

Lokalplan Enghave Brygge

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

§ 1. Formål

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

- I sammenhæng med de øvrige udbygningsområder i Sydhavnen ønskes et område med boliger og serviceerhverv m.v., hvor beliggenheden i et havneområde udnyttes optimalt.
- Der ønskes en kanalby bygget op om overordnede strukturgivende elementer i form af et system af kanaler, der udgår fra en bred langsgående kanal, en centralt placeret marina med tilhørende pladسدannelse samt et grønt område ved H.C. Ørstedværket. Der muliggøres opfyldinger, der modsvares af nyetablerede kanaler og havnebassiner.
- Ved fordeling af anvendelserne tages der hensyn til H.C. Ørstedværket, større trafik anlæg samt herlighedsværdier i form af vandarealer, grønne arealer m.v.
- I stuetager skal der på udvalgte steder omkring de væsentligste byrum indrettes publikumsorienterede funktioner for at tilgodese ønsket om at skabe rammerne for byliv og oplevelser.
- Vejene Tømmergravsgade, Landvindingsgade og Elværksvej omlægges delvis og suppleres med et system af lokalgader, stier, broer, promenader og pladser. Dette skal sikre, at det er attraktivt at bevæge sig gennem områderne med vægt på de videre forbindelser til nye bykvarterer ved Frederiksholmsløbet, Tegllholmen og Havneholmen.
- Begrænsninger af permanent terrænparkering skal medvirke til, at ubebyggede arealer fremstår attraktive.
- Krav til anvendelse, nye byrum, veje, havnepromenader og stier, bebyggelsesplan og friarealer, herunder et grønt område ved H.C. Ørstedværket, skal indbyde til bevægelse og ophold.
- Området skal udadtil markere sig arkitektonisk med bygningsfronter i samspil med kaj- og vandarealer. Indadtil skal forskellige typer af kanaler, friarealer og pladسدannelser medvirke til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Den rekreative værdi af kajarealerne skal forøges ved anlæg af sammenhængende offentligt tilgængelige promenader, vandtrapper og træbrygger.

Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres ved at skabe plads til kollektiv trafikbetjening, ved at prioritere fodgængere og cyklister i udformning af vej- og stinettet, ved genbrug af de mest bevaringsværdige eksisterende bygninger, ved begrænset parkeringsdækning samt ved krav om miljømæssige servicefunktioner.

Med lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 28.

Bebyggelse i område VI kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

§ 2. Område

Stk. 1.

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

Stk. 2.

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

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

Mellem den gule zone og den grønne stiplede linje vist

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

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.

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



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

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

enelige med anvendelsen til serviceerhverv. Indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. Bestemmelsen gælder for området under ét.

På tegning 3 er vist placering af bolig eller serviceerhverv samt primære muligheder for børneinstitutioner.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Mellem den gule zone og den grønne stiplede linje vist på tegning A, må der ikke placeres boliger, anden bebyggelse med forureningsfølsom anvendelse eller primære opholdsarealer i tilknytning hertil, som konsekvens af bestemmelserne i stk. 3.

Stk. 3.

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

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

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

Kommentar

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

Stk. 4.

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

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres

efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

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

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

Stk. 5.

For område I-V gælder:

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

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

Kommentar

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

Stk. 6.

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

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

Kommentar

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

Stk. 7.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 8.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

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

§ 4. Vej- og stiforhold, broer samt byggelinjer

Stk. 1.

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

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

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

Kommentar

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

Stk. 2.

Elværksvej fastlægges fra den i stk. 1 fastlagte bydelsgade til Belvederekanalen i en bredde af 18 m overensstemmelse med principsnit T-T på tegning nr. 7 og som vist på tegning nr. 4 og 6.

Stk. 3.

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

Broer skal anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. De skal udføres med en stigning, der maksimalt må være

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

Kommentar

Der er fastlagt nærmere bestemmelser om stiforbindelser i § 8, stk. 11.

Stk. 4.

Over Belvederekanalen skal der etableres en broforbindelse for biler, cyklister og fodgængere i forlængelse af den i stk. 1 fastlagte vej i en bredde af mindst 9 m som vist på tegning nr. 4.

Kommentar

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

Stk. 5.

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

Kommentar

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

Stk. 6.

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

Stk. 7.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 8.

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

Stk. 9.

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

Stk. 10.

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

Stk. 11.

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

Stk. 12.

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

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje, stier og broer overtages som offentlige. Vej- og stinettet suppleres med de i § 8 og § 9 fastlagte stier, havnepromenader og pladser.

§ 5. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1.

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

Stk. 2.

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

Stk. 3.

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

Stk. 4.

Opfyldte arealer overføres til byzone

Stk. 5.

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

Stk. 6.

Langs kanaler og havnefronten skal der etableres træbrygger og vandtrapper som vist på tegning nr. 6, jf. også tegning nr. 7, principsnit C-C, J-J, G-G, M-M, N-N, P-P, Q-Q, V-V og S-S.

Kommentar

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

Stk. 7.

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

Stk. 8.

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

Stk. 9.

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

Kommentar

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

Stk. 10.

Etablering af anløbspladser for mindre rutebåde, herunder bådbus samt oplæg af permanent karakter af mindre skibe ved bolværker, kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Der kan i den forbindelse stilles krav til friarealernes indretning m.v.

Langs kanaler med bebyggelse i kanalkant kan der etableres anløbspladser til både. Der må maksimalt etableres én anløbsplads pr. bolig i stueplan i en størrelse på ikke over 3 m².

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

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

For karreer, byggefelter og bygninger vist på tegning nr. 3 må etagearealet ikke overstige: A:21.400 m², B: 31.200 m², C: 22.500 m², D: 7.300 m², E 20.400 m², F: 20.200 m², G: 6.900 m², H:16.700 m², I:14.200 m², J, K og L: under ét 58.500 m², M, N2 og N3: under ét 41.400 m², N1:11.200 m², O:17.000 m² og P: 2.900 m².

Det maksimale etageareal kan overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og

åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bebyggelsesprocenten for område VI må ikke overstige 110. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Kommentar

Husbåde indgår ikke ved beregning af de maksimale etagearealer.

Stk. 2.

For område I-V gælder:

- a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 og 5 viste bebyggelsesplan som karreer mrk. A, B, C, E, F, G, J, K, L, M, N2, N3, og O og fritliggende erhvervsbygninger inden for byggefelter mrk. D, H, I, N1 og P.
- Den eksisterende bebyggelse, der er markeret på tegning nr. 5 som bevaringsværdig bebyggelse, indgår i bebyggelsesplanen. Denne bebyggelse må ikke nedrives, eller ombygges uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

Kommentar

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

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

- b) For bebyggelsen gælder det på tegning nr. 5 viste etageantal. Bygningshøjden må ikke overstige:
- 9 m for bebyggelse i 1- 2 etager
 - 12 m for bebyggelse i 3 etager
 - 16 m for bebyggelse i 4 etager
 - 19 m for bebyggelse i 5 etager
 - 23 m for bebyggelse i 6 etager
 - 26 m for bebyggelse i 7 etager
 - 30 m for bebyggelse i 8 etager
 - 33 m for bebyggelse i 9 etager

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

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

- c) Stueetager, der i henhold til § 3, stk. 5, er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., jf. tegning nr. 3, skal have en etagehøjde på mindst 4 m, og gulve skal være i terrænniveau.
- d) Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 13 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse og lignende, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, ved institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan husdybden øges.
- e) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Ved hævede gårdrum regnes højden fra kote +3,6.
- f) Ud over de i pkt. a muliggjorte bebyggelser kan der opføres enkelte bygninger samt tilbygninger i én etage til fællesanlæg, publikumsorienterede funktioner og lignende, herunder bygninger i én etage i det grønne område ved H. C. Ørstedværket.
- g) Der skal etableres porte til gårdrummene i princippet som vist på tegning nr. 4. Portene skal have en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 3,5 m mod gade/kanal og 2,4 m mod gård.

Stk. 3.

For område VI gælder:

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

Kommentar

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

Stk. 4.

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

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

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

maksimal længde på 30 m.

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

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Som overordnet retningslinje gælder, at bygningerne og karréerne facademæssigt skal fremstå med et arkitektonisk formsprog, der både medvirker til, at området samlet set fremstår som en helhed og til, at de enkelte delområder/øer fremstår som byarkitektoniske helheder. Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i beliggenheden ved havnen og den skala og karakter, som præger de omkringliggende byrum. Variation i facadehøjden skal opnås ved forskellige etageantal, jf. tegning nr. 5, og ved forskellige gesimsafslutninger.

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

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

Kommentar

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

Stk. 2.

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

Stk. 3.

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

Bygningerne omkring det grønne område ved H.C. Ørstedværket skal forholde sig til de grønne elementer med forhaver, terrasser, altaner og med en bygningsmæssig

aftrapning, der medvirker til at skabe åbenhed og kontakt til livet i det grønne.

Stk. 4.

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

Stk. 5.

Ved ombygning af den bevaringsværdige bebyggelse "Uniscrap-bygningen", pumpestationen/"Druknehuset" og bygningen til Københavns Roklub, skal anvendes materialer, der har reference til de oprindelige huse. Ved ombygning af "Uniscrap-bygningen" kan der, med respekt for bygningens oprindelige arkitektur, etableres transparente partier i stueetagens facader mod "Uniscrap-torvet".

Stk. 6

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

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

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

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

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

I forbindelse med kantzoner, jf. § 8, stk. 8, må stueetagen trækkes tilbage fra facadelinjen, så der skabes nicher og områder for ophold, adgangsforhold, cykelparkering, beplantning mm. Desuden må der etableres trappe fra boligen til terræn via repos.

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

Stueetagen på den fritliggende "pavillon" placeret ved

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

Kommentar

Hensigten med at stille krav om udformningen af stueetagens facader vedr. åbenhed, detaljering og facadeforskydninger er at understøtte det ønskede byliv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og folk, som færdes i byrummet udenfor. Variation skabes med særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden. Tilbagetrækninger af stueetagens facade kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, opbevaring af kajaker/joller og legeredskaber samt parkering af cykler og barnevogne mv.

Stk. 7.

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

Stk. 8.

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

Stk. 9.

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

Kommentar

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

Stk. 10.

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

Stk. 11.

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

Stk. 12.

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. I boligbebyggelse skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til en stor grad af variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i det enkelte hus. Tilsvarende gælder eventuelle altangange. Karnapper og altaner kan have et fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 0,8 m og fra gårdfacaden på op til 2 m. I enkelte tilfælde kan der, hvis det findes arkitektonisk velbegrunderet, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 2 m.

Stk. 12.

Springet i etageantal skal gives særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Stk. 13.

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

Stk. 14.

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

Stk. 15.

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

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

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

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

Kommentar

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

§ 8. Byrum, ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1.

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

- En bydelsplads "Enghaves Brygge".
- "Kraftværksparken".
- To kvarterpladser "Uniscrap Torvet" og "Kvartersplads Syd".
- Et sammenbindende byrumsforløb "Enghave Kanal".
- Et promenadeforløb.

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

Kommentar

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

Stk. 2.

'Enghaves Brygge'

Byrummets afgrænsning og indretning fremgår af byrumstegningen.

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

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

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

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

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

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

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

Stk. 3.

"Kraftværksparken"

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

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

Det grønne område skal overvejende anlægges med græsbelædte flader og med grupper af træer. Beplantningen mod H. C. Ørstedværket skal bestå af høje træer. I parken skal etableres grupper af varieret beplantning, herunder årstidsvarierende træer.

Der skal etableres faste sidde- og opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper, herunder bænke med ryg- og armlæn.

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

Stk. 4.

"Uniscrap Torvet"

Byrummets afgrænsning og indretning fremgår af byrumstegningen.

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

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

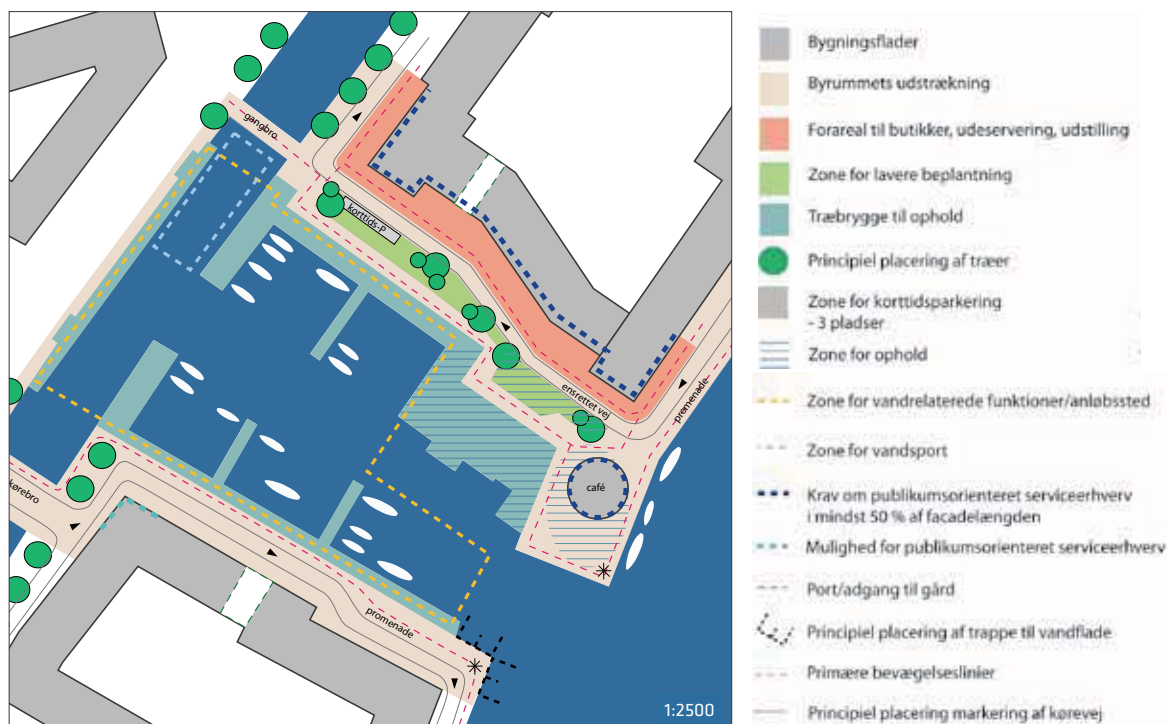
De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister og biltrafik er angivet på byrumstegningen.

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

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

Beplantning skal etableres som en træække langs promenaden samt en lund af træer med høje kroner, som

ENGHAVES BRYGGE



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

giver mulighed for ophold og bevægelse på tværs, og som skaber områder med læ og skygge.

Stk. 5.

"Kvartersplads Syd"

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

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

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

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

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

Stk. 6.

"Enghave Kanal"

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

ning nr. 6.

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

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

Der skal etableres træplantning som angivet på tegning nr. 6 og principsnit B-B, D-D, J-J, O-O og U-U, tegning nr. 7. Træerne skal plantes med 8-10 meters mellemrum. Der skal anvendes store træarter med store trækroner som f.eks. spidsløn.

Stk. 7.

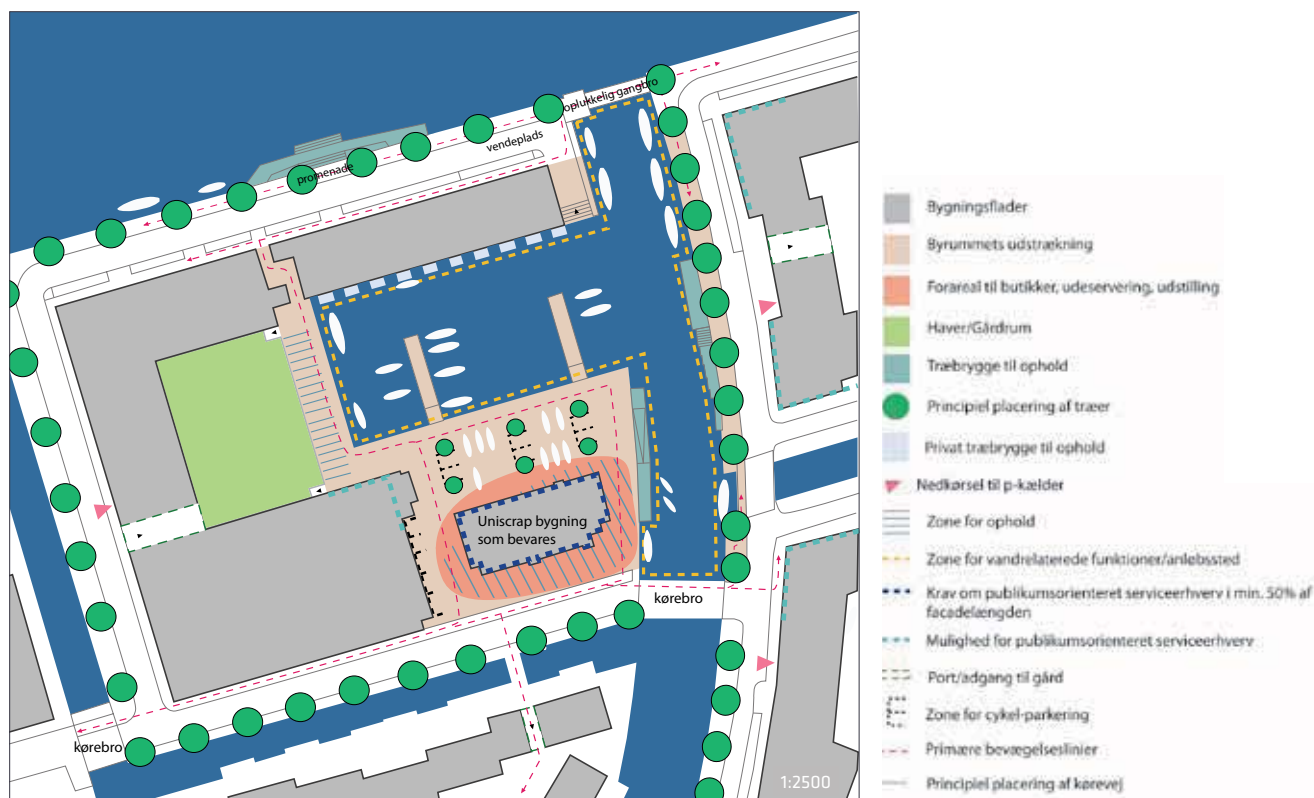
Promenadeforløb med havnepromenade

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

Havnepromenaden langs havneløbet skal anlægges, principsnit C-C, F-F, L-L, R-R og S-S, tegning nr. 7, og udformes med rekreative tilbud, herunder faciliteter for ophold, aktivitet, leg og bevægelse som f.eks. trampolin, gyng og udendørs motionsredskaber.

Kanaler og havnebassiner skal indgå som vigtige elementer i promenadernes udformning, og der skal skabes

UNISCRAP TORVET



sammenhæng til aktiviteter på og ved vandet. Der skal herunder foretages en særlig bearbejdning af promenaden med træbrygger og trappeanlæg som angivet på tegning nr. 6, jf. § 5, stk. 6.

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

Stk. 8.

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

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

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

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

Kantzoner langs facader mod "Kraftværksparken" skal indrettes med frodig beplantning på terræn, facader og eventuelle hegn og altaner. Ved brede kantzoner i en bredde af over 2 m må der hegnes med stakit eller lignende i op til 1,2 meters højde, og der må foretages terrænrændringer ved at hæve kantzonen niveau med op til 40 cm over det omgivende areal.

Eventuel cykelparkering i kantzonen skal deles i sektioner af maksimalt 4 meters bredde og integreres i stueetagens arkitektur eller indrammes med begrønning. Cykelparkering må ikke optage mere end 50 pct. af kantzonen langs hver enkelt facade.

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

Kommentar

Kantzonen er en arkitektonisk bearbejdning af overgangen mellem bygning og byrum. Kantzoner bidra-

ger til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets bymæssige og grønne kvaliteter, formidler ejerskab og understøtter livet langs byrummets kanter. Kantzoner har forskellige bredder og karakteristika, som beskrevet i redegørelsens afsnit om byrum.

Stk. 9.

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

Til friarealet medregnes kanaler, de på tegning 2 markerede havnebassiner i område II og V, havnepromenader, træbrygger, trappeanlæg samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt halvdel af veje, der er fastlagt som "gågade med kørsel tilladt", jf. tegning nr. 7, med tilhørende snit. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matrikler som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej. Desuden medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser. Friarealet beregnes for hvert underområde under ét.

Stk. 10.

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

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

Kommentar

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

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker en genplantning. For at træerne og deres rødder ikke påføres skader, skal eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. For at forhindre jordkomprimering skal haver samt andre grønne arealer desuden beskyttes i samme periode. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til

godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Nyplantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt og eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må placeres højst 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.

Stk. 11.

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

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

Stk. 12.

Gårdrummene skal anlægges med en blanding af hård belægning og arealer med græs og anden bevoksning. Desuden skal der i hvert gårdrum plantes mindst ét solitært træ, der skal kunne vokse sig stort. Herudover skal etableres grupper af træer, der kan danne læ.

Langs den offentlige sti gennem de halvprivate gårdrum (jf. § 4, stk. 3) skal placering af inventar, småbygninger, terrænbearbejdnings og beplantning medvirke til at afgrænse den offentlige sti fra de halvprivate arealer forbeholdt beboerne. Der skal etableres områder til ophold, og arealerne skal indrettes med henblik på at skabe attraktive områder til børns leg. Områderne til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Stk. 13.

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

Stk. 14.

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

Stk. 15.

Belysningen skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekomende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

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

Stk. 16.

Belægninger skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden og styrker bydelens egenart. Virkemidler hertil er beskrevet i kommentaren nedenfor.

For de på principsnit EE, FF, II, KK, LL, OO, QQ, RR, SS og UU, tegning nr. 7, benævnte "gågader med kørsel tilladt" skal belægninger etableres som sammenhængende flader i ét niveau. Kantzoner, parkeringsarealer, flexzoner, ledelinjer mv. kan markeres ved skift i belægningen. Belægningerne skal udføres i robuste materialer med reference til det maritime miljø og den omkringliggende bebyggelse som eksempelvis natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

Der er fastlagt særlige bestemmelser for belægninger i de udpegede byrum, jf. stk. 2-7.

Kommentar

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

Stk. 17.

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

Stk. 18.

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

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

Stk. 19.

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

Stk. 20.

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 21.

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

Stk. 22.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal beregnet for hvert af områderne under ét, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel. For område I-V gælder, at højst 15 pct. af parkeringsdækningen beregnet for hvert af områderne under ét må indrettes på terræn, i princippet som angivet på tegning nr. 4. Teknik- og Miljøforvaltningen kan i begrænset omfang tillade parkering på terræn andre steder end vist på tegning nr. 4. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen.

Kommentar

Der kan udover de på tegning nr. 4 viste parkeringspladser på terræn indrettes et antal "korttidsparkeringspladser". Den nærmere placering må afklares i forbindelse med de konkrete byggesager.

Stk. 23.

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

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

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Kommentar

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

Stk. 24.

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

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

Kommentar

Gennemførelse af planen medfører omlægning m.v. af eksisterende ledninger og tekniske anlæg i betydeligt omfang. Dette kræver, at der indgås aftaler mellem grundejerne og ledningsejerne. Kravene vil typisk blive stillet i forbindelse med nedlæggelse af vejarealer, jf. § 4, stk. 10.

§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener**Stk. 1.**

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

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

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en ny støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

Stk. 2.

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

Kommentar

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

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

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1.

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste lavenergiklasse, jf. bygningsreglementet.

Kommentar

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

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

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

Stk. 2.

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

Kommentar

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

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

§ 12. Særlige fællesanlæg

Stk. 1

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

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

Stk. 2.

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

- Etableret de i § 5, stk. 2, i området fastlagte sidekanaler og havnebassin.
- Etableret de i § 4, stk. 3, og § 8 stk. 7, i området fastlagte promenader.
- Etableret den i § 8, stk. 4, fastlagte plads "Uniscrap Torvet".
- Etableret de i § 4 stk. 3, i området fastlagte broer.
- Etableret de i § 5, stk. 6 og i § 8, stk. 6 og 7 i området, fastlagte træbrygger/trappeanlæg.

Stk. 3.

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

- Etableret de i § 5, stk. 2, i områderne fastlagte sidekanaler og havnebassin.
- Etableret de i § 4, stk. 3 og § 8, stk. 7, i områderne fastlagte promenader.
- Etableret den i § 8, stk. 2, i områderne fastlagte plads "Enghaves Brygge" med lystbådehavn og pavillon.
- Etableret de i § 4, stk. 3, i områderne fastlagte broer.
- Etableret de i § 5, stk. 6 og i § 8, stk. 2, 4, 6 og 7, i områderne fastlagte træbrygger/trappeanlæg.

Stk. 4

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

- Etableret de i § 5, stk. 2, i området fastlagte sidekanaler.
- Etableret de i § 4, stk. 3 og § 8, stk. 7, i området fastlagte promenader.
- Etableret de i § 8, stk. 2 og § 8, stk. 5, i området fastlagte pladser herunder "Kvarterplads Syd" og "Enghaves Brygge" med lystbådehavn.
- Etableret de i § 4, stk. 3, i området fastlagte broer.
- Etableret de i § 5, stk. 6 og i § 8, stk. 2, i området fastlagte træbrygger og pavillon.
- Etableret den i § 8, stk. 3, fastlagte "Kraftværksparken".

Stk. 5

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

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

Kommentar

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

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1.

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

Kommentar

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

Stk. 2.

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

Stk. 3.

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

Kommentar

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

Stk. 4.

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

Kommentar

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

Stk. 5.

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

Stk. 6.

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

Kommentar

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

Stk. 7.

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

Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 9.

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

§ 14. Retsvirkninger

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

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

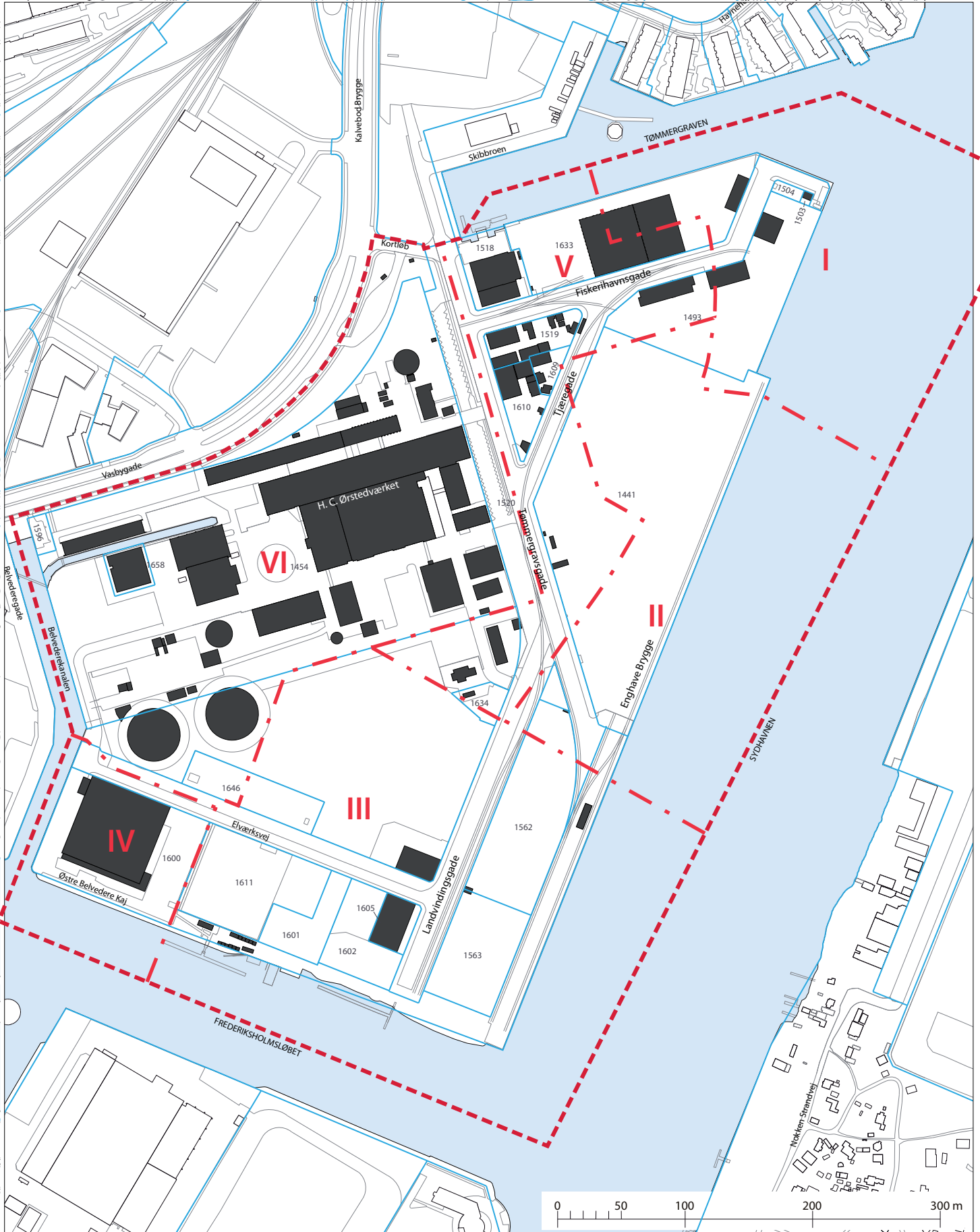
§ 15. Ophævelser af lokalplan

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

Kommentarer af generel karakter

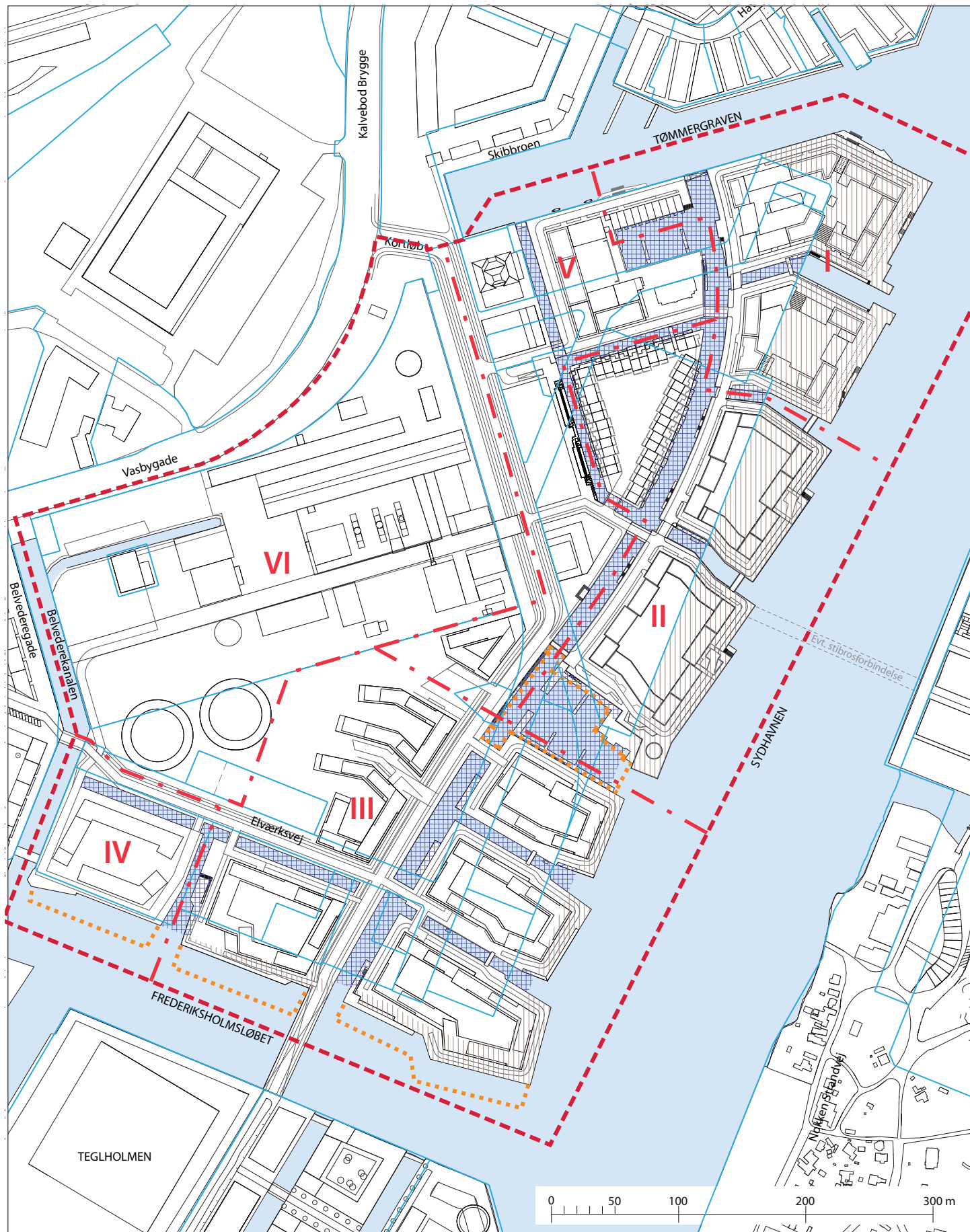
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- Matrikelskel

Tegning nr. 2 - Opfyldninger og kanaler



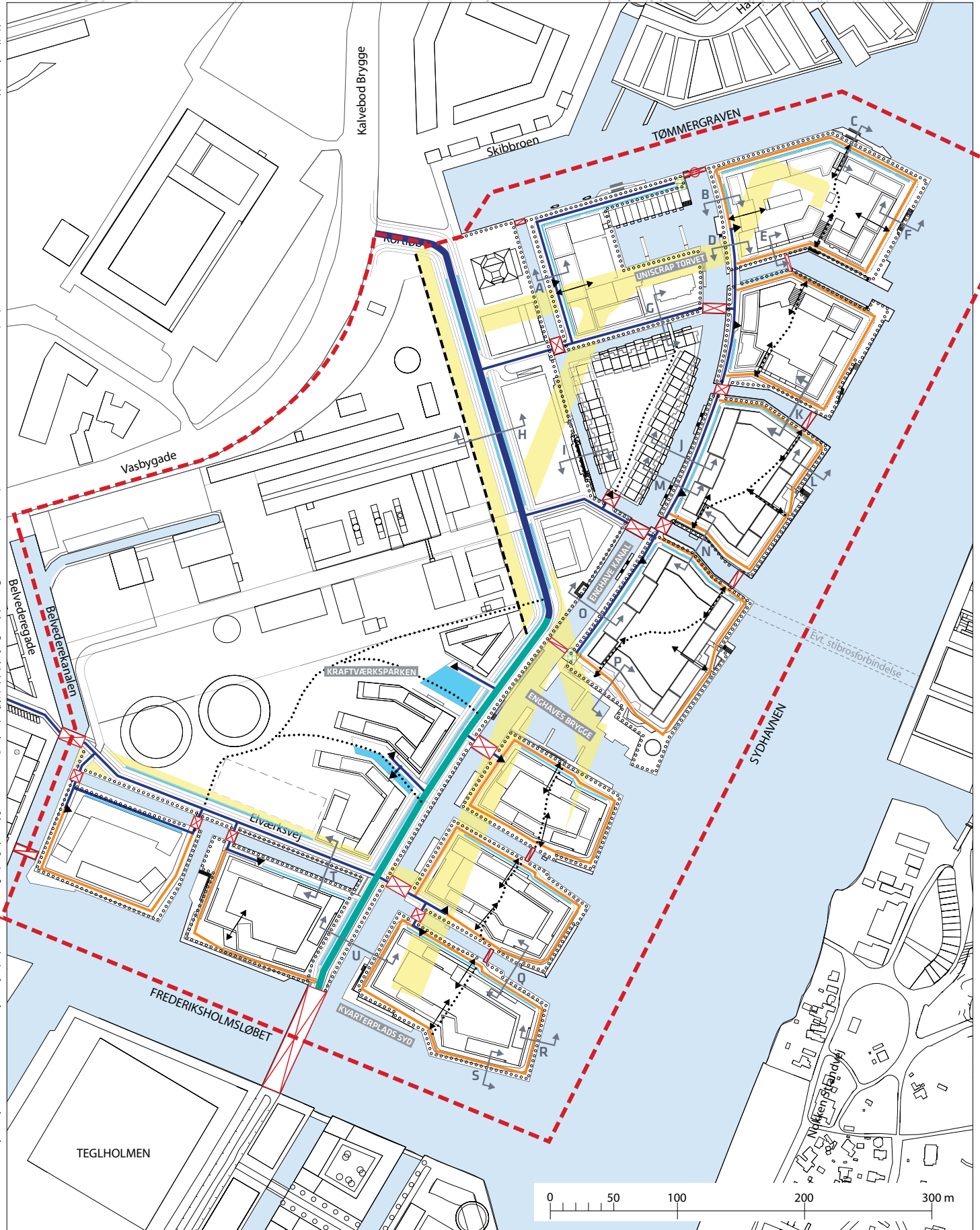
- Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- ▨ Arealer der skal bortgraves
- ▤ Arealer der skal opfyldes
- ⋯ Principiel afgrænsning af lystbådehavn
- Matrikelskel

Tegning nr. 3 - Anvendelse



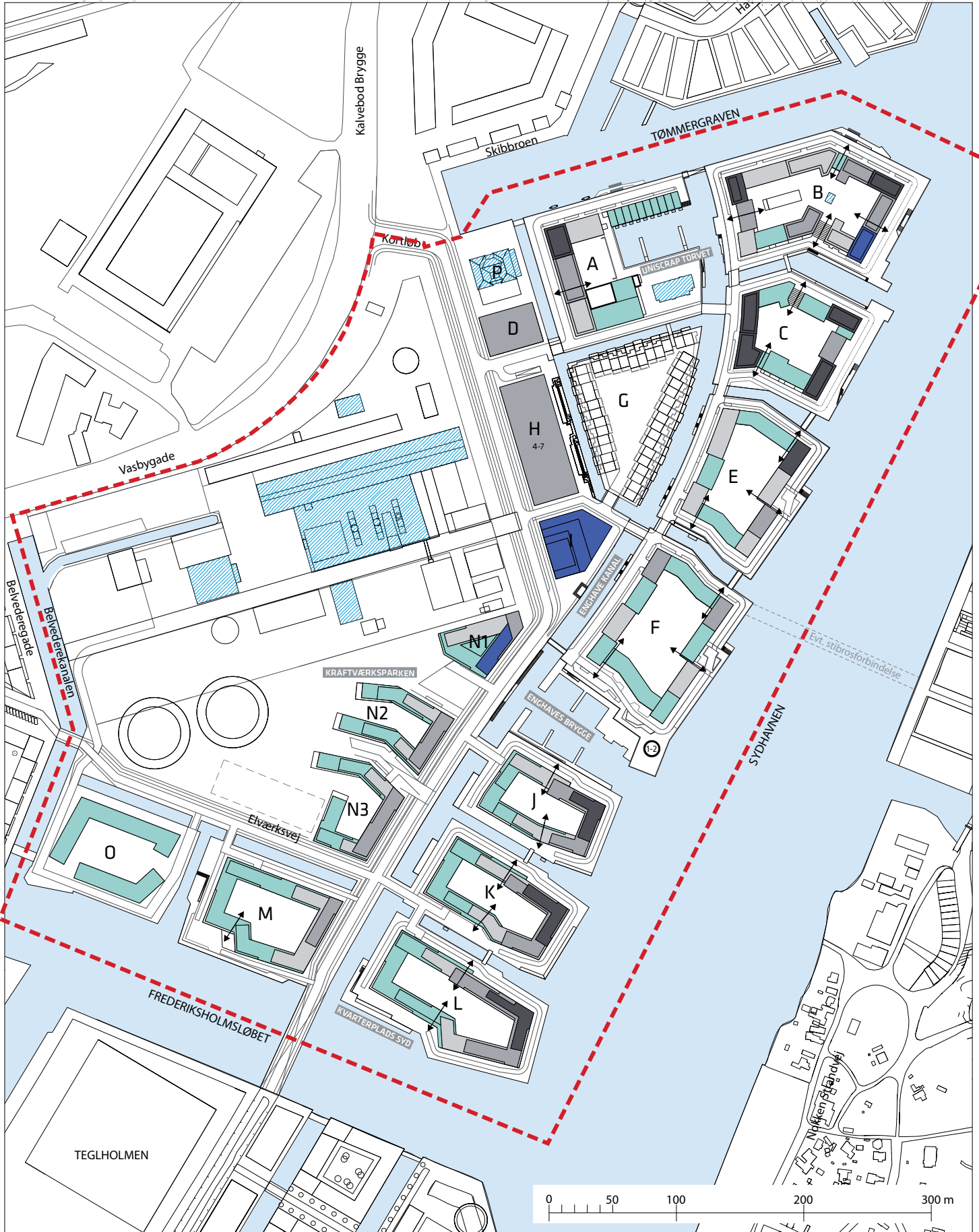
- - - Grænse for lokalplanområde
- Krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen i min. 50% af facadelængden
- - - Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Centerområde til butikker mv.
- Mulighed for husbåde til boliger og kulturelle formål
- XXXXX Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 8
- Boliger
- Serviceerhverv
- Bolig og eller serviceerhverv
- Kulturelle formål, idræt, maritime funktioner mv.
- Institutioner og/eller boliger
- Tekniske anlæg mv.

Tegning nr. 4 - Vej- og stiforhold mv.



- | | | | | | |
|--|----------------------------|--|-----------------------------------|--|---|
| | Grænse for lokalplanområde | | Stibroer | | Principper for placering af overkørsel til p-kælder |
| | Havnepromenader | | Stibroer der skal kunne åbnes | | Principper for placering af porte mv. til gårdrum |
| | Stier | | Vejbroer | | P-areal på terræn |
| | Bydelsgade - Nord | | Angivelse af snit | | Vejarealer der kan nedlægges |
| | Bydelsgade - Syd | | Bebyggelsesregulerende byggelinje | | Vendeplads |
| | Lokalgade | | | | Særlige byrum, som beskrives nærmere i 8 |
| | Øvrige veje | | | | |

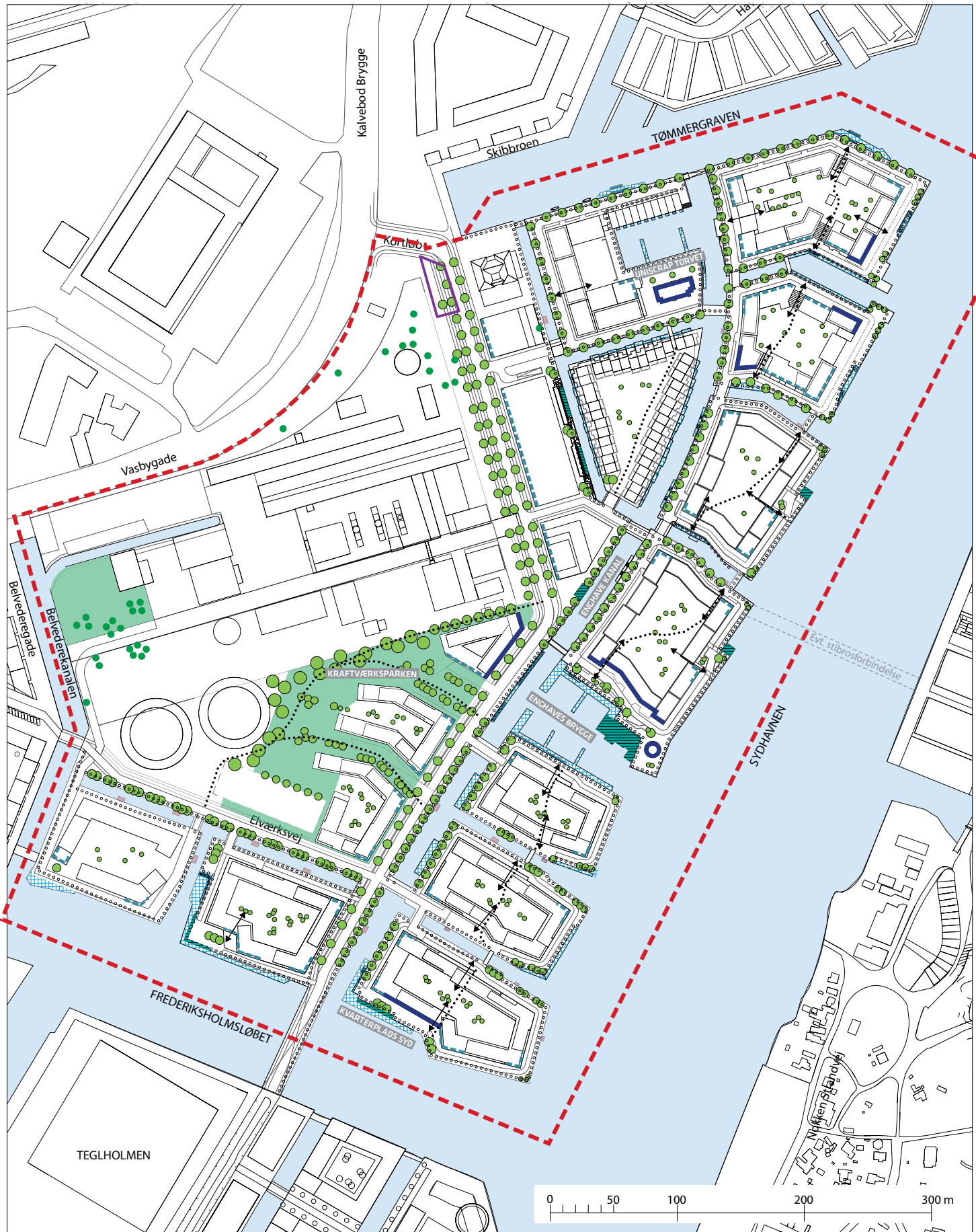
Tegning nr. 5 - Bebyggelsesplan

















- - - Grænse for lokalplanområde
- Kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
- ↔ Principper for placering af porte mv. til gårdrum
- XXXXX + mulighed for penthouse
- Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 8

- Ny bebyggelse i 1-3 etager med etageantal
- Ny bebyggelse i 4-5 etager
- Ny bebyggelse i 5-6 etager
- Ny bebyggelse i 6-7 etager
- Ny bebyggelse i 7-8 etager
- Ny bebyggelse i 8-9 etager

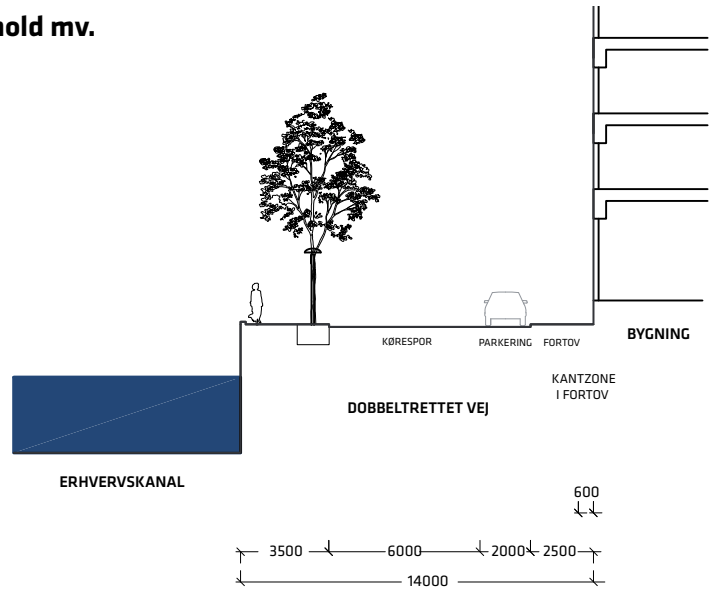
Tegning nr. 6 - Byrum, stueetager, træbrygger og landskab



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Grænse for lokalplanområde |  | Trappeanlæg |
|  | Fælles grønne friarealer, park |  | Krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen |
|  | Havnepromenader |  | Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen |
|  | Stier |  | Principper for træbeplantning |
|  | Principper for placering af porte/off. passager |  | Bevaringsværdige træer |
|  | Principper for placering af trappe og ponton til vandfalden |  | Bevaringsværdig karaktergivende beplantning |
|  | Træbrygger til ophold og anløb af mindre både og kajacker |  | Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 8 |

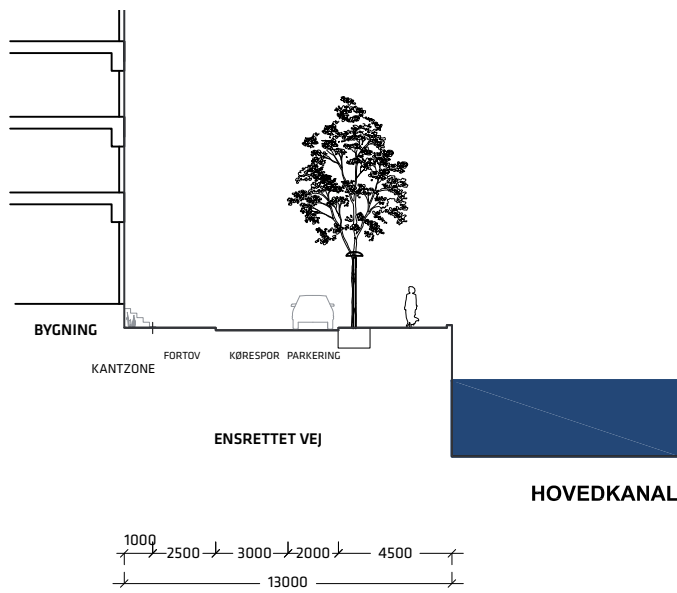
Tegning nr. 7 - Sniteksempler

Snitpile er angivet på tegning nr. 4 - Vej- og stiforhold mv.



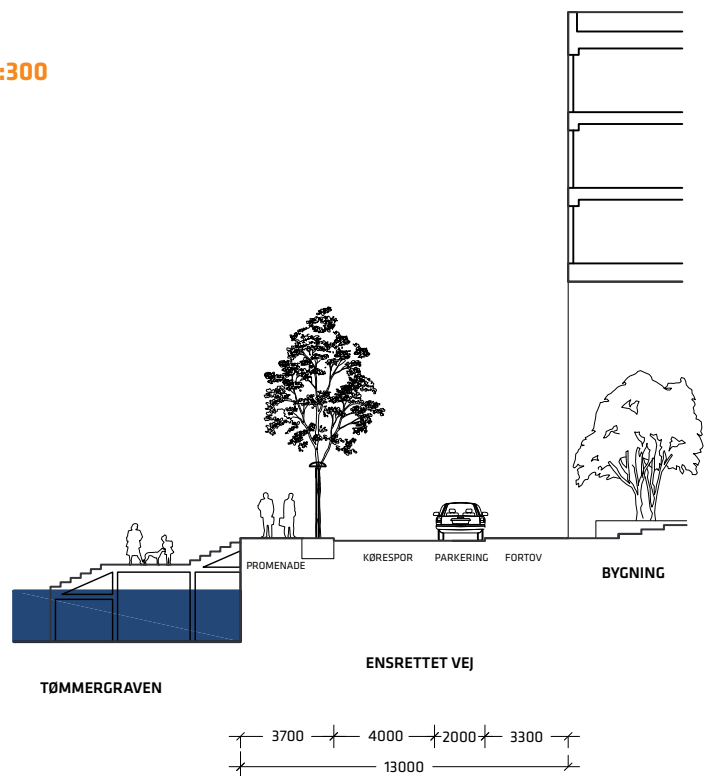
Snit A-A

1:300



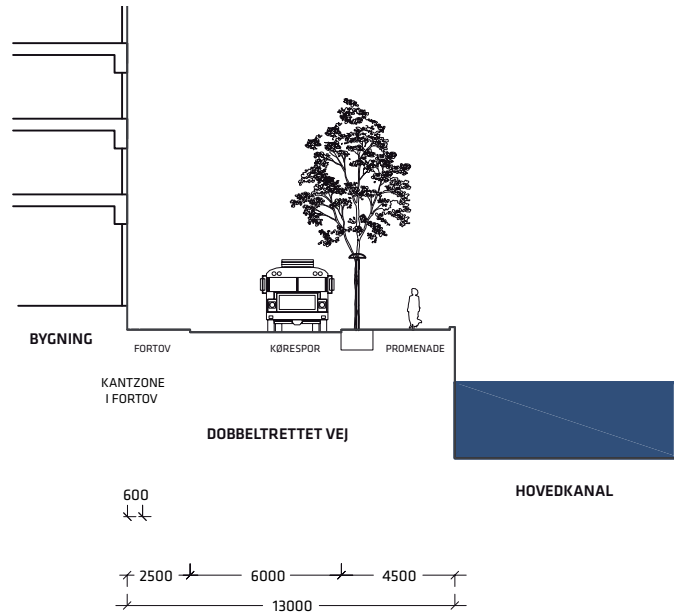
Snit B-B

1:300



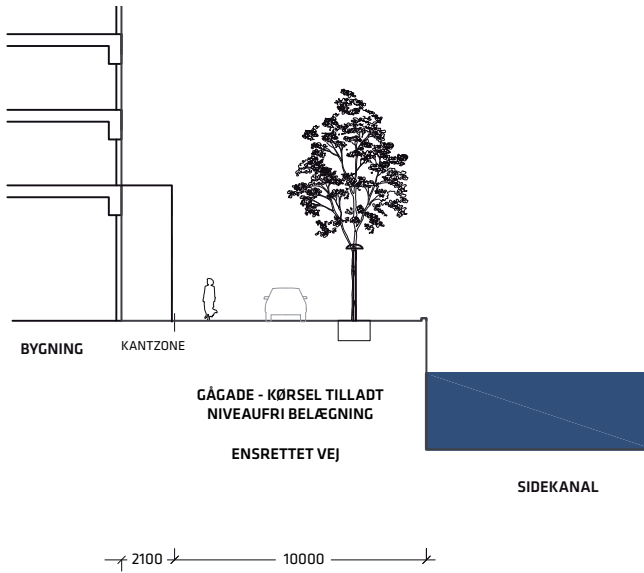
Snit C-C

1:300



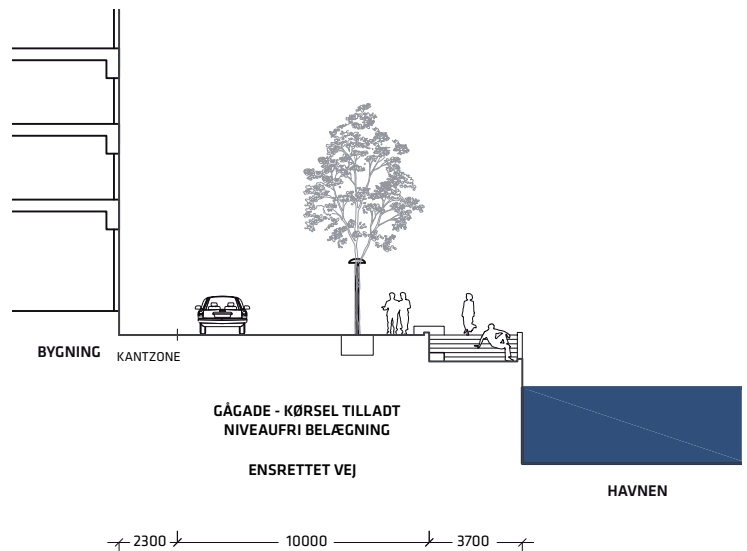
Snit D-D

1:300



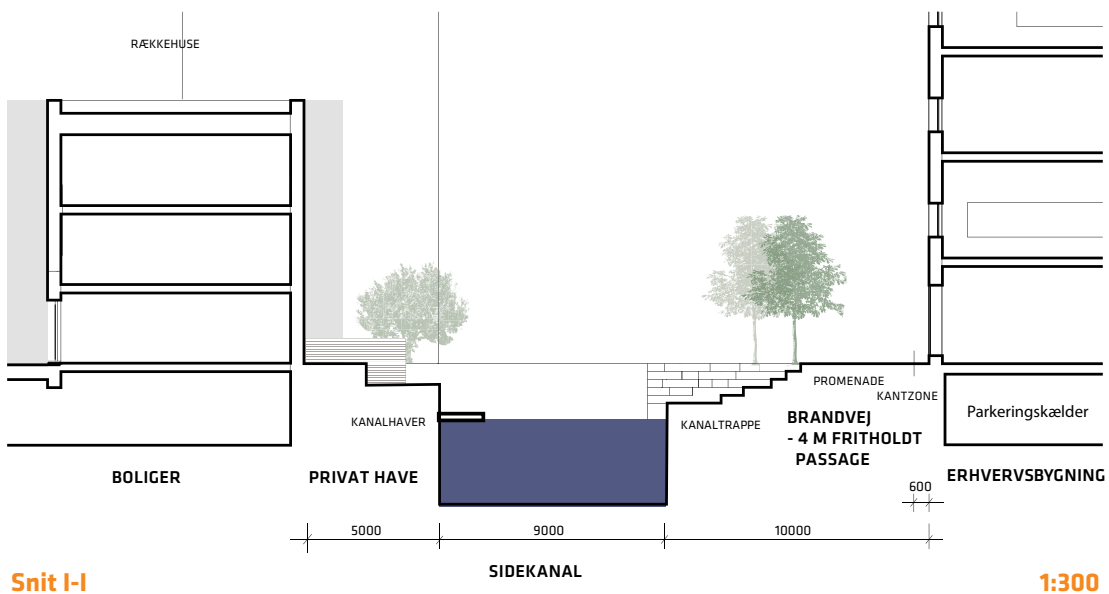
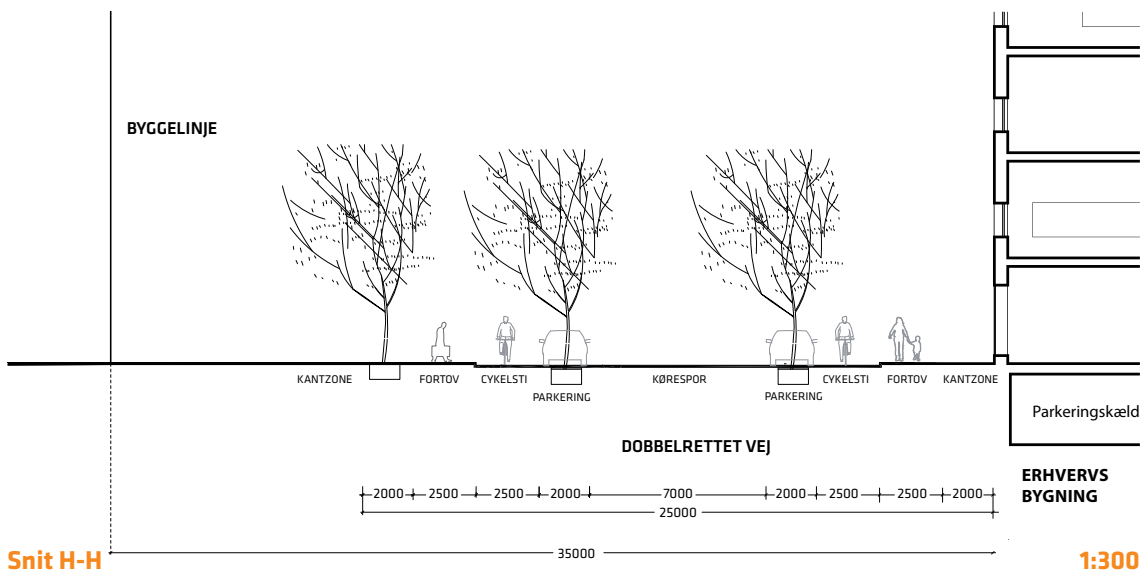
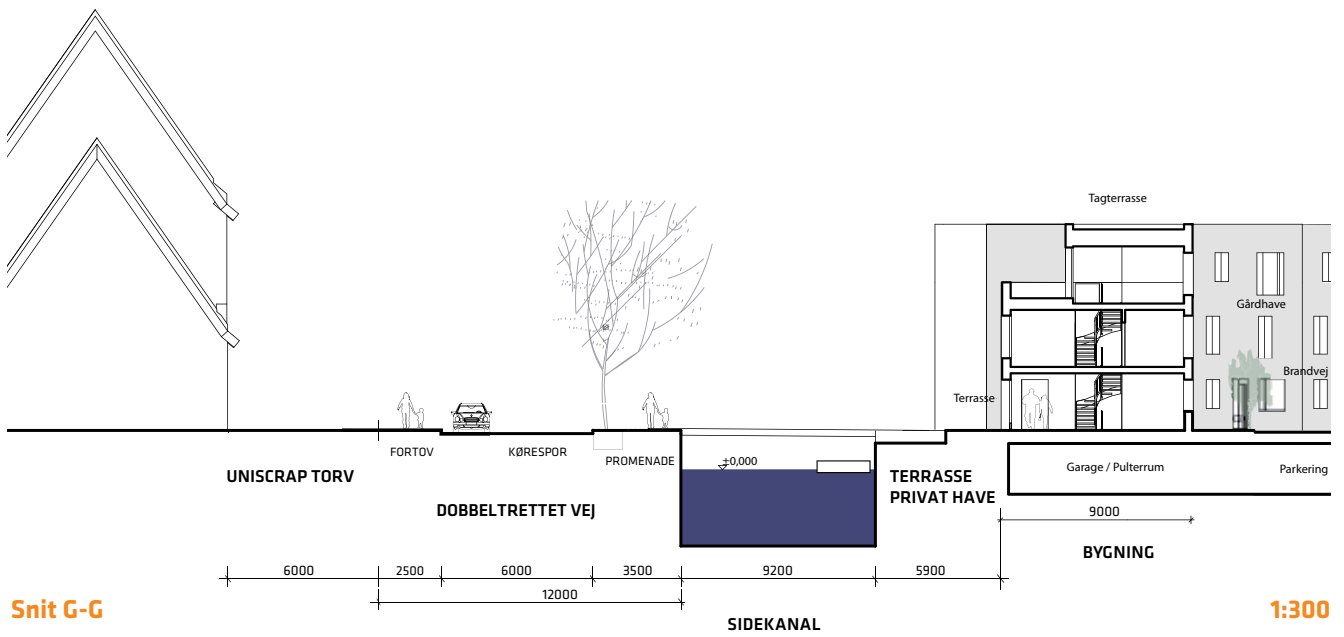
Snit E-E

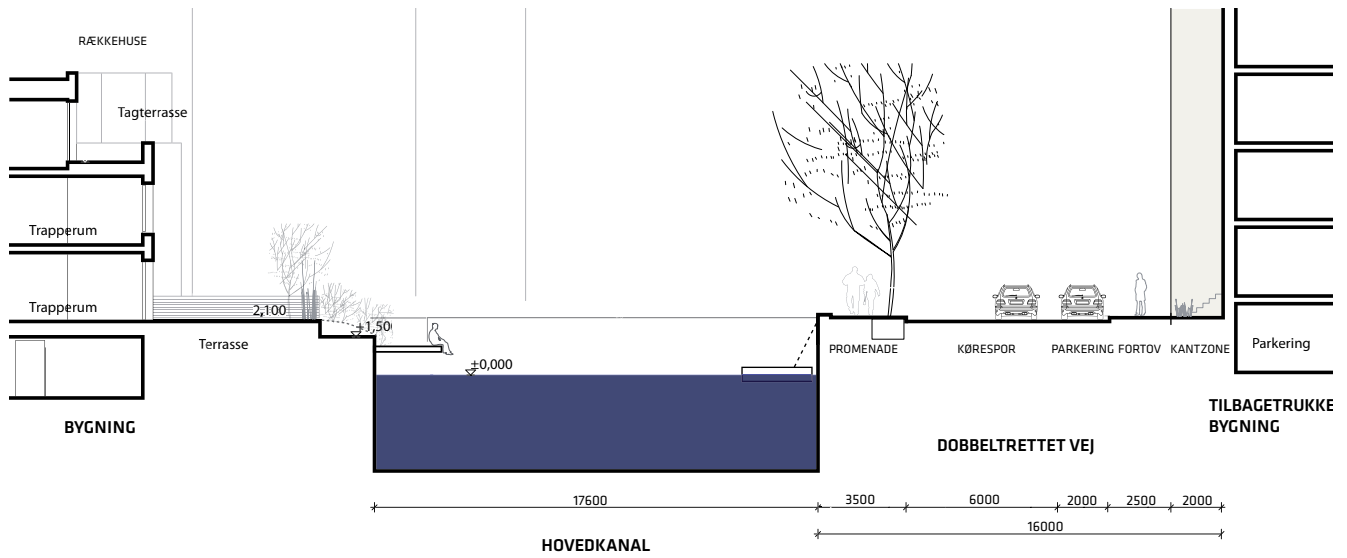
1:300



Snit F-F

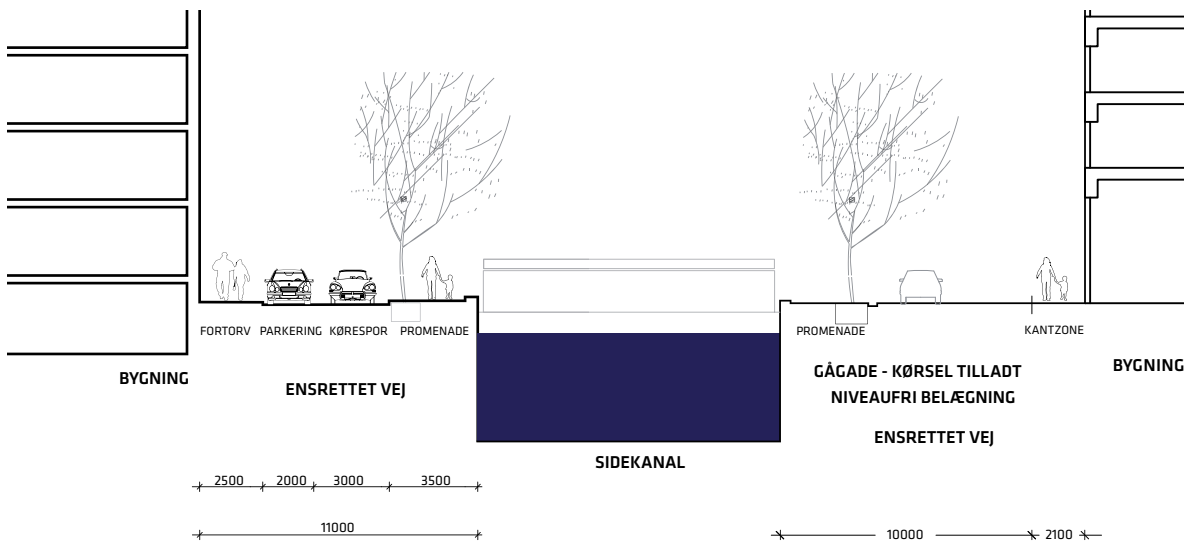
1:300





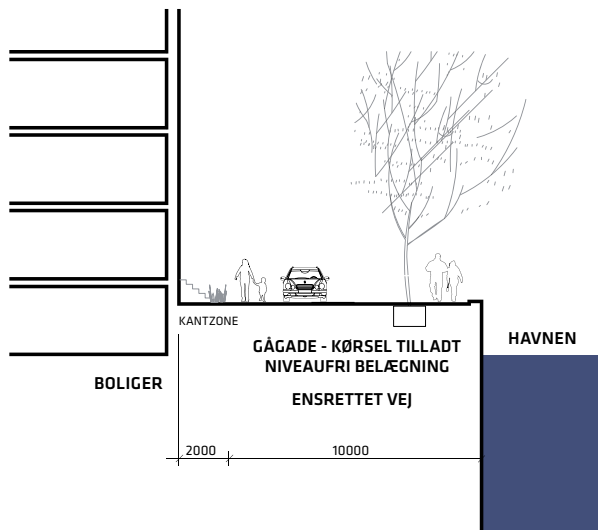
Snit J-J

1:300



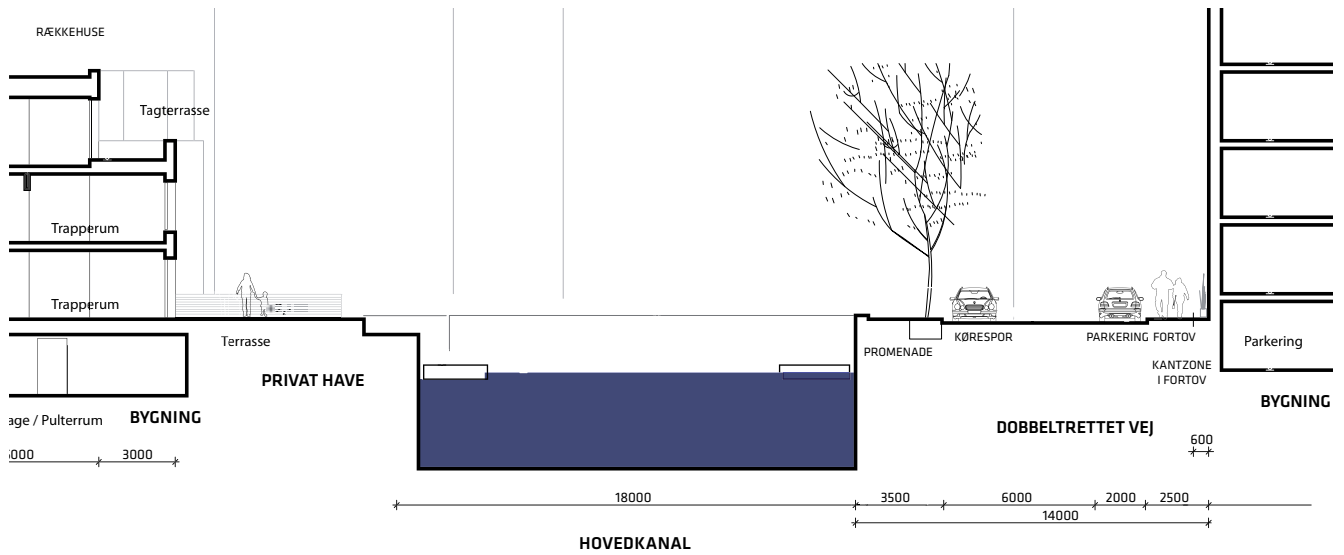
Snit K-K

1:300



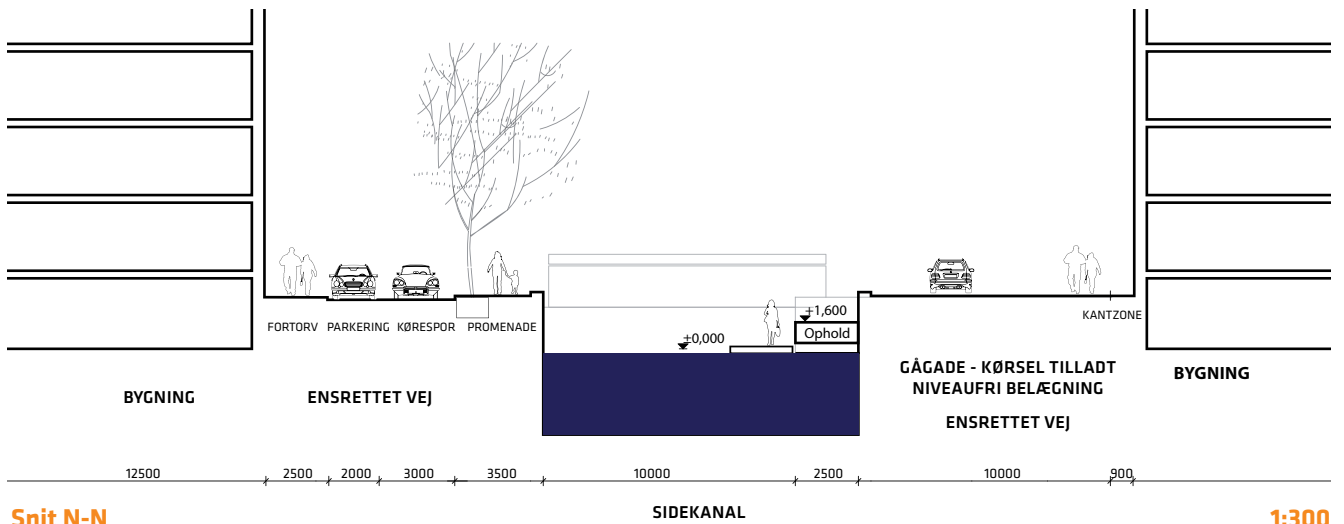
Snit L-L

1:300



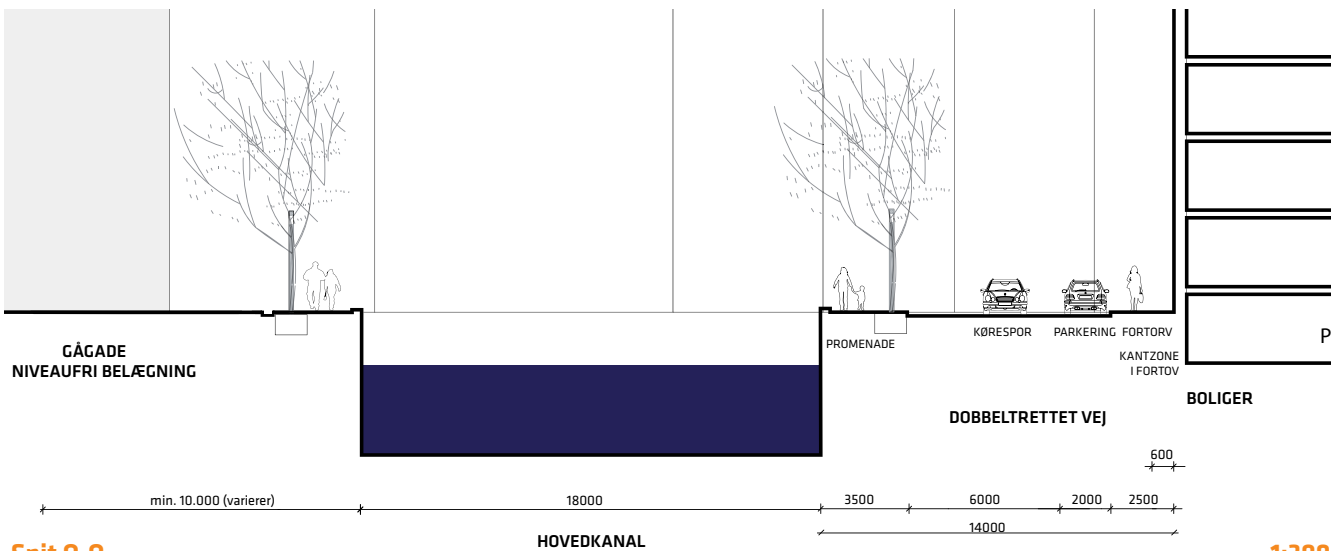
Snit M-M

1:300



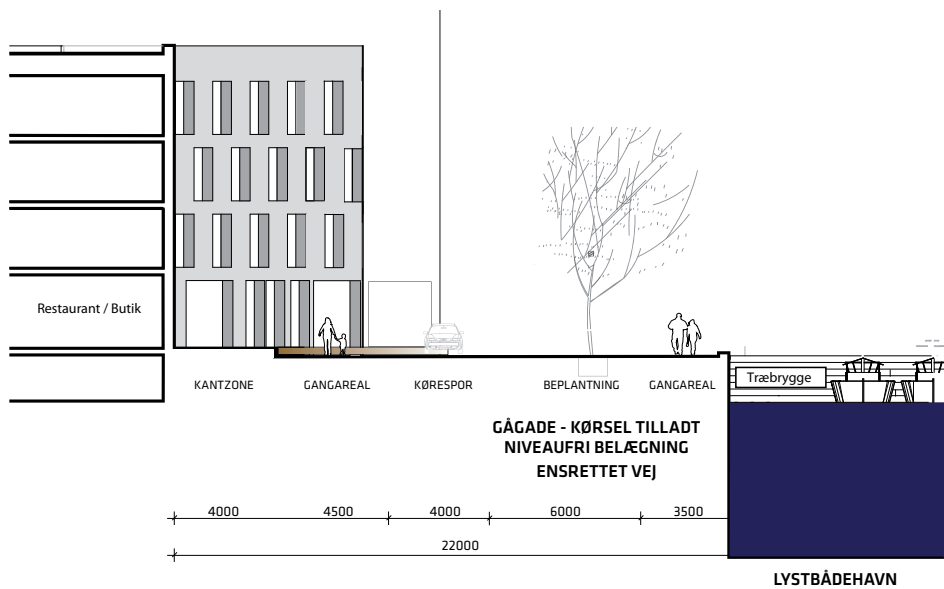
Snit N-N

1:300



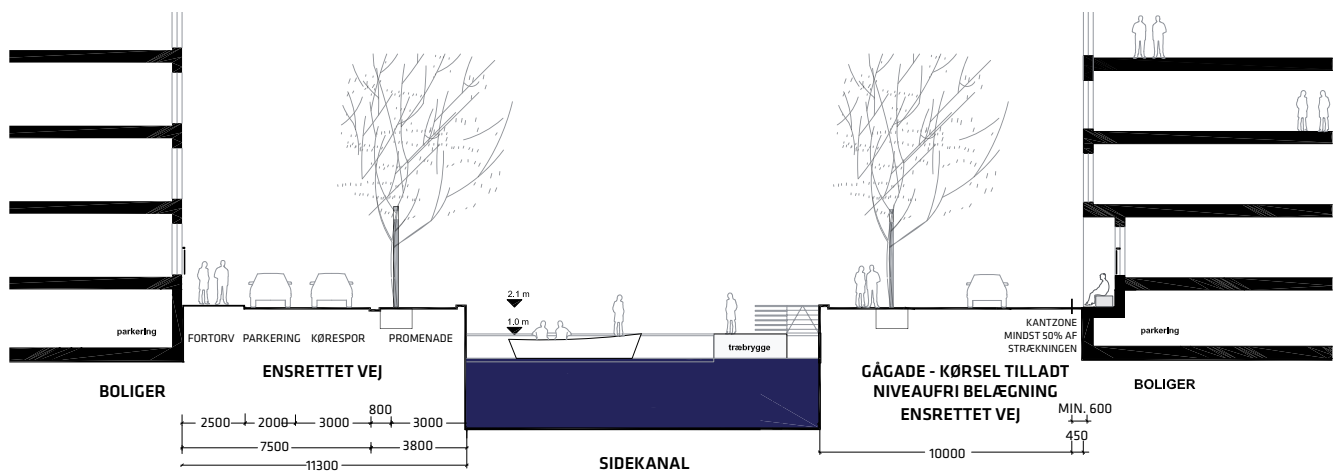
Snit O-O

1:300



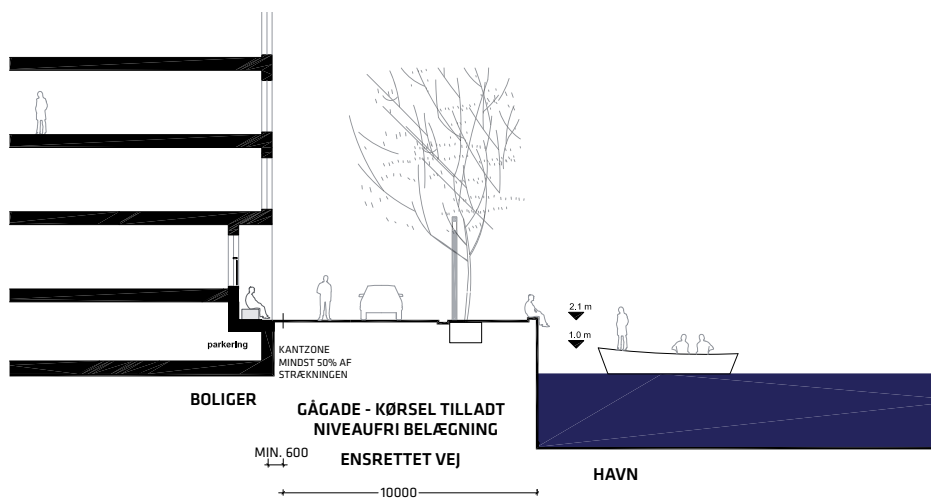
Snit P-P

1:300



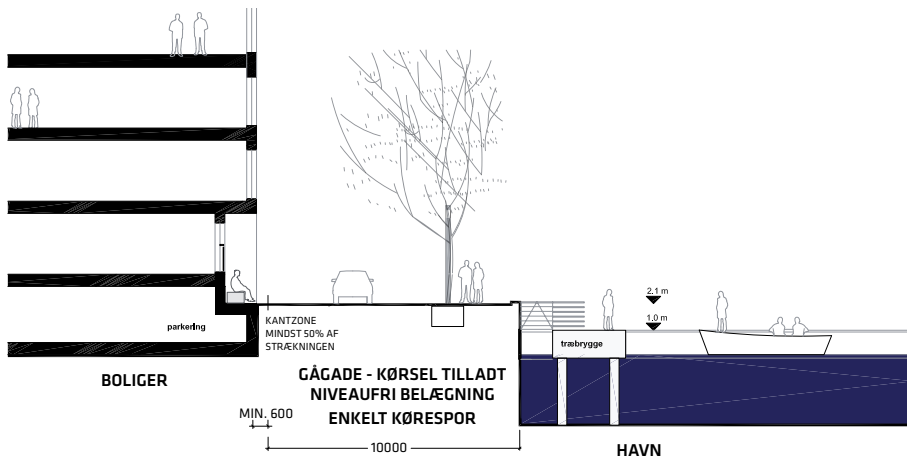
Snit Q-Q

1:300



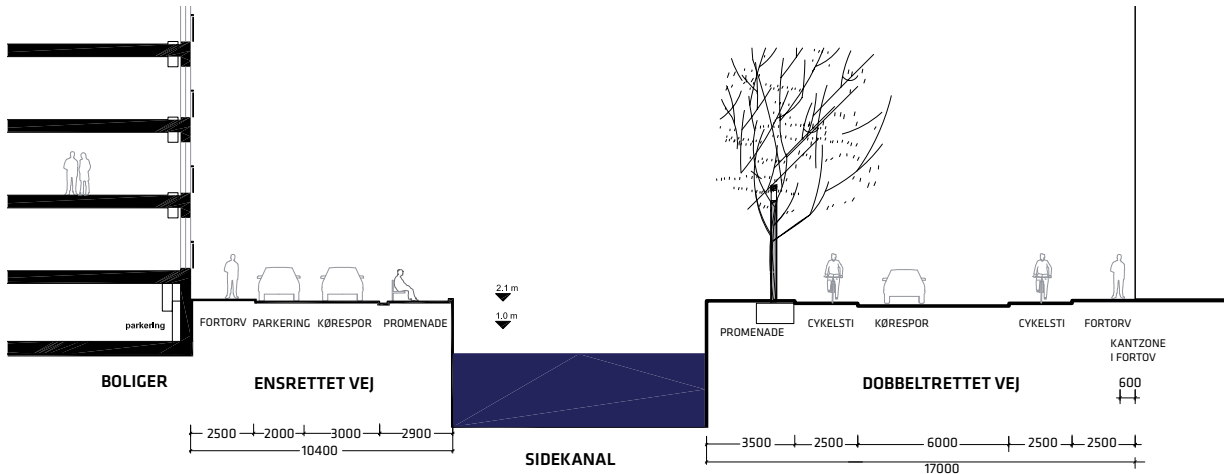
Snit R-R

1:300



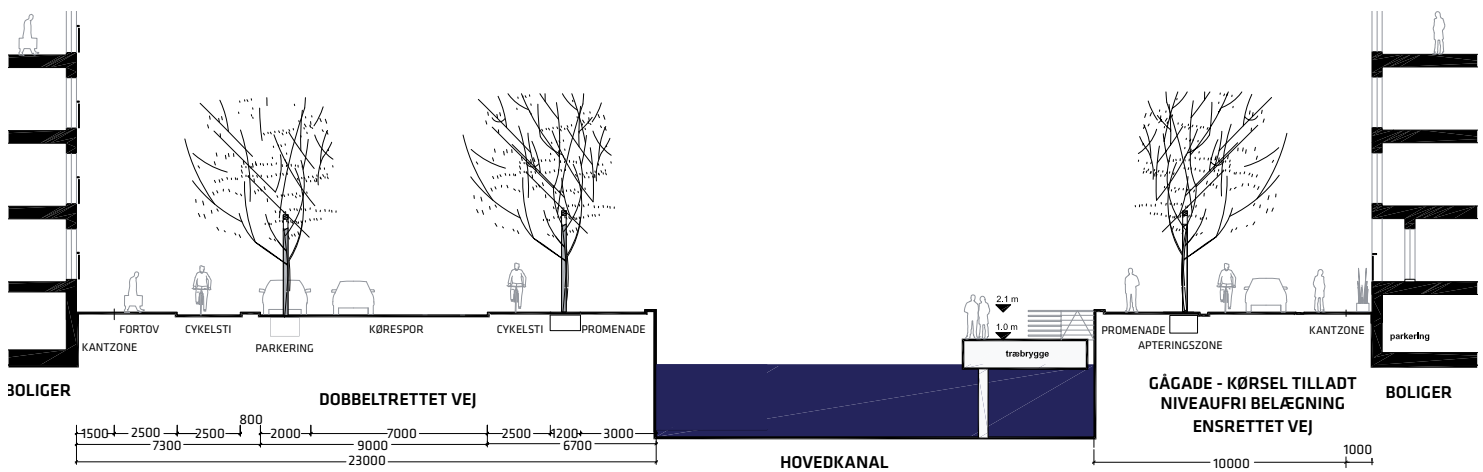
Snit S-S

1:300



Snit T-T

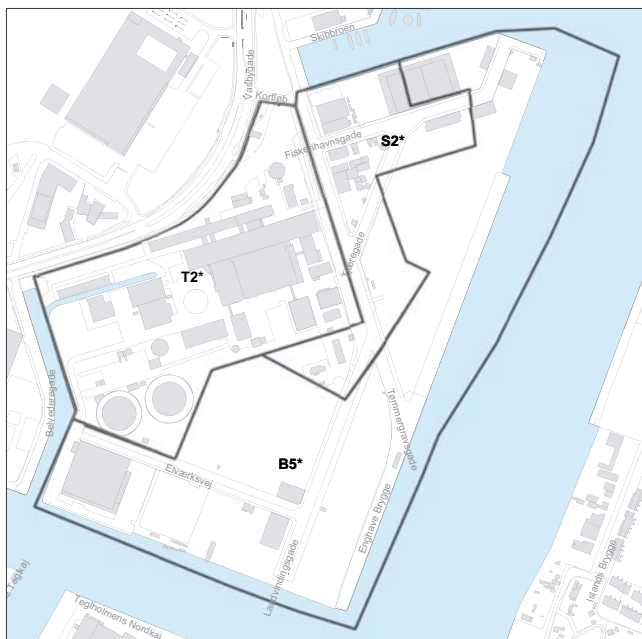
1:300



Snit U-U

1:300

Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011



Forslag til ændrede kommuneplanrammer



Forslag til udvidelse af detailhandelsafgrænsningen

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 for Enghave Brygge

I medfør af Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 ændres samt tilføjes retningslinier og rammer for bydelen Vesterbro som følger:

De to C2*-områder (nr. 681 og 3510 i Kommuneplan 2011) ændres som vist på kortet til S2*- og B5*-områder.

For S- og C-områderne gælder samlet

Der kan i områderne under ét bygges samlet maksimalt 292.000 etage m². Det maksimale etageareal og friareal-krav gælder for områderne under ét, inklusive udgravede kanaler m.v.

Der skal med anvendelsen tages hensyn til de i lokalplanen fastlagte miljøklasser for værket og der af følgende afstandskrav.

Der kan i en lokalplan tillades bebyggelse med en maksimal højde på 39 m, eksklusiv tagetage.

Bebyggelse skal overvejende placeres langs et i lokalplanen fastlagt kanalsystem med størrelsesordenen 30.000-35.000 m² vandarealer, der udgraves. Der kan opfyldes vandarealer langs havneløbet og Frederiksholmsløbet af samme størrelsesorden.

Afgrænsninger for placering af husbåde fastholdes principielt, men tilpasses de opfyldte områder.

For områder hver især gælder

S2*-område til serviceerhverv

Der kan i en lokalplan tillades ét højhus med en maksimal højde på 75 m, såfremt forurening fra omliggende virksomheder ikke er til hinder herfor.

T2*-område til tekniske formål

Der åbnes mulighed for virksomheder, der højst er i forureningsklasse 5 (væsentlig forurening) med et vejledende afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse på op til 150 m. Den endelige fastlæggelse af miljøklasser og deraf følgende afstandskrav fastlægges i lokalplanen.

Inden for risikozonerne må der kun udøves aktiviteter, der lever op til de gældende risikoacceptkriterier.

Detailhandel

Der udover udvides afgrænsningen af detailhandelsrammen for Enghave Brygge lokalcenter som vist på kortet. Den samlede størrelse på detailhandel og butiksstørrelser vil være uændret. Indenfor Lokalcentrets på Enghave Brygge gælder fortsat, at bruttoetagearealet til butiksføremål må ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxx 2012
Center for Byudvikling

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

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.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx.xx 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Enghave Brygge" med forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører en vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Høringsperioden løber fra den xx.xx 2012 til den xx.xx 2012.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljøvurderingen.

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

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i XXXXXXXXXXXX.

Mødet foregår den xx.xxxxx 2012, kl. xx.xx i XXXXXXXXXXXXX

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og miljøvurderingen samt sende dit høringssvar.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal

www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner

har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

E-mail: bydesign@tmf.kk.dk

Tlf.: 33 66 35 00

www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xx 2012.

**SAMMEN
OM BYEN**