



## Naborientering om dispensation til fællesanlæg - Lyngholm, Nelson Mandelas Allé og den sydlige del af Enghave Kanal.

Til beboere, ejere, lejere eller repræsentanter for en virksomhed i området omfattet af lokalplan 494 Enghave Brygge.

Den 11. marts 2019 sendte vi en nabohearing ud om dispensation til at udskyde en række fællesanlæg for hele den nordlige del af Enghave Brygge-området. Teknik- og miljøudvalget besluttede på mødet den 3. juni 2019 at give afslag på dispensationen.

Vi har modtaget en ny ansøgning om dispensation fra NPV til udskydelse af tidspunktet for etablering af fællesanlæg, baseret på en fremrykning af tidsplanen.

Teknik- og Miljøudvalget har i mødet den 7. oktober 2019 besluttet, at der skal være mulighed for at dispensere til udskydelse af fællesanlæg for hvert byggefelt eller ø for sig og til anlæg af Nelson Mandelas Allé og den sydlige del af Enghave Kanal.

Du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustration af tidsplanen for Lyngholm i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationen tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

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

### Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) senest den **4. november 2019**

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Center for Byplanlægning  
Postboks 348  
1505 København V

**11. oktober 2019**

Sagsnummer  
2019-0245881

Dokumentnummer  
2019-0245881-1

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
[byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

EAN 5798009809452

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

**Kontakt**

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 20 40 02 75.

Med venlig hilsen  
Andreas Alexander Blau  
Byplanlægger

## 1. Ansøgningen og lokalplanen

Denne nabohøring handler om en ansøgning om dispensation til udskydelse af fællesanlæg i relation til Lyngholm og udskydelse af anlæg af Nelson Mandelas Allé og den sydlige del af Enghave Kanal. Ansøgningen om dispensation er baseret på en fremrykket tidsplan i forhold til den tidligere ansøgning behandlet i juni.

Lyngholm ligger i område II i lokalplanen. Bestemmelsen om fællesanlæg i lokalplanen betyder, at dette byggeri ikke kan tages i brug, før der er etableret en andre fællesanlæg i såvel område II som område V, som ikke kan færdiggøres nu. Disse fællesanlæg ligger således ikke ud for Lyngholm, men de skal i princippet være færdige, hvis beboerne på Lyngholm skal kunne flytte ind til forventet tidspunkt. Endelig skal de store fællesanlæg Nelson Mandelas Allé og Enghave Kanal også være færdige.

Af den reviderede plan for gennemførelsen af fællesanlæggene for Lyngholm fremgår (se nedenstående link), at Enghave Kanal ud for Lyngholm og havnen Enghaves Brygge anlægges senest den 31. december 2020. Den sidste etape af byggeriet på Lyngholm forventes taget i brug den 1. december 2019, og derfor er der behov for dispensation til udskydelse af disse anlæg. Endvidere kan Nelson Mandelas Allé og den sydlige del af Enghave Kanal først forventes færdige i 2024.

### **Link til bilag til naboorienteringen**

#### **Hvad står der i lokalplanen?**

I lokalplanens § 12 er det fastlagt, hvilke fællesanlæg, der skal være anlagt for, at et byggeri skal kunne tages i brug

Lokalplanen er opdelt i underområde I-VI, og der er fællesanlæg for alle områder, undtagen område VI, som omfatter H.C. Ørstedværket. Følgende fællesanlæg for underområderne skal være anlagt før byggerierne tages i brug:

*Alle i område I-V:*

Enghave Kanal

Bydelsgaden bestående af Kortløb, Tømmergravsgade og Landvindingsgade (i dag Nelson Mandelas Allé)

*Særligt for område I. De i området fastlagte:*

Sidekanaler

Havnebassin

Promenader

"Uniscrap Torvet"

Broer

Træbrygger/trappeanlæg

*Særligt for område II og V. De i områderne fastlagte:*

Sidekanaler og havnebassin

Promenader

Pladsen "Enghaves Brygge" med lystbådehavn og pavillon

Broer

Træbrygger/trappeanlæg

*Særligt for område III. De i området fastlagte:*

Sidekanaler

Promenader

Pladser herunder "Kvarterplads Syd" og "Enghaves Brygge" med lystbådehavn

Broer

Træbrygger og pavillon

"Kraftværksparken"

*Særligt for område IV. De i området fastlagte:*

Sidekanaler

Promenader

Broer

Træbrygger

Af kommentaren til § 12 fremgår det, at det ikke kan forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og at det derfor vil være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne om fællesanlæg, således, at tidspunktet for etableringen udskydes.

Lokalplanen kan ses her:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_2087070\\_1496149696720.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_2087070_1496149696720.pdf)

## **2. Reglerne i planloven**

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.

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. Det er ikke i strid med planens principper at dispensere fra lokalplanens § 12.

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?**

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

### **3. Kommunens holdning til ansøgningen**

Bestemmelsen i lokalplanens § 12 er formuleret sådan, at de fællesanlæg, der knytter sig til de enkelte delområder, og de anlæg der er fælles for område I-V, skal være anlagt, før det første byggeri tages i brug. Det vil i praksis sige, at uanset hvor stort eller lille det første byggeri er, så vil ejeren være forpligtet ifølge lokalplanen til at have anlagt meget store infrastrukturanlæg. Kun en del af dem vil være knyttet til det enkelte byggeri for eksempel promenader, veje, sidekanaler og broer til en ø eller et byggefelt.

Økonomisk set, vil det være en umulig opgave for et byggeri på et enkelt byggefelt at stå for gennemførelsen af alle fællesanlæggene i underområdet og de anlæg, der er fælles for alle. I Enghave Brygge-området er der også nogle praktiske hindringer for at gennemføre alle fællesanlæggene på en gang, før et byggeri tages i brug. Det skyldes, at der bygges i området som sådan, og at der er behov for at køre med tung trafik og for at kunne manøvrere med kraner mv.

Den plan for gennemførelsen af fællesanlæggene, der nu er lagt, bygger på det princip, at så mange som muligt af de anlæg, der ligger i direkte tilknytning til et byggefelt, er udført, når byggeriet skal tages i brug.

Vi vil løbende tage stilling til dispensationer for hvert enkelt byggeri, i stedet for at give en dispensation på én gang til hele området. Det giver os mulighed for at indgå i drøftelser med NPV forud for hver enkelt ibrugtagning af et byggeri og her vurdere, om fællesanlæg i tilknytning til byggeriet eventuelt bør kunne være færdige hurtigere.

Det betyder, at der vil blive udsendt naboorienteringer i området med jævne mellemrum, når et nyt byggeri skal tages i brug.

Generelt vil princippet være, at der gives dispensation til udsættelse for de fællesanlæg, hvor området skal fungere som byggeplads, eller som knytter sig til byggefelter i en anden del af området.

*Lyngholm*

Næste ibrugtagningstilladelse er til byggeri på Lyngholm, hvor der er ønske om indflytning den 1. december 2019. Denne del af byggeriet ligger ud til Enghaves Brygge lystbådehavn, hvor den nordlige del etableres ultimo 2020, fordi området skal fungere som byggeplads og adgangsvej til området, jf. området markeret med gul i bilaget

Endvidere er der behov for at give en dispensation til udskydelse af de fællesanlæg der hører til delområde II, men som ikke ligger i tilknytning til Lyngholm, anlægget af Nelson Mandelas Allé og Enghave Kanal.

#### *Nelson Mandelas Allé*

Den nordlige del af Nelson Mandelas Allé kunne i princippet anlægges nu, men frem til, at metrobyggeriet og byggeriet i den nordlige del af området er færdigt (forventet i 2024), kører der meget tung trafik, som vil ødelægge en nyanlagt vej, ligesom det vil være vanskeligt rent praktisk at anlægge den samtidig med, at der bygges i området.

For at sikre cyklister og gående i perioden med meget byggeaktivitet og tunge køretøjer er der behov for, at grundejer etablerer midlertidige foranstaltninger på Nelson Mandelas Allé. Der vil kunne gives en general dispensation til udskydelse af anlægget af Nelson Mandelas Allé, på betingelse af, at der senest den 1. januar 2020 er indgået en aftale med kommunen om midlertidigt anlæg af vejen.

#### *Enghave Kanal*

Udskydelse af anlæg af kanalen i den nordlige del af området vil blive vurderet i forbindelse med dispensationer til de enkelte byggerier.

Der er behov for at udskyde anlægget af Enghave Kanal for den del, der ligger syd for Enghaves Brygge lystbådehavn, foreløbig til 2024, fordi anlægget af den også er afhængigt af, at metrobyggeriet er færdigt. Der kan blive behov for yderligere udskydelse afhængigt af, hvordan By og Havn til den tid udnytter lokalplanen.

På denne baggrund finder kommunen, at der vil kunne gives dispensation til udskydelse af fællesanlæg for Lyngholm og en dispensation til hele området til udskydelse af anlægget af Nelson Mandelas Allé og den sydlige del af Enghave Kanal til 2024.

## **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.*