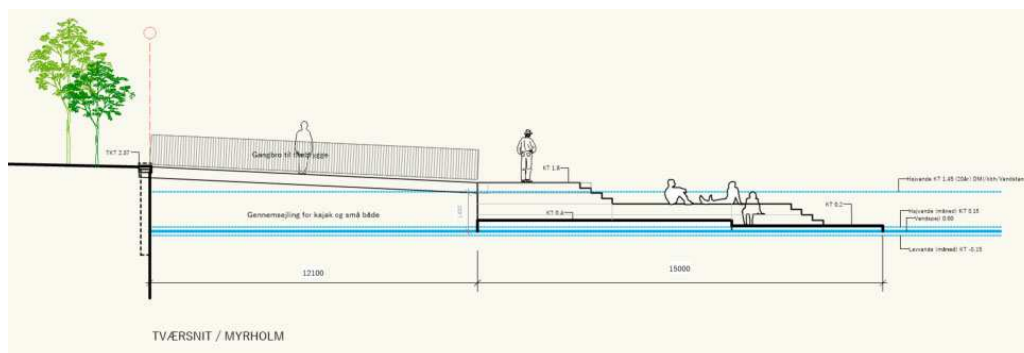
Træbryggen etableres som en Ø ca. 12m ude i havnen, med vand hele vejen omkring. Derved skabes et unikt sted – ude i havnen med fantastisk udsigtsmulighed for kig hele vejen op gennem havnen mod nord samt mod syd til Sjællandsbroen. Øen tydeliggøres yderligere ved en gangbro, som forbinder Myrholm med Øen. Gangbroen udføres i samme design, som broen ud til de nye havnebusstoppestederne ved Islands Brygge og Enghave Brygge for at skabe ensartethed og genkendelighed. Broen etableres uden søjler, så der er mulighed for roere til at sejle under.



Figur 1 - Træbrygge foran Myrholm placeret som en ø – ude i havnen i øens syd- øst lige hjørne.

Træbryggen er placeret udenfor Myrholms syd- østlige hjørne, hvor den naturligt tilpasses det eksisterende sti og vej-system på Myrholm.

Træbryggen foran Myrholm fokuserer på aktiviteter på vandet såsom kajakroere, sup-board, mindre både samt fiskere. Der monteres fortøjninger så små både har mulighed for at lægge til. Der skiltes med at badning ved denne træbrygge er forbudt.



Figur 2 - Opstalt af træbrygge foran Myrholm med gangbro hvorunder små både kan sejle igennem.

Det vil uden tvivl blive et fantastisk opholds- og udsigtspunkt for gående og forbipasserende som det eneste sted i haven, hvor det er muligt at komme ud i havnen. Et særligt sted – en særlig oplevelse. Samtidig tilbyder træbryggen roere og andre små både at komme væk fra kajkanten – ud i havnen hurtigt og nemt.

Fra Myrholm etableres der niveaufri adgang til øens øverste terrasse.

Som en ekstra fremtidig mulighed er øen forberedt til at der etableres en badezone i forlængelse med træbryggen mod nord, så snart vandkvaliteten tillader, at man bader ved Myrholm samt der er givet tilladelse.



Figur 3 - Visualisering af træbryggen foran Myrholm set fra Lyngholm.

Der er udarbejdet brugsanalyser på træbryggen foran Tangholm, som er væsentlig større end ved Myrholm. Resultatet er anvendt som grundlag for et forventet personbelastningstal til øen ved Myrholm. Derfor forventes et antal brugere på 43 ved normalt brug. Derved et behov for 18 ekstra cykelstativer. Disse er placeret umiddelbart ved landgangsbroen på Myrholm. Der er ligeledes placeret ekstra skraldespande i nødvendigt omfang.

I lokalplan 494 med tillæg samt kommuneplantillæg 31-36 er et område defineret (se figur 1/rød stiplede streg), hvor træbryggen skal placeres. Gennem udviklingen af projektet og efter konstruktiv dialog med grundejere og interessenter, foreslås det at placere træbryggen foran Myrholm fortrinsvis udenfor området, hvorved der skal ansøges om dispensation.

Sådan bliver træbryggen foran Tangholm

Foran Tangholm etableres en træbrygge med fokus på ophold, solbadning og aktiviteter i vandet.

Træbryggen er placeret centralt foran Tangholm hvor den enkelt og naturligt bliver tilpasset den eksisterende belægning og grønne arealer. Der laves ikke om på vejens rute eller profil.

Der etableres ramper til alle terrasser med og tilgængelighed for alle er opfyldt helt ned til nederste niveau – ned til vandet.



Figur 4 – Træbrygge foran Tangholm. Forberedt til badezone mod syd.

Da området syd for træbryggen foreslås som fremtidig badezone idet vandkvaliteten tillader at man bader, er træbryggen forberedt til at skabe adgang til vandet og forberedt til en badezone mod syd. Derved kan personer i badezonen svømme ca. 30m. beskyttet for havnebusser og fritidssejlere mellem den nye træbrygge og den eksisterende træbrygge mod syd. Mellem de to træbrygger monteres en flyde-line med gule bøjer, der markerer hvortil badezonen går og hvortil de sejlene skal stoppe.

På træbryggen er der integreret hyggelige siddeområder for grupper, hvor man kan sidde overfor hinanden modsat andre steder på træbryggen, som henvender sig ud mod havnen, hvor man kan sidde med fødderne i vand.

På nederste terrasse etableres et soppebassin med bund til de yngste brugere samt en vandtrappe med en vandpumpe, hvor børn eller barnlige sjæle kan lege med vand.

Der er også monteret en afskærmning til vinterbadere eller andre som har brug for omklædning på træbryggen. Afskærmningen er udformet uden bund for at sikre mod at der ikke fremkommer "tissehjørner" og at det samtidig føles trygt og overskueligt at anvende omklædningen.



Figur 5 - Visualisering af træbrygge foran Tangholm.

På hele træbryggen er der rig mulighed for afslapning og solbadning på terrasser i forskellige niveauer og størrelser og med eller uden en kant til at læne sig op ad.

Der er udarbejdet en brugsanalyse, der anviser et sandsynligt antal brugere på 218 personer når der er flest (lørdag-søndag i sommerperioden midt på dagen), med et forventet antal brugere på 43 ved normalt brug. I henhold til vejreglerne anbefales det til rekreative områder at etablere op til 4 cykel-p-pladser pr. 10 brugere. Derfor etableres 18 ekstra cykelstativer ved Tangholm. Der er ligeledes placeret skraldespande i nødvendigt omfang.

I lokalplan 494 med tillæg samt kommuneplantillæg 31-36 er et område defineret (se figur 4/rød stiptet streg), hvor træbryggen placeres. Gennem udviklingen af projektet og efter konstruktiv dialog med grundejere og interessenter, foreslås det at placere træbryggen foran Tangholm fortrinsvis indenfor området men med et areal udenfor, hvorved der skal ansøges om dispensation.

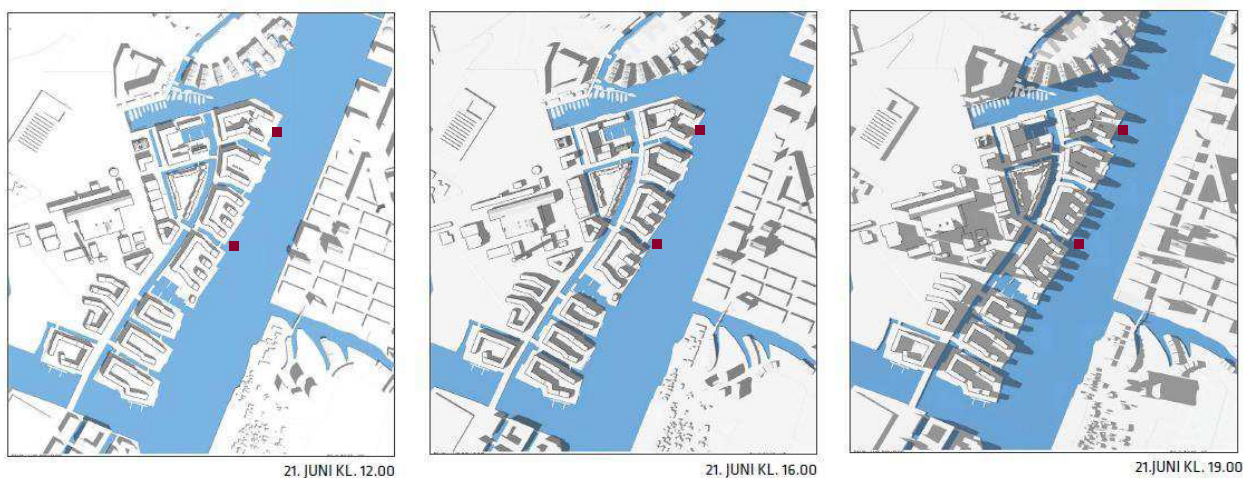
Gældende for begge træbrygger

Begge træbrygger beklædes med træ i enten Accoya, Ipé eller fyr ligesom de øvrige træbrygger i Københavns havn. Når der er indhentet priser fra entreprenører i slutningen af 2022, afgøres hvilken træsort, der indeholdes i projektet.

Der bliver ikke etableret ekstra toiletter, da toiletter ligger udenfor præmiserne for opgaven.

Der opsættes der ordensreglementer ved begge træbrygger. Heri vil reglerne for anvendelse fremgå samt en beskrivelse af hvordan hensyn til naboer skal tilgodeses.

Da træbryggerne ikke belyses om aftenen ligesom de etableres i havnens vestlige side i umiddelbar aftenskygge fra nabobygningerne, forventes det i mindre grad at blive et tilløbsstykke i aftentimerne, som ved for eksempel ved Islands Brygge. Det er Københavns Kommunes erfaring at brugere fortrinsvis søger mod områder med aftensol, der er orienteret mod vest.



Figur 6 - Skyggediagrammer som viser hvordan skyggerne flytter sig ved sommersolhverv i løbet af dagen.

Da begge træbrygger monteres fast på pæle, vil der være enkelte dage hvert år, hvor de nederste trin er oversvømmet på grund af højvande i havnen. Dette får ingen konstruktiv betydning og vandet vil forsvinde i løbet af få dage som på andre træbrygger.

Hvad sker der nu?

Hvis alt går vel bliver træbryggerne indstillet til politisk godkendelse i sommeren 2022.

I efteråret vil færdigprojekteringen og udbudsmaterialet blive klargjort og det forventes at skrive kontrakt med en entreprenør ved udgangen af 2022.

Derefter vil byggeriet af begge træbrygger begynde i starten af 2023 for at være klar til brug i sommeren 2023.

I forbindelse med anlægsfasen vil der være særlig fokus på at minimere nabogener og placere så meget at byggearbejdet ude på vandet, for at minimere eventuel byggeplads på havnekajen.