

# Enghave Brygge

## Lokalplanforslag med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2012 vedtaget forslag til lokalplan 'Enghave Brygge' med kommuneplantillæg og miljøvurdering. Lokalplanområdet ligger i Vesterbro Bydel.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2012 til den xx.xx 2012.



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

|  |    |
|--|----|
| Lokalplanens baggrund og formål .....        | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....          | 4  |
| Byggeønsker og perspektiver .....            | 8  |
| Lokalplanens indhold .....                   | 12 |
| Skyggediagrammer .....                       | 22 |
| Aftaler, byggemodning og investeringer ..... | 24 |
| Miljøforhold .....                           | 24 |

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

|   |    |
|---|----|
| Fingerplan 2007 .....                         | 26 |
| Regional udviklingsplan .....                 | 26 |
| Kommuneplan 2011 .....                        | 27 |
| Forslag til tillæg til kommuneplan 2011 ..... | 27 |
| Miljø i byggeri og anlæg .....                | 30 |
| Regnvand .....                                | 31 |
| Lokalplaner i kvarteret .....                 | 31 |

## Tilladelser efter anden lovgivning

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 32 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 32 |
| Kystnærhedszonen .....              | 32 |
| Natura 2000-område .....            | 33 |
| Museumsloven .....                  | 33 |
| Anlæg på søterritoriet .....        | 33 |
| Ledningsforhold .....               | 33 |

## Lokalplanen

|   |    |
|---|----|
| § 1. Formål .....                                     | 35 |
| § 2. Området .....                                    | 35 |
| § 3. Anvendelse .....                                 | 35 |
| § 4. Vej- og stiforhold, broer samt byggelinjer ..... | 37 |
| § 5. Vandarealer og zonestatus .....                  | 38 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....           | 39 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....               | 40 |
| § 8. Byrum, ubebyggede arealer og parkering .....     | 42 |
| § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....          | 47 |
| § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....     | 48 |
| § 11. Bæredygtighed og regnvand .....                 | 48 |
| § 12. Særlige fællesanlæg .....                       | 49 |
| § 13. Grundejerforening .....                         | 49 |
| § 14. Retsvirkninger .....                            | 50 |
| § 15. Ophævelser af lokalplan .....                   | 50 |
| Kommentarer af generel karakter .....                 | 50 |

|  |    |
|--|----|
| Tegning nr. 1. Lokalplanområdets afgrænsning .....             | 51 |
| Tegning nr. 2. Opfyldninger og kanaler .....                   | 52 |
| Tegning nr. 3. Anvendelse .....                                | 53 |
| Tegning nr. 4. Vej- og stiforhold mv. ....                     | 54 |
| Tegning nr. 5. Bebyggelsesplan .....                           | 55 |
| Tegning nr. 6. Byrum, stueetager, træbrygger og landskab ..... | 56 |
| Sniteksempler 7 .....  | 57 |

## Tillæg til Kommuneplan 2011 .....

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

|  |    |
|--|----|
| Lokalplan .....                            | 66 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....   | 66 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger ..... | 66 |
| Kommuneplantillæg .....                    | 66 |

## Mindretalsudtalelser .....

## Praktiske oplysninger .....

Bagsiden



# Redegørelse for lokalplanen og kommunetillægget



Luftfoto af Enghave Brygge set mod nord. Havneholmen, Fisketorvet, Kalvebod Brygge, banerealerne samt Islands Brygge ses i baggrunden. JW Luftfoto 2011.

## Lokalplanens baggrund og formål

København vokser med 100.000 indbyggere frem mod år 2025 ifølge de seneste prognoser. I Sydhavn er der stadig potentiale for nye boliger og erhverv. Sydhavn er udpeget som byudviklingsområde i Kommuneplan 2011. I overensstemmelse hermed skal en af de sidste større planer færdiggøres, så området kan udbygges med boliger, kultur og serviceerhverv.

Det aktuelle lokalplanområde Enghave Brygge udgør med sin beliggenhed mellem Havneholmen i nord og Teglholmen i syd det "manglende led" i helhedsplanen for Sydhavn, som Borgerrepræsentationen behandlede i 2002. Enghave Brygge er delvist stationsnært og ligger attraktivt, tæt på bymidten og havnen med dens rekreative kvaliteter. Hermed kan en omdannelse af Enghave Brygge være med til at tiltrække og huse mange af de nye københavnere, der forventes at flytte til byen.

Grundejerne Nordicom, JM Danmark og By & Havn har anmodet Københavns Kommune om udarbejdelse af en

lokalplan med kommuneplantillæg. Planerne skal muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde "Enghave Brygge" ved H.C. Ørstedværket kan omdannes til et moderne, blandet bolig- og erhvervsområde, som skal være med til at understøtte bosætningsmulighederne i byen og sikre god udnyttelse af de investeringer, som bla. kommunen har lagt i området til bl.a. skole, havnebad, indkøb og offentlig transport mv.

## Det "manglende led" i helhedsplanen

Enghave Brygge er en del af byudviklingsområderne i Københavns Sydhavn, hvor der planlægges boliger og erhverv på de tidligere havneindustriområder langs de attraktive vandflader.

Omdannelsen af Enghave Brygge skal ses som fuldførelse af den helhedsplan, som Borgerrepræsentationen behandlede i 2002. Helhedsplanen blev udarbejdet i samarbejde mellem kommunen og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten.





Illustration af den helhedsplan, som kommunen udarbejdede i 2002 sammen med den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten. Enghave Brygge er beliggende centralt mellem Tegllholmen og Havneholmen.



Opfyld og udgravning i Sydhavnen. På Enghave Brygge afgraves ca. 30.000 m<sup>2</sup> og opfyldes ca. 35.000 m<sup>2</sup>.

Helhedsplanen omfatter de havnenære områder fra Sluseholmen til Fisketorvet, dvs. Sjællandssiden af Københavns Sydhavn. Enghave Brygge udgør med sin beliggenhed mellem Havneholmen i nord og Tegllholmen i syd det ”manglende led” i helhedsplanen. En vejforbindelse skal via broer sammenbinde Enghave Brygge med de nye områder i syd. Det er vitalt for området, at udbygningen sker under hensyn til, at der opnås en bedre fysisk og bymæssig sammenhæng mellem de nye byområder i Sydhavnen, samt at der på sigt skabes bedre forbindelser fra Vesterbro og Amager til Enghave Brygge til glæde for hele byen.

### Masterplan for Enghave Brygge

Tre teams af rådgivere: Juul | Frost Arkitekter (for By & Havn), Grønning Arkitekter (for Nordicom) og Danielsen Architecture (for JM Danmark) har i samarbejde med Københavns Kommune og på baggrund af en række workshops og oplæg fra Grønning Arkitekter, udarbejdet en samlet plan for Enghave Brygge. Planen har fokus på ”at bo ved vandet”, at skabe attraktive byrum langs havnen samt på bæredygtighed og miljø.

Planen omfatter fremtidige grundarealer på ca. 20 ha eksklusive arealer fastlagt til offentlige tekniske anlæg og bydelsgade gennem området. Med den foreslåede bebyggelsesplan kan der i overensstemmelse med kommuneplantillægget realiseres et samlet etageareal på ca. 292.000 m<sup>2</sup>. Arealerne vil kunne rumme ca. 2.400 attraktive boliger samt erhverv og enkelte servicefunktioner med op mod 1.600 arbejdspladser.

Planens centrale byrum er den 700 m lange hovedkanal ”Enghave Kanal”, der med sit kurvede forløb er en moderne reference til Christianshavns Kanal. En gennemgående karréstruktur på 11 boligøer omgivet af kanaler skaber en karakteristisk bydel med nærkontakt til vandet. En bolig- og erhvervsbebyggelse langs den omlagte Landvindingsgade og et grønt område danner overgangen til H. C. Ørstedværkets arealer.

### Lokalplanområdet og kvarteret

#### Områdets beliggenhed og størrelse

Lokalplanen ”Enghave Brygge” omfatter området begrænset af Vasbygade, Belvederekanalen, Frederiksholmsløbet, Sydhavnen, Tømmergraven og Kortløb. Sammen med de planlagte broforbindelser over Frederiksholmsløbet og Belvederekanalen vil planen medvirke til at sammenbinde de nye udviklingsområder på Sjællandssiden af havneløbet.

Naboområdet Havneholmen i nord rummer bl.a. Fisketorvet Shoppingcenter/Copenhagen Mall og en række nyligt opførte kontor- og boligbebyggelser. Mod vest er planlagt blandet bolig og erhverv i områderne Frederiks Brygge, Tegllholmskanalen og Tegllholm Park. Mod syd på Tegllholmen, der planlægges forbundet til Enghave

Brygge med en ny broforbindelse, er et nyt blandet bolig- og erhvervsområde under opførelse, herunder Teglholskolen, der forventes åbnet primo 2013. Længere mod syd ligger Sluseholmens nyopførte boligøer - i overensstemmelse med intentionerne i den omtalte helhedsplan.

Lokalplanområdet inkluderer ca. 35.000 m<sup>2</sup> vandareal, der kan opfyldes, og som modsvares af ca. 30.000 m<sup>2</sup> kanaler og havnebassiner, der udgraves. Se illustrationen side 4.

### Karaktergivende elementer

Vandfladerne i Københavns Sydhavn og Frederiksholmsløbet udgør væsentlige herlighedsværdier og bliver et naturligt rekreativt omdrejningspunkt for den fremtidige anvendelse sammen med parkarealet mod H. C. Ørstedværket. Kraftværkets store, røde bygningsvolumen med de tre skorstene kan ses fra lang afstand og er et vigtigt landmark for området. Der er markante, bymæssige kig langs med havneløbet og udsigt mod Islands Brygge, roklubberne, Nokkens lave bebyggelse og Amager Fælleds grønne arealer.

### Historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdets vejnavne som Fiskerihavnsgade, Tømmergravsgade, Landvindingsgade og Tjæregade refererer til områdets tidligere anvendelse som havne- og industriområde i starten af 1900-tallet.

Lokalplanområdet er i dag præget af ældre industri- og havnebygninger, forsyningsanlæg og transportanlæg, men først og fremmest fremstår det med store ubebyggede flader, der for en dels vedkommende er tilgroede. I områdets sydlige del og mod H. C. Ørstedværket ligger flere arealer ubenyttet hen. Mod Frederiksholmsløbet ligger der en del lystbåde, og arealet på land anvendes til reparation af både. Store dele af området er i dag ryddet og klar til en udbygning. Andre steder står der intakte bygninger, som forudsættes nedrevet eller renoveret. Virksomheden Radiatorland har ikke umiddelbart planer om at flytte fra området.

### EKSISTERENDE FORHOLD

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Anvendelse     | Havneformål                        |
| Grundareal     | ca. 25 ha + 3.5 ha opfyldning      |
| Kajstrækninger | ca. 1.4 km (uden Belvederekanalen) |

### PLANER I SYDHAVNEN

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 1981                     | Lokalplan nr. 28 "H.C. Ørstedværket"                         |
| 2002                     | Helhedsplan Sydhavnen  |
| 1999, 2003, 2009 og 2011 | Lokalplan nr. 310 med tillæg 1, 2, 3 & 4 - "Teglværkshavnen" |
| 2012                     | Enghave Brygge - forslag                                     |



H. C. Ørstedværket set fra øst mod vest. Værket udgør med sin markante arkitektur et væsentligt landmark i planen.



"Uniscrap-bygningen", der bevares, set fra syd.



Den nordøstlige spids af Enghave Brygge med udsigt til Islands Brygge. Den hvide bygning, der bevares, anvendes til pumpestation.





Bevaringsværdigt miljø ved Tømmergraven. Kig mod sydvest med Roklubben og H.C. Ørstedværket i baggrunden.

## BEVARINGSVÆRDIER

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| H. C. Ørstedværket       | Nationalt industriminde |
| Uniscrap bygning - 1917  | SAVE-værdi 2            |
| Københavns Roklub - 1917 | SAVE-værdi 3            |
| 'Pumpestation'           | SAVE-værdi 3            |

Lokalplanområdet rummer ingen fredede bygninger, men tre bygninger med høj bevaringsværdi. På Fiskerihavnsgade ligger den karakteristiske "Uniscrap-bygning" fra 1917 (bevaringsværdi 2). Den er karakteristisk med en facade i bindingsværk, tegl og kampesten. Derudover ligger der på Fiskerihavnsgade 14 en mindre (36

m<sup>2</sup>) hvid bygning (bevaringsværdi 3), der p.t. anvendes til pumpestation. Endelig er Københavns Roklub også fra 1917 fastsat til bevaringsværdi 3. De angivne bevaringsværdier er ifølge SAVE-systemet.

Kulturarvsstyrelsen har i 2007 udpeget H. C. Ørstedværket som et af de 25 nationale industriminder, som illustrerer den danske industrihistorie i perioden 1840 -1970. De bærende bevaringsværdier beskrives som det samlede bygningsanlæg og også sammenhængen mellem værket og dets infrastruktur i form af kaj anlæg, jernbane- og kranspor samt kulplads, der fortæller om værkets produktionsflow. jf. "Værdifulde kulturmiljøer" (Københavns Kommune 2011).

## Trafikale forhold i området

Den trafikerede Vasbygade forbinder området med København Centrum og motorvejsnettet. Området vejbetjenes i dag via Kortløb/Tømmergravsgade af "Centrumforbindelsen"/Vasbygade. "Centrumforbindelsen" udgør med 55.000 biler i døgnet sammen med det nye klargøringscenter for Cityringen og banearealerne en fysisk barriere mellem Vesterbro og Enghave Brygge.

Der er cykelsti langs Vasbygade. Nord for området forbinder "Bryggebroen" Havneholmen med Islands Brygge. De nærmeste S-togstationer er Dybbølsbro Station og Sydhavn Station, begge i en afstand af 700 - 1400 m fra lokalplanområdet. Området betjenes i dag af busruter til og fra København centrum via Vasbygade.



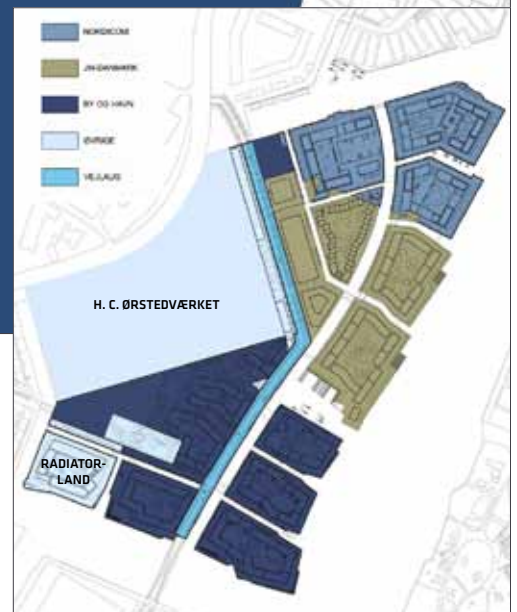
Illustrationen viser de tre grundejeres vision for en fuldt udbygget Enghave Brygge mellem Teglholmen og Havneholmen. Her ses bebyggelsesplanens hovedtræk: de 11 boligøer omgivet af vand, den 700 meter lange "Enghave Kanal" og lystbådehavnen "Enghaves Brygge" som bydelens centrale byrum. Herudover ses erhvervsbebyggelse placeret langs Tømmergravsgade og bypark mod H. C. Ørstedværkets arealer. Der er ikke vist, hvordan der kan bygges på virksomheden Radiatorlands bolig - se bebyggelsesplanen side 7. Juul / Frost Arkitekter.





### EJERFORHOLD OG AREALER I LOKALPLANEN

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| By & Havn   | ca. 7.5 ha.                 |
| JM Danmark  | ca. 5.6 ha.                 |
| Nordicom    | ca. 4.5 ha.                 |
| DONG ENERGY | ca. 6.8 ha.                 |
| Andre       | ca. 4 ha.                   |
| I ALT       | ca. 28.4 inkl. opfyldninger |



Oversigt over ejerforhold i lokalplanområdet.  
Grøning Arkitekter.

## Byggeønsker og perspektiver

### Enghave Brygge Nord

Området udvikles af Nordicom bortset fra Tømmergravsgade 13, hvor Københavns Roklub ligger. Nordicom's grundarealer har en samlet størrelse på ca. 4,5 ha (heri er bl.a. medregnet fremtidige opfyldninger og vejarealer, der nedlægges). Arealerne ønskes udviklet til et boligområde med en mindre erhvervsdel. Den eksisterende "Uniscrap-bygning" ønskes udnyttet til f.eks. café/restaurant.

Gröning Arkitekter har udarbejdet bebyggelsesplanen med tre øer med boligkarréer. Der indpasses en mindre lystbådehavn nord for "Uniscrap-bygningen" samt mulighed for anløb af både i sidekanalerne.

Omkring "Uniscrap-bygningen" dannes en sydvendt plads med gode muligheder for udeservering og ophold. Lystbådehavns nordside kantes af en bebyggelse i 4 etager, med direkte adgang til vandet.

Karréerne udformes som sidestillede bygninger med individuelle udtryk, der tilsammen giver en varieret oplevelse.

Facaderne består overvejende af tunge facader, hvor vinduer, døre og altaner fremstår som huller.



Bebyggelsesplanen for Enghave Brygge Nord udarbejdet af Gröning Arkitekter.

*Visualisering af grundejers og arkitekts vision for en lille havn ved sidekanal i Enghave Brygge Nord. De lidt smallere sidekanaler der har ensrettede øst-vestgående gader, som forbinder hovedkanalen med havnefronten.*

*På solsiden etableres træbrygger, og bebyggelsens kantzone udnyttes til lette påbygninger, adgangstrapper, udeophold og beplantning. I baggrunden anes den bevarede Uniscrap bygning.*  
Gröning Arkitekter.





## Enghave Brygge C

Områdets bebyggelsesplan er udarbejdet af Danielsen Architecture for JM Danmark som grundejer. Området har en størrelse på ca. 5,6 ha. (inklusive opfyldninger og nedlagte vejarealer mv.) og ønskes udviklet til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Bebyggelsesplanen består af tre boligøer, et kontorbyggeri, hotel eller lignende samt en erhvervsbygning langs Tømmergravsgade. De to boligøer mod havneløbet består af karrébebyggelse med forskydninger mod havnesiden. Forskydningerne danner mindre pladsdannelser med lange kig langs havnen.

Planens eneste boligø, som ikke vender ud til et større havneløb, får sin egen karakter. Langs øens kant placeres rækkehuse med private haver og terrasser ud mod kanalerne.

Mod By & Havns område i syd placeres en lystbådehavn med sydvendte opholdsarealer og en lav pavillonbygning til café eller lignende udadvendte funktioner.



Bebyggelsesplan for den centrale del af planen for Enghave Brygge udarbejdet af Danielsen Architecture.

*Visualisering af grundejers og arkitekts vision for "erhvervskanalen" i Enghave Brygge C. Til venstre rækkehusøen og til højres erhvervsbebyggelsen langs Tømmergravsgade.  
Danielsen Architecture.*



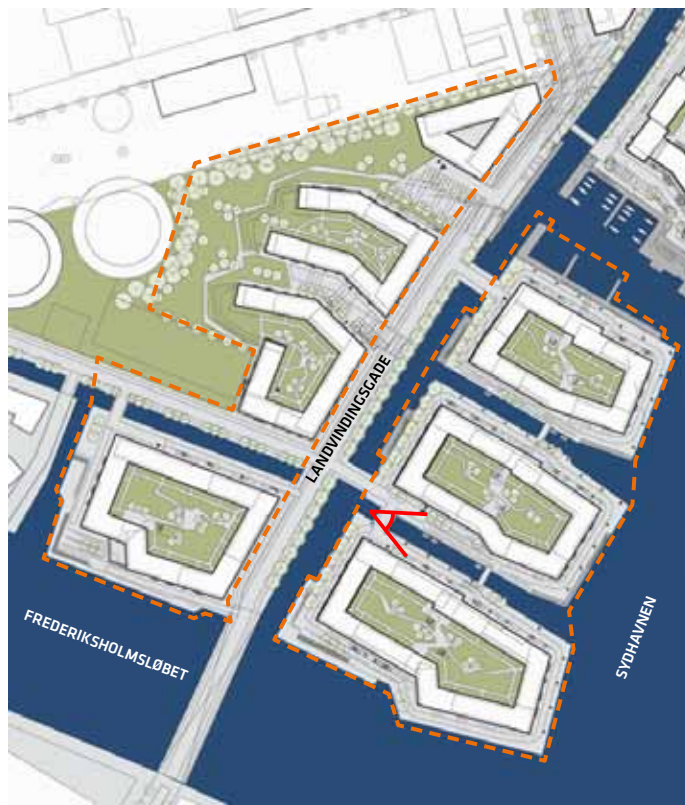
## Enghave Brygge Syd

Juul | Frost Arkitekter har for By & Havn udarbejdet en bebyggelsesplan for arealerne, der er beliggende i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Dette område udgør ca. 7,5 ha (inklusive opfyldninger, nedlagte vejarealer mv.). Heraf udgøres ca. 5 ha. af fire boligøer. By & Havn ønsker området udviklet til et boligområde med mulighed for erhverv i begrænset omfang.

Bebyggelsesplanen omfatter de 4 øer med boligkarréer omgivet af kanaler. Træbeplantning i små grupper er med til at understrege de varierede byrum. Kajkanten har varierende bredder, der sammen med karréerne danner varierende byrum med mulighed for ophold.

I området mod H.C. Ørstedværket er der - under hensyn til at værket fortsat skal kunne fungere, og til at det er udpeget til nationalt industriminde - foreslået op til 31.000 m<sup>2</sup> byggeri. Dette byggeri er placeret som en erhvervsbebyggelse på den nordligste del af grunden samt som to åbne boligkarréer, der trapper ned mod et grønt areal ved værket.

Boligøernes bebyggelse udformes som karréstrukturer med varierede højder og facadepartier.



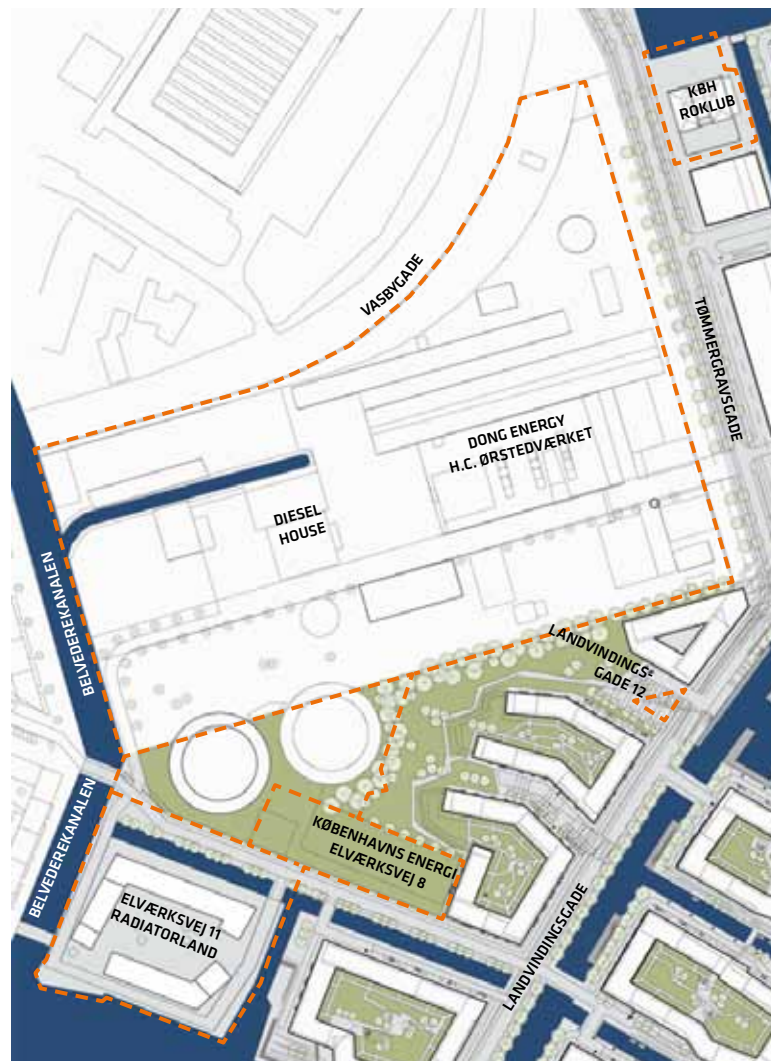
Bebyggelsesplan for den sydlige del af planen for Enghave Brygge udarbejdet af Juul Frost Arkitekter.

*Visualisering af grundejers og arkitekts vision for en sidekanal i Enghave Brygge Syd. Boligøernes sydvendte gader udformes som gågade med kørsel tilladt med niveaufri belægning og ensrettet trafik. Det ses, hvordan bebyggelsen er varieret og trapper op mod havneløbet. Den høje port giver adgang til en offentlig stiftelse gennem karréen. Juul | Frost Arkitekter.*





Bebyggelsesplan for den sydlige del af planen for Enghave Brygge. Københavns Roklub, Landvindingsgade 12, Københavns Energi og Radiatorland er markeret med stiplede linje. Bebyggelsesplan for Radiatorland er udarbejdet af Københavns Kommune.



### Elværksvej nr. 8 og 11 samt Landvindingsgade 12

Elværksvej 11 ejes af "Radiatorland Flemming O. Møller ApS" og udgør den sydvestligste boligø. Her er ingen aktuelle byggeønsker. Derudover ligger der i området på Elværksvej nr. 8 et underjordisk overløbsbassin ejet af Københavns Energi. På Landvindingsgade 12 ligger en gasregulatorstation og en gasledning.

### H. C. Ørstedværket

Enghave Brygge grænser op til H. C. Ørstedværkets arealer med det store røde kraftværk, skorstene, rørføringer, siloer og DieselHouse, der er et museum med en stor dieselmotor. På H. C. Ørstedværkets arealer vil der på sigt kunne byudvikles, såfremt værket ændrer status til kun at være et anlæg, der bruges ved spidsbelastning. Det indebærer muligvis, at områdets anvendelse i kommuneplanen gradvis skal ændres fra område til tekniske anlæg til et blandet bolig- og erhvervsområde. Store dele af den eksisterende bygningsmasse vil i et sådant perspektiv evt. også kunne udnyttes mere intensivt til andre erhverv.



Belvederekanalen og indgangen til Dongs ejendomme herunder DieselHouse, der fungerer som offentligt museum.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for erhvervsbebyggelsen langs Tømmergravsgade. Det ses, hvordan bygningens langstrakte facader nedbrydes til mindre enheder. De transparente facader i stueetagen inviterer den forbipasserende indenfor i butikker og lignende. Danielsen Architecture.

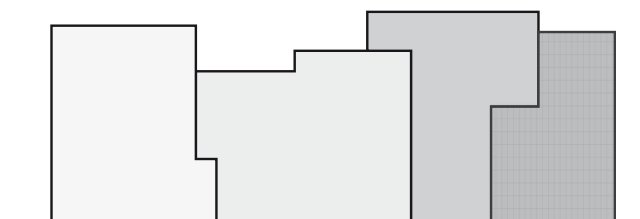


Illustration af grundejers og arkitekts vision for sidekanal i Enghave Brygge Nord. På solside etableres et mindre byrum med opholdstrappe og mulighed for anløb af mindre både og kajaker. Den høje port i facaden inviterer indenfor i karreens grønne gårdrum. Gröning Arkitekter.

## Lokalplanens indhold

### Bebyggelsesplanen

Bebyggelsesplanen for Enghave Brygge nyfortolker i overensstemmelse med helhedsplanen for Sydhavnen områdets oprindelige struktur som holme/øer vekslende med kanaler af forskellig størrelse, tilpasset en mindre og mere menneskelig skala velegnet til beboelse. Intentionen er at skabe karakteristiske byområder, hvor havneløbets vandflade med nye kanaler rækker helt ind i bebyggelsen. Boliger placeres attraktivt i forhold til friarealer/kanaler, og havnen og erhvervsvirksomheder sikres gode adgangsforhold.



Overordnet princip for opdeling af karréerne i mindre enheder. Facadens opdelinger kan være lodrette, så der dannes en række byhuse, eller bestå af forskellige facademotiver, der flettes sammen. Hensigten er, at Enghave Brygge vil kunne opleves som et sammenhængende byområde med en skala og arkitektur, der refererer til de klassiske københavnske boligkarréer, samtidig med at de tre delområder kan udvikle deres egen karakter.

”Uniscrap-bygningen” fra 1917 (bevaringsværdi 2) bevares og integreres i bebyggelsesplanen. Den lille hvide bygning på Fiskerihavnsgade 14 (bevaringsværdi 3), der anvendes til pumpestation, bevares og integreres i karrébebyggelsen, idet der dog åbnes mulighed for, at den vil kunne flyttes inden for nærområdet, hvis det er byggeteknisk muligt. Københavns Roklub fra 1917 (bevaringsværdi 3) fastlægges ligeledes som bevaringsværdig.

Bebyggelsesprocenten for udviklingsområderne set under ét udgør ca. 155.

### Arkitektur og bebyggelsestyper

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for de forskellige områders arkitektur og bebyggelsestyper med henblik på at skabe sammenhæng i den kommende bebyggelse.

Boligøernes karrébebyggelser nyfortolker den klassiske karréstruktur, og de mange kanaler understreger nærheden til det brede havneløb. Karréerne er udformet med knæk og forskydninger, som skaber irregulære byrum og nicher. Karréerne er inspireret af klassiske københavnske boligkarréer, opdelt i flere enheder, hvilket er med til at bringe karréens skala ned.

Bebyggelsen udformes overvejende med flade begrønnede tagflader, hvor installationerne er integreret i bygningskroppen.

I Enghave Brygge Nord opdeles karréerne i enkeltbygninger med højder, der varierer mellem 5 og 9 etager.





Visualisering af grundejers og arkitekts vision for Enghave Kanal i det nordlige område. Langs kanalen etableres trærækker og promenader, og der gives adgang til vandfladen via trapper og pontoner. Den bevarede Uniscrap bygning indrettes til café eller lignende med udeservering på det sydvendte Uniscrap Torv. Grøning Arkitekter.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for havnepromenaden i det sydlige område. Promenaden udformes på udvalgte steder med trapper, træbrygger og opholdsmuligheder. Juul | Frost Arkitekter.

Karréernes hjørner markeres med de højeste bygninger for at skabe en karakter af små tårne. Dette understreges med mulighed for en tilbagetrukket penthouse.

Langs Tømmergravsgade placeres erhvervsbygninger i 3-7 etagers højde som overgang mellem boligøerne og H. C. Ørstedværket. Erhvervsbygningernes proportioner underdeles til en lille skala, og der anvendes overvejende tunge materialer, så der sikres en sammenhæng til boligbebyggelserne.

Erhvervsbebyggelsen, der er placeret, hvor Tømmergravsgade møder Enghave Kanal, muliggøres i 9 etager. Rækkehusene er i op til 3 etager og vil få et samlet udtryk i farver og materialer. Mellem de private baghaver opføres begrønnede havemure som en del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Boligkarréerne i Enghave Brygge Syd trapper op fra 4-5 etager mod hovedkanalen til 7-8 etager mod havnerummet.

### Kanaler og promenader

#### Havnepromenaden

Langs havneløbet anlægges havnepromenader, der følger områdets kant med sti- og cykelbroer mellem boligøerne. Langs promenadestrækningerne etableres punktvist og på de væsentligste steder, træbrygger, som danner overgange mellem kajens niveau og vandniveauet med ramper og trapper. Gode siddepladser og udsigtspunkter prioriteres her med udsigt langs havneløbet eller mod

### BYGNINGSHØJDER

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Etageantal karrébebyggelser | 4-9 etager<br>+ penthouse |
| Etageantal rækkehuse        | 1-3 etager                |
| Etageantal erhvervsbyggeri  | 4-9 etager                |
| Maks. bygningshøjde         | 36 m                      |

### KAJER, KANALER OG BROER

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Kajstrækninger      | ca. 5.5 km                |
| Opfyld              | ca. 35.000 m <sup>2</sup> |
| Afgravninger        | ca. 30.000 m <sup>2</sup> |
| Vejbroer            | 13                        |
| Gang- og cykelbroer | 8                         |



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for "Enghaves Brygge" set fra havneløbet. Bryggen udformes med mulighed for ophold og anløb af mindre både. Danielsen Architecture.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for sidekanal i Enghave Brygge C. De sydvendte kanalgader udformes som gågade med tilkørsel tilladt og med niveaufri belægninger og ensrettet trafik. Tilbagetrækning af den sydvendte facade til højre i billedetskaber plads til en bred kantzone. Danielsen Architecture.

Amager Fælled. Boligøernes østlige hjørner rækker ud i havneløbet, og her dannes små udkigsposter med opholdsmuligheder og adgang til vandfladen.

#### Kanalgader

Der skabes mere intime gaderum omkring de smalle kanaler mellem boligkarréerne. Langs kanalgadernes sydvendte kajstrækninger etableres punktvis mindre byrum, hvor man får mulighed for at komme tættere på vandoverfladen. Her kan fortøjres mindre både og kajaker.

Langs kanalen ved erhvervsbebyggelsen etableres trappeanlæg til frokostophold ved vandfladen og mulighed for etablering af mindre anlæg til anløb af kajaker og kanoer.

#### "Enghave Kanal"

Det kurvede forløb med den brede hovedkanal er lokalplanområdets samlende element. Forløbet bindes sammen af en lang træerække, en promenade og træbrygger langs kanalens østside, som danner grundlag for byliv og kontakt til vandet.

#### Byrum

Lokalplanen fastlægger, udover promenader og "Enghave Kanal", fire særlige byrum med forskellige karakteristika.

"Enghaves Brygge" og "Kraftværksparken" er bydelsrum, som tilbyder muligheder for bevægelse, ophold, handel og mødesteder for beboere i bydelen og naboområderne. "Uniscrap Torvet" og "Kvartersplads Syd" retter sig mod kvarteret og dækker hverdagens behov for mødesteder,

legepladser, opholdspladser, uformel idræt mv.

"Enghaves Brygge" er områdets sydvendte hovedplads, strategisk beliggende, hvor Tømmergravsgade møder Enghave Kanal og med direkte kontakt til havneløbet mod øst. Pladsen er karakteriseret ved den store træbrygge, udadvendte funktioner i pavillonen og på karréens sydside, samt ved alle de aktiviteter, der er knyttet til en lystbådehavn.

"Uniscrap Torvet" ligger i det nordlige område omkring den bevarede Uniscrap-bygning og den lille lystbådehavn. Torvet giver mulighed for ophold og udeservering samt fælles aktiviteter for kvarterets beboere som f.eks. klargøring af joller eller loppemarked.

#### Kraftværksparken og H. C. Ørstedværket

Området omkring H. C. Ørstedværket kan på sigt udvikles. Området ejes i dag af By & Havn, Københavns Energi og DONG Energy. En mulighed kunne være at etablere en større park. Dette vil dog kræve en samlet plan for organisering samt kommunal eller ekstern finansiering. By & Havn har ved udformningen af bebyggelsen mod H. C. Ørstedværket placeret en del af friarealet som et samlet grønt område, der vil kunne fungere sammen med et evt. større grønt område ved værket ved en senere lokalplanlægning og ændring af anvendelsen her. Kun den del af By & Havns område, der er udlagt som friareal til boligbebyggelsen, kan realiseres under denne lokalplan. Den øvrige del af området er udlagt til tekniske formål i kommuneplanen, og realiseringen vil således kræve ændringer af kommuneplanrammerne.





Visualisering af grundejers og arkitekts vision for "Uniscrap Torvet" set fra nord ved den lille lystbådehavn. Pladsen under træerne kan anvendes til loppemarkeder, klargøring af joller og lignende. Grøning Arkitekter.



Visualisering af grundejers og arkitekts vision for Kavrterplad Syd, som er Enghave Brygge Syds rekreative byrum mod Frederiksholmsløbet. Den brede træbrygge designs til ophold, leg og anløb af mindre både og kajaker. Enkelte trægrupper giver skygge og bryder vinden. Karreens sydvendte stueetager indeholder publikumsorienterede funktioner som butik og café. Juul | Frost Arkitekter.

Der foreligger ingen beslutninger om kommunal finansiering af en park på indeværende tidspunkt. Parken kan tænkes udviklet i dialog med områdets ejere og bydelens borgere i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan. Parken bør udformes med udgangspunkt i områdets særlige beliggenhed ved værket. Nærheden til de høje industribygninger giver således området en særlig bymæssig karakter, som kan inspirere til parkens fremtidige anvendelse og udformning.

Der fastlægges ikke særlige bebyggelsesreguleringer for H. C. Ørstedværket.

Under afsnittet "Miljømæssige forhold" er nærmere beskrevet en række forhold for værkets fremtidige energiforsyning og drift, der er en forudsætning for planernes vedtagelse.

### Grønne rum

Boligkarréernes indre gårdrum er et grønt tilskud til lokalplanområdet. Gårdrummene beplantes med træer og græs, og der planlægges legepladser, små fælles haver og terrasseanlæg.

Der etableres et offentligt stiforløb gennem gårdene, som markeres med store porte i karréernes facader. Stiforløbet afgrænses mod de mere private arealer med beplantning og lignende. Desuden er træerne langs gader og kanaler med til at understøtte et generelt grønt præg i området.



Langs gårdrummenes kanter skaber private haver afstand mellem boligen og det offentlige gårdrum. Ejerskabet til haverne medvirker desuden til en variation i udformning og brug, der har en positiv effekt på det øvrige gårdrum. Hamborg.

### Københavns Roklub

Miljøet i Tømmergraven omkring Københavns Roklub forudsættes bevaret.

### Tilgængelighed for alle

Alle byrum er tilgængelige for kørestolsbrugere, og rampeanlæg integreres som en naturlig del af kajkanten.

### Udadvendte funktioner

Der gives mulighed for at etablere udadvendte funktioner på de vigtigste hjørner og langs bestemte gader, så bydelen både får karakter af at have et levende handelsmiljø og zoner til ophold og rekreation.

## Kantzoner

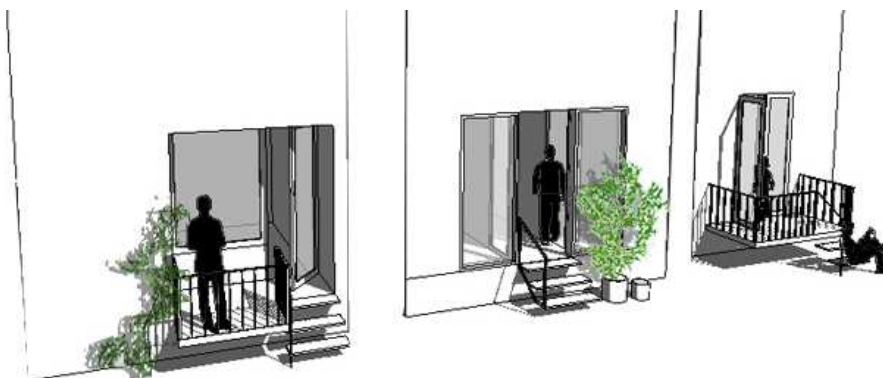
Planen fastlægger kantzoner langs alle facader mod offentlige rum, undtagen boligøernes nordvendte kajstrækninger, hvor klimaet ikke på samme måde indbyder til ophold. Kantzonerne varierer i dybden fra 60 cm til flere meter afhængigt af den konkrete udformning af bebyggelsesplanen. En høj detaljeringsgrad bidrager til variation i øjenhøjde, der gør bydelen levende og attraktiv at færdes i.

Private kantzoner må indrettes med bygningsdele og fast inventar. Fra boliger i stueetagen er der mulighed for at etablere trappenedgange til private kantzoner. Dette motiv aktiverer byrummets kanter og skaber ekstra boligkvalitet.

## FAKTA OM KANTZONER

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum og er en integreret del af stueetagens brug og udformning. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og kan sikre en klar afgrænsning mellem det private og det offentlige byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af variation i øjenhøjde, højner byrummets grønne kvaliteter, formidler ejerskab og understøtter livet langs byrummets kanter.

Kantzoner i fortovsarealet må kun indrettes med løst inventar som for eksempel bænke, plantekummer eller facadebeplantning.



Eksempler på trappenedgange i kantzonen. Københavns Kommune.



Boliger i stueetagen med trapper. Amsterdam.



Markant facadebegrønning i kantzonen. Skindergade - København.



Indgangsparti som et særligt sted. Amsterdam.

## INDGANGSPARTIER

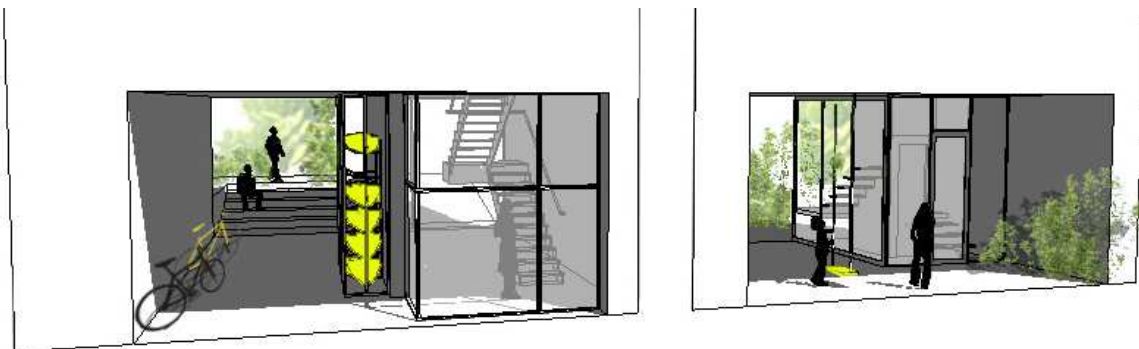
Indgangspartier udformes som 'særlige steder' med ejerskab og høj detaljeringsgrad. Ved at integrere hverdagsfunktioner som cykelparkering, postkasser og siddepladser kan skabes et nærmiljø med mulighed for møder mellem beboere. Detaljeringen kan for eksempel bestå i frem- og tilbagetrækninger, facadebegrønning eller materialer med særlige kvaliteter.

## PORTE

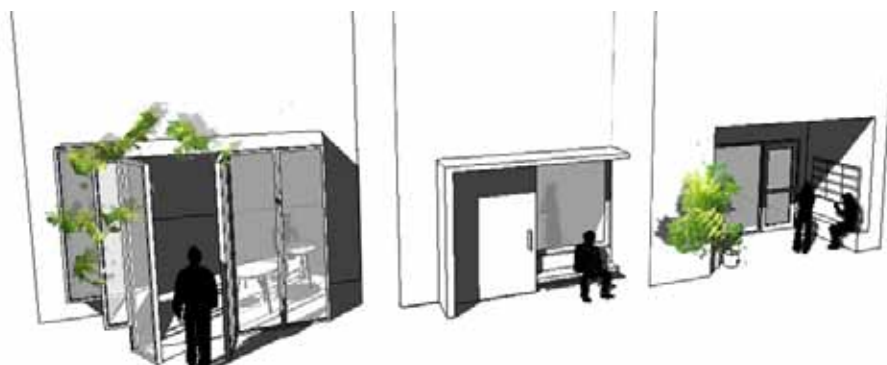
Indgange kan forstærkes med brede portmotiver, der giver kig og adgang til de grønne gårdrum. Portrummet kan indrettes med f.eks. kajakopbevaring, cykelparkering og legeredskaber.

For at skabe tryghed i portrummet kan her placeres udadvendte eller fælles funktioner. Transparente facader og indgangsdøre bidrager i bebyggelsen med lys og aktivitet.





*Eksempler på porte med kig til gårdene, adgang og funktioner for beboerne. Københavns Kommune.*



*Eksempler på markante indgangspartier med integrerede hverdagsfunktioner og beplantning. Københavns Kommune.*



*Cykelparkering ved indgangen. Freiburg.*

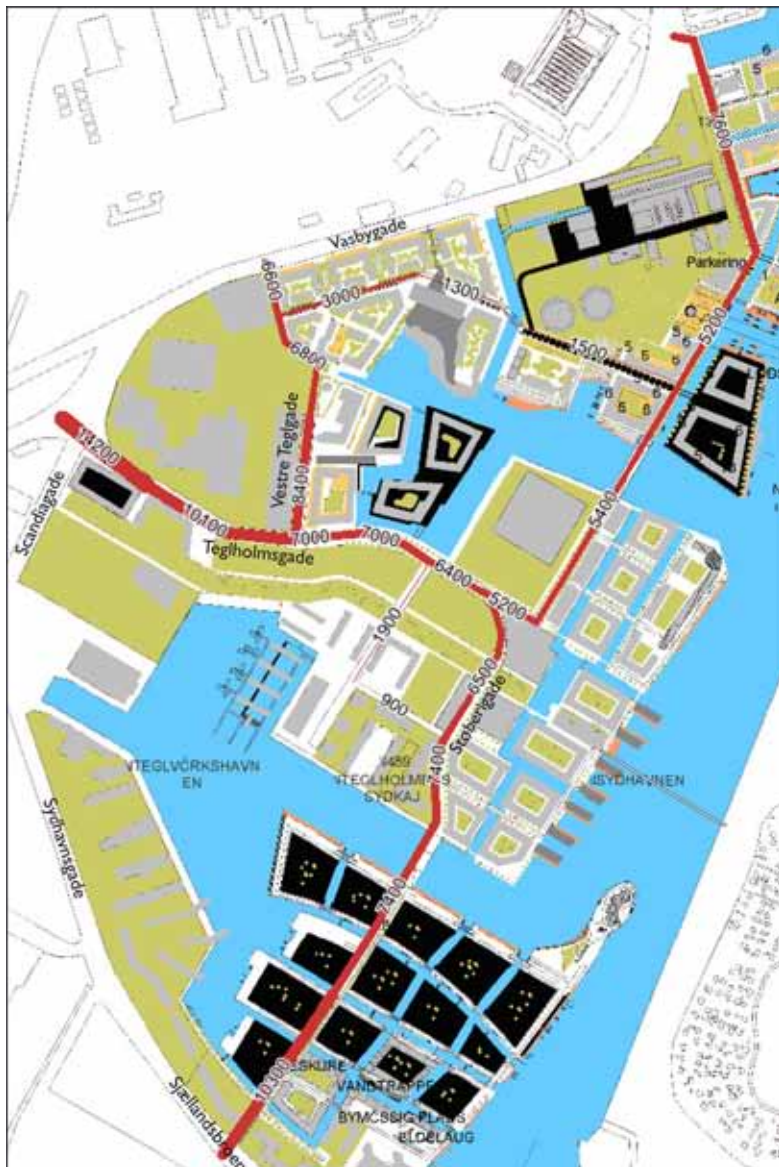


*Bred port, der giver kig til gården og er indrettet med hverdagsfunktioner. Malmø.*

### **'Indgangszoner', indgangspartier og porte**

På boligernes nordvendte facader, hvor klimaet generelt ikke indbyder til ophold, stilles særlige krav til udformningen af 'indgangszoner' ved boligernes opgange. 'Indgangszonerne' har samme formål som kantzoner, men er fokuseret omkring boligernes opgange. Her kombineres adgangen til boligerne med f.eks. cykelparkering, mødesteder og beplantning.

Den offentlige stiftorbindelse, der forbinder alle boligernes gårdrum, har adgang fra gaderne via porte. Portene indrammer kig til det grønne gårdrum og trækker både lys og oplevelser med ud i gaderummet. Dette har særlig betydning, når man færdes på karreernes nordsider, hvor det sjældent er sol.



Illustrationen viser forventet døgntrafik på det interne vejnet ved fuld udbygning af Sluseholmen, Teglmolen og Enghave Brygge. I alt vurderes byggeriet at generere ca. 38.500 bilture pr. dag (sum af begge retninger). Vurdering af fordelingen på vejnettet giver anledning til den viste døgntrafik på de væsentligste strækninger.

### Trafikforhold

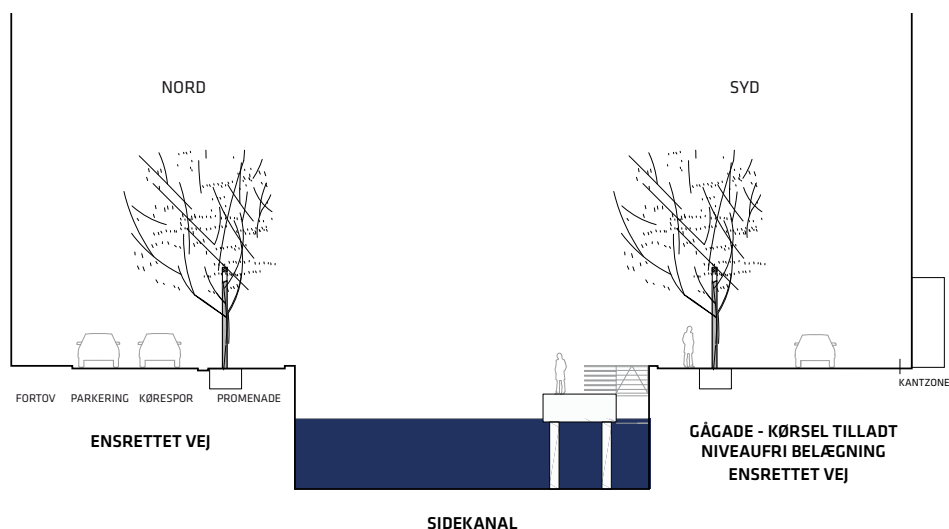
Lokalplanområdets hovedbiltrafikårer er Elværksvej og Tømmergravsgade/Landvindingsgade, som forbinder området med Vasbygade, Frederiks Brygge og Teglmolen. Planen tager udgangspunkt i eksisterende trafikale koblingspunkter og anviser en trafikal hovedstruktur (også for cyklister) langs den store gennemgående kanal samt Tømmergravsgade med adgang til de enkelte karreer og øer. Mod vest forbindes Elværksvej via en bro over Belvederekanalen med udviklingsområdet i bunden af Frederiksholmsløbet. Trafiksystemet er, hvor det trafikalt er muligt, fastlagt, så udelivet, fodgængerne og cyklisterne prioriteres.

Tømmergravsgade og Landvindingsgade anlægges som bydelsgader og Elværksvej som lokalgade. Vejene har cykelstier med kantsten i begge sider. Herfra ledes trafikken over broer ud til boligøerne, hvor p-kældrene er placeret med adgang nær broerne.

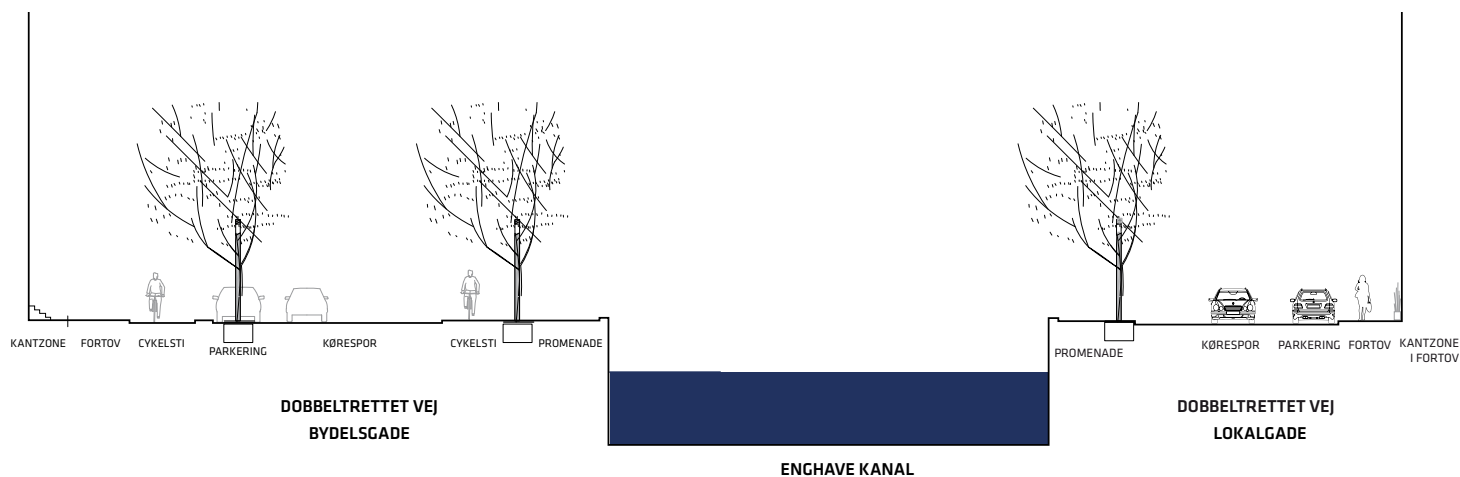
På øerne er det princippet, at de attraktive, syd- og østvendte kajer friholdes for parkering. Derfor udformes de som niveaufri arealer med status som gågade med kørsel tilladt, hvor der er mulighed for ganske få pladser til korttidsparkering. De nordvendte kajer udformes som enkeltsporede lokalgader med kantstensparkering. Kanalgangen langs de vestvendte kajer udformes i Enghave Brygge Nord og C som lokalgade med kantstensparkering, og i Enghave Brygge Syd som niveaufri arealer med status som gågade med kørsel tilladt. Se snit på modsatte side.

I overensstemmelse med helhedsplanen for Sydhavnen planlægges der en vejbro over Frederiksholmsløbet i forlængelse af Landvindingsgade. Broens anden halvdel er fastlagt i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310. Broen kan udformes som en stålbro med fri gennemsejlingsbredde på ca. 15 m og 3 m frihøjde i gennemsejlingsfaget. Broen for-





Principsnit gennem en sidekanal viser en sydvendt kaj (th.) og nordvendt kaj (tv.). De sydvendte kajer udformes som niveaufri arealer med status som gågade med kørsel tilladt. Her er mulighed for ganske få p-pladser. De nordvendte kajer udformes som enkeltsporede lokalgader med kørespor og fortove med kantsten samt kantstensparkering. På de sydvendte kajer etableres kantzoner i minimum 0,6 meters bredde.



Principsnit gennem hovedkanalen viser Tømmergravsgade/Landvindingsgade som dobbeltrettet bydelsgade (tv.) og Kanalgade som en dobbeltrettet lokalgade (th.). Bydelsgaderne udformes med 2 kørespor, cykelstier med kantsten, fortov samt kantstensparkering. Her er vist en situation med kantstensparkering sammen med træbeplantning på vestsiden af vejen. Dobbeltrettede lokalgader udformes med 2 kørespor, fortov med kantsten og kantstensparkering. På Tømmergravsgade etableres brede kantzoner mellem bebyggelsen og fortovsarealet. I Kanalgade etableres smalle kantzoner som en del af fortovsarealet.

## PARKERINGSKRAV

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Biler                  | 1 plads pr. 150 m <sup>2</sup>     |
| - dog ved detailhandel | 1 plads pr. 100 m <sup>2</sup>     |
| - terrænparkering      | maks. 15 %                         |
| Cykler, bolig          | 2.5 pladser pr. 100 m <sup>2</sup> |
| - andel i konstruktion | min. 50 %                          |
| Cykler, erhverv        | 1.5 pladser pr. 100 m <sup>2</sup> |
| - andel i konstruktion | min. 50 %                          |
| Cykler, detailhandel   | 5 pladser pr. 100 m <sup>2</sup>   |
| - andel i konstruktion | min. 25 %                          |
| Pladskrævende cykler   | 1 plads pr. 1000 m <sup>2</sup>    |

ventes at blive anlagt i årene 2014-2016. Anlægget kræver, at der opnås medfinansiering fra ejere i dette lokalplanområde og fra de tilstødende områder på Teglholmen.

Der arbejdes med at sikre gode kollektive trafiktilbud for Enghave Brygge allerede i starten af områdets udvikling. Når broerne er etablerede, vil busruter kunne passere gennem området.

Der gives mulighed for etablering af havnebusstop på Enghave Brygge. Infrastrukturen ønskes herudover forbedret med broforbindelser mod Kongens Enghave, Vesterbro og Amager.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at den ændrede anvendelse af området ikke giver anledning til ændringer af betydning i det overordnede trafikbillede, fordi forøgelsen i trafikbelastningen vil være marginal i

forhold til den trafikbelastning, der i forvejen er på hovedfærdselsåreerne i området. Samlet vurderes udbygningen af Sluseholmen, Teglholmen og Enghave Brygge at generere ca. 38.500 bilture pr. dag på det interne vejnets fire tilslutninger til det overordnede vejnet (sum af begge retninger).

## Metro

I budget 2012 blev afsat 2 mio. kr. til forberedelse af Cityringen til en afgrening via Sydhavn til Ny Ellebjerg. Der undersøges pt. muligheder for linjeføring og placering af stationer. Finansieringen er ikke aftalt.

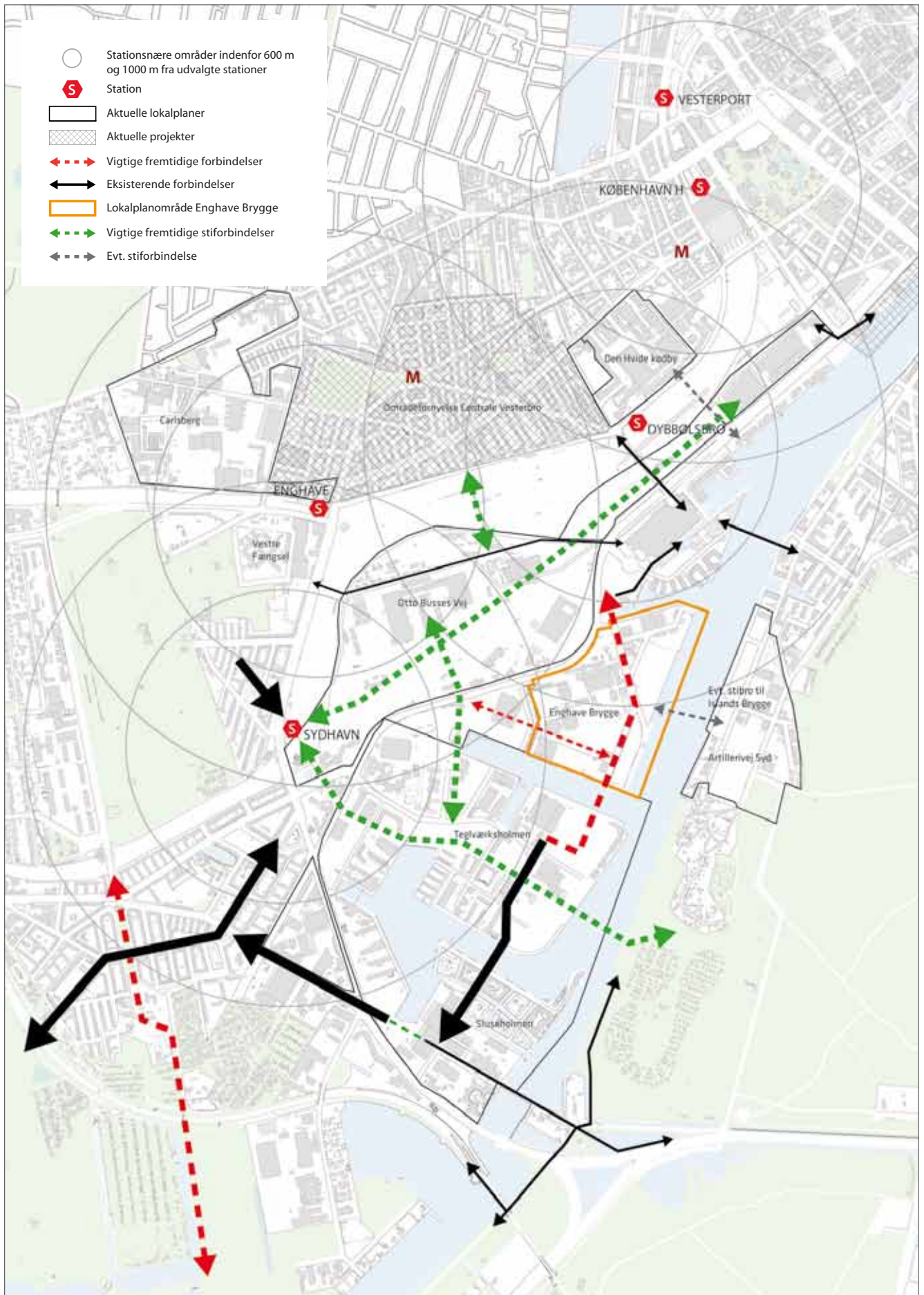
## Vindklima

Der er udarbejdet en vindanalyse, som kortlægger fremtidige vindforhold for Enghave Brygge med fokus på de særlige byrum, promenader og gårdrum samt områder omkring indgangspartier, ved hjørner og i passager. Desuden er sikkerhed i forhold til vind vurderet. Rapporten anviser generelle anbefalinger for, hvordan vindkomforten kan gøres bedre i udsatte områder.

Rapporten konkluderer, at kvarteret generelt er mere udsat for vind end kvarterer i andre dele af København på grund af kanalerne og lavt bebyggede naboer. Specielt på de sydøstvendte promenader i Enghave Brygge Syd samt omkring Erhvervskanalen er der flere områder, hvor komfortkriteriet for stillesiddende aktiviteter vil blive overskredet i kortere eller længere perioder.

Et område kan godt overordnet være komfortabelt, selv om komfortkriteriet er overskredet i perioder, f.eks. hvis det ligger ud til vand, hvor man forventer, at det blæser. Der bør i detailprogrammeringen være særlig fokus på at begrænse de negative sider af vind.





Illustrationen viser vigtige eksisterende og fremtidige forbindelser mellem den eksisterende by, herunder Vesterbro, Kongens Enghave, Sluseholmen og Vestamager, og byudviklingsområderne, bl.a. Teglsholmen, Enghave Brygge og Kalvebod Brygge Vest. Når nye områder udvikles, er det særlig vigtigt at sikre fysisk og funktionel sammenhæng på tværs af grænser og over barrierer.



JÆVNDØGN



21. MARTS KL. 09.00



21. MARTS KL. 12.00

SOMMERSOLHVERV



21. JUNI KL. 09.00



21. JUNI KL. 12.00

VINTERSOLHVERV



21. DECEMBER KL. 09.00



21. DECEMBER KL. 12.00





21. MARTS KL. 15.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring Enghave Brygge. Der er valgt tre tidspunkter i marts, fire i juni og tre i december for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i de særlige byrum, på promenaderne og i de lokale byrumsdannelser. Endvidere kan der altid findes sol i karréernes gårdrum i dagtimerne i sommerhalvåret, idet karréerne i den sydlige del dog har mindre sol i forårs- og efterårsmånederne. Diagrammerne viser, at i december vil skyggerne nå over Tømmergraven og til bebyggelsen på Havneholmen. Boligområderne på havnen vil hovedsageligt ligge i skygge på denne tid af året. Skyggerne berører ikke bebyggelsen på Islands Brygge.



21. JUNI KL. 15.00



21. JUNI KL. 18.00



21. DECEMBER KL. 15.00

## Aftaler, byggeremodning og investeringer

### Byudviklingsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og By & Havn, JM Danmark og Nordicom om, at byudviklingen på Enghave Brygge skal sikre, at intentionerne i helhedsplanen, også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet en byudviklingsaftale, hvori parterne overfor hinanden blandt andet forpligter sig til:

- Almene boliger
- Kommunale daginstitutioner.
- Infrastruktur
- Miljømæssig bæredygtighed
- Park
- Energi
- Arkitektonisk kvalitet

### Aftale om medfinansiering af bro til Teglholmen

Broen mellem Teglholmen og Enghave Brygge over Frederiksholmsløbet har afgørende indflydelse for områdets sammenhæng og funktionalitet. Broen vil blive en del af hovedtrafikåren gennem området og give nem og tryk adgang til henholdsvis skole, havnebad, indkøbsmuligheder, byrum, offentlig transport og rekreation i havnen. Københavns Kommune er i dialog med en række grundejere på Teglholmen og Enghave Brygge med henblik på medfinansiering af broen mellem Enghave Brygge og Teglholmen. Aftalen forventes indgået inden planernes endelige vedtagelse. Når aftalen er endeligt indgået, kan broen forventes klar til indvielse efter ca. 4 år.

### Udviklingsstrategi

Grundejerne Nordicom, JM Danmark og By & Havn skal investere store beløb i områdets infrastruktur og fællesanlæg, såsom etablering af kanaler og broer og omlægning af veje og eksisterende gas- og vandledninger m.v. En del af disse anlæg fastlægges som fællesanlæg i lokalplanen. Dette indebærer, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før kanaler og broer m.v. er etableret, eller bygherrerne har dokumenteret, at der er lagt en plan for etableringen. Anlæggene sikres endvidere ved, at det stilles som betingelse, at der er etableret en grundejer-

forening, hvis vedtægter forpligter grundejerne til deltagelse i anlæg og drift, når de har bygget på deres grunde. Derudover foregår der forhandlinger mellem kommunen og grundejerne om bidrag til etablering af en vejbro over Belvederekanelen. Byggeremodningen af området forudsætter således et fortsat samarbejde grundejerne imellem, der skal gøre det muligt at opnå aftaler om fordelingen af udgifterne.

### Behov for kommunale serviceinvesteringer

Tilvæksten i børnetallet i Sydhavn vil betyde, at der vil være behov for daginstitutioner også i dette område. Lokalplanen gør det muligt at lægge institutioner i tilknytning til bebyggelsen, og der er mulighed for at etablere legepladser på friarealerne.

## Miljøforhold

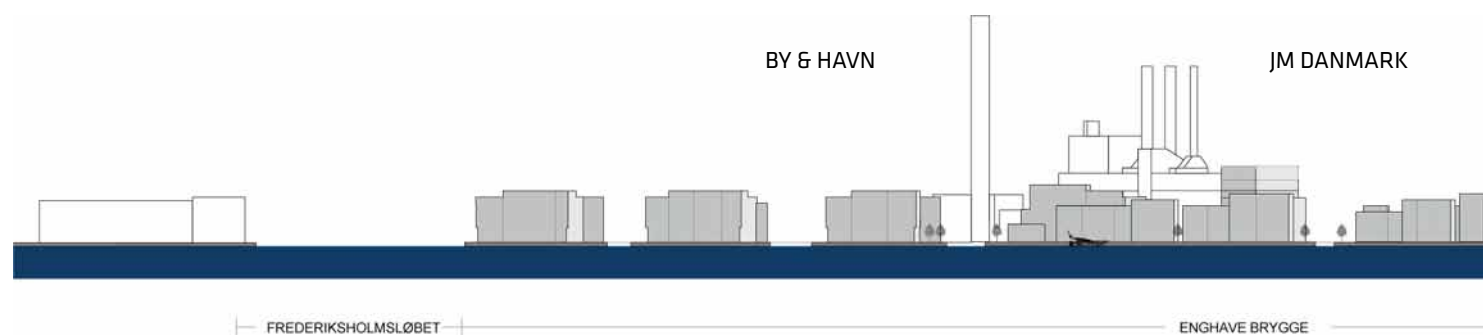
### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Den foreslåede bebyggelsesplan og de indeholdte funktioner er af et sådant omfang, at kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og i kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplanen og kommuneplantillægget på, at udviklingen af Enghave Brygge-området vil være positivt for bydelen og det nære område ved omdannelsen fra et delvist nedslidt havne- og industrikvarter til et tæt bebygget kvarter med blandet bolig- og erhvervsanvendelse. Der vil være en generel positiv miljømæssig effekt af byomdannelsen, idet området fremover forbeholdes boliger og ikke-forurenende erhverv.

Der er dog lagt afgørende vægt på, at planerne ikke er til hinder for opretholdelse af eksisterende erhverv der til dels er forurenende i de tilstødende områder og inden for området.

I planerne fastlægges en opgradering af den eksisterende infrastruktur i form af nyanlæg af veje samt etablering af broforbindelser og kanaler. Området er delvist sta-ti-



Facadetegningen illustrerer Enghave Brygge mod havneløbet. Til venstre By & Havns område, i midten JM Danmarks område med lystbådehavnen og til højre ses Nordicoms område. Udarbejdet af Juul | Frost Arkitekter.



onsnært, d.v.s. indenfor et 1.000 m cirkelslag i forhold til Sydhavn Station og Dybbølsbro Station. Der muliggøres institutioner og butikker, og der er i det tilstødende område en skole under opførelse.

Planerne skal sikre et aktivt byliv og gode fællesfaciliteter gennem anlæg af byrum og ved at skabe adgang til vandet.

Det vurderes også som positivt, at der i planerne arbejdes bevidst med bæredygtighed, herunder bevaring og genbrug af eksisterende bebyggelse, lavenergi, lokal afledning af regnvand samt grønne tiltag i form af nye træer og anden beplantning. Desuden vil der i de enkelte anlægsfaser på en miljømæssig forsvarlig måde blive fjernet eller håndteret ikke ubetydelige mængder forurennet jord.

Anlægsfasen vil medføre støj, luftforurening og tung trafik.

En fuld udbygning af området vil få konsekvenser i form af øget trafikbelastning og heraf afledt støj- og luftforurening, der må påregnes ved en udbygning med op til 292.000 m<sup>2</sup> nyt etageareal.

Det har været styrende for disponering af bebyggelsen, at boliger og friarealer ikke belastes med uacceptable støjgener fra veje og virksomheder.

En særlig problemstilling udgør støj og anden miljøpåvirkning fra virksomhederne MAN Diesel & Turbo og H.C. Ørstedværket. Det påvises i miljørapporten, at der ikke er påvirkninger fra MAN Diesel & Turbo, der er til hinder for planlægningen.

H.C. Ørstedværket energiforsynes i øjeblikket med både olie og gas. Derfor er der oplagringstanke til olie på værket område, som forsynes med olie fra skibe, der i dag lægger til i det område, der planlægges udviklet med boliger. Det er en forudsætning for, at planerne kan realiseres, at der træffes en beslutning om, at der senest fra

2016 sker en omlægning af energiforsyningen, der gør, at der alene er behov for olieforsyning med lastbil. Det vil samtidig betyde, at de eksisterende olietanke kan nedlægges.

Energinet.dk har imidlertid for nylig tilkendegivet, at Københavns Energi skal sørge for, at der er sikkerhed for, at værket kan levere varme i 60 dage, selvom gasforsyningen skulle blive midlertidigt afbrudt. Det kan betyde, at der alligevel skal opretholdes større olielagre på værket. Det er således en forudsætning for den endelige vedtagelse af planerne, at denne situation er afklaret. Bebyggelsesplanen kan kun realiseres, hvis den eksisterende gasledning og de tilhørende tekniske installationer omlægges til en type, der har andre krav til sikkerhedsafstand. Denne omlægning er de tre store grundejere indforstået med at afholde udgiften til. Det er endvidere en forudsætning for planernes endelige vedtagelse, at værket, som ventet, kan dokumentere at kunne overholde grænse-værdierne for støj og luftudledning for den type anvendelser, som planen muliggør.

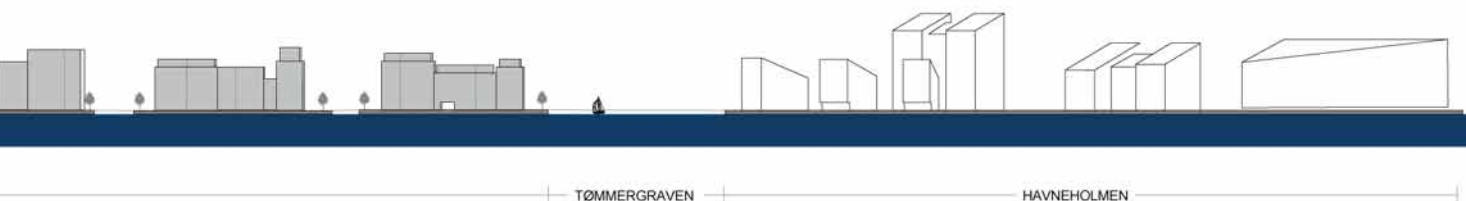
Rapporten sendes i offentlig høring sammen med forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg.

#### VVM

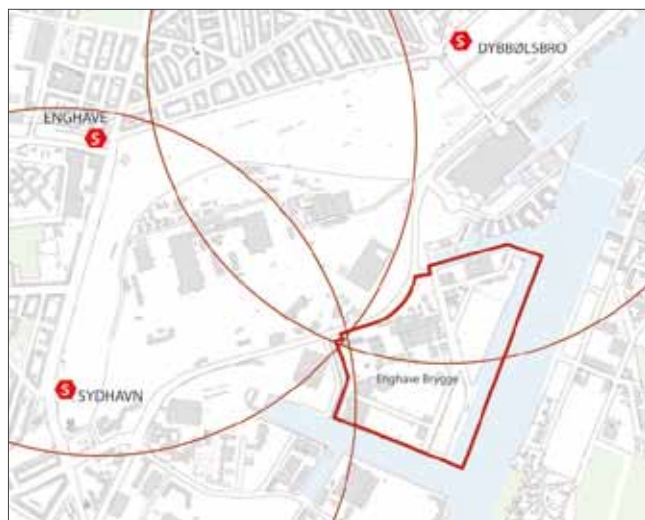
Det er på grund af kriterierne i VVM-bekendtgørelsens bilag 3 vurderet, at omdannelse af byområdet ved Enghave Brygge ikke påvirker miljøet væsentligt, og at det derfor kan gennemføres uden VVM. Afgørelsen vil blive offentliggjort med en klagefrist på 4 uger. Screeningen omfatter ikke etablering af kanaler og opfyldninger eller flytning af gasledningen, da disse projekter på nuværende tidspunkt ikke er så konkrete, at de kan screenes. De vil blive vurderet, når kommunen modtager en anmeldelse herom.

De elementer, der har indgået i screeningen, er støj og luftforurening fra trafikken til og fra området, påvirkning af bygningskulturmiljøet (H.C. Ørstedværket), klima samt klimasikring og påvirkning af miljøet som følge af håndtering af forurennet jord.

NORDICOM







# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Afgrænsning af det stationsnære område (1.000 m) i Kommuneplan 2011

## DETAILHANDEL

-  Bydelscenter
-  Lokalcenter
-  Butikker med særlig pladskrævende varer
-  Husbåde



Detailhandelsrammer og afgrænsninger i Kommuneplan 2011

## Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Det stationsnære område afgrænses med udgangspunkt i et cirkelslag på op til 1.000 m fra stationen. En del af Enghave Brygge ligger inden for denne afstand. Erhverv placeres derfor primært i denne zone.

Kommuneplan 2011 muliggør opfyld af havnearealer på 30.000 - 35.000 m<sup>2</sup> samt afgravning af tilsvarende areal til nye kanaler og havnebassiner. I lokalplanen reguleres dette konkret til ca. 35.000 m<sup>2</sup> opfyld og ca. 30.000 m<sup>2</sup> afgravning. Samlet set udvides byzonearealet i Enghave Brygge-området således med ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

Af Planloven (§ 5 i, stk. 1, 1) og landsplandirektivet Fingerplan 2007 (§ 6, stk. 1, 1.), fremgår det, at der ikke kan udlægges ny byzone i det indre storbyområde. Af bemærkningerne til Fingerplan 2007's bestemmelser om det indre storbyområde (§ 6), fremgår det, at der alene kan ske mindre justeringer af grænsen mellem by og vand i forbindelse med havneomdannelser. Kommunen anser det udvidede byzoneareal som værende inden for rammerne i Fingerplan 2007.



Forslag til udvidelse af detailhandelsafgrænsningen





H.C. Ørstedværkets generelle planlægningszone i Kommuneplan 2011

## Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Københavns Kommunes planer for Enghave Brygge er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er Enghave Brygge fastlagt som område til boliger og serviceerhverv, C2\*-område med en bebyggelsesprocent på maksimal 150. Stjernebemærkningen fastslår, at boligandelen i områderne under ét skal være mindst 75 procent. Erhverv skal helt overvejende placeres i den nordlige og vestlige del af området. Der kan i en lokalplan tillades bebyggelse med en maksimal højde på 39 m, eksklusiv tagetage, samt ét højhus med en maksimal højde på 75 m, såfremt forurening fra omkringliggende virksomheder ikke er til hinder herfor.

Bebyggelse skal overvejende placeres langs et i lokalplanen fastlagt kanalsystem med i størrelsesordenen 30-35.000 m<sup>2</sup> vandarealer, der udgraves. Der kan opfyldes vandarealer langs havneløbet og Frederiksholmsløbet af samme størrelsesorden.

Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastlagt i lokalplanen etableres træbrygger. Den maksimale bebyggelsesprocent og friarealkrav gælder for områderne under ét, inklusive udgravede kanaler m.v. Mindst 80 procent af parkeringspladserne i områderne under ét skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion. Så længe H.C. Ørstedværket forhindrer forureningsfølsom anvendelse, opretholdes det eksisterende plangrundlag i Kommuneplan 1997 - J1 og T2.

Et udpeget lokalcenter på Enghave Brygge som afgrænser mulighed for detailhandel. For lokalcentret på Enghave Brygge gælder, at bruttoetagearealet til butiksføremål ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke må overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Inden for T2\*-området, udlagt til tekniske formål, må der udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav

I Københavns Kommune er der virksomheder som H.C. Ørstedværket, som er udpeget som risikovirksomheder. Derfor er der lagt en generel planlægningszone på 500 m omkring bl.a. H.C. Ørstedværket, som vist på kortet, eller en konkret risikozone afgrænset på baggrund af virksomhedens risikorapport.

Disse zoner medfører begrænsninger i naboarealernes anvendelse, idet risikoen for større uheld skal inddrages i planlægningen af arealanvendelsen indenfor zonerne.

Inden for Kommuneplanens rammer og på baggrund af virksomhedens risikorapport er nu foretaget en konkret vurdering, der lægger en konkret afgrænset risikozone omkring H.C. Ørstedværket. I forbindelse med den fremtidige planlægning af perspektivområdet nord-vest for Vasbygade skal ligeledes tages hensyn til værkets miljøforhold.

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

Af hensyn til at kunne udnytte byggemulighederne i det stationsnære område bedre, jf. landsplandirektivet Fingerplan 2007, hæves bebyggelsesmuligheden i områdets nordlige del. Dette svarer til en samlet bebyggelsesprocent på 155 eksklusive T-området.

Endvidere ændres området som det fremgår af nedenstående tegning og punkter:

- Området opdeles i henholdsvis S-område til serviceerhverv og B-område til boligformål med de i kommuneplanen fastlagte parkeringsnormer.
- Der kan samlet i områderne bygges 292.000 etage m<sup>2</sup>. Det maksimale etageareal og friarealkrav gælder for områderne under ét, inklusive udgravede kanaler m.v.
- Der skal med anvendelsen i S og C-området tages hensyn til de i lokalplanen fastlagte miljøklasser for værket og der af følgende afstandskrav.
- For T2\*-området 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.

H. C. Ørstedværkets drift har som risikomomenter energiforsyningen i form af en gasledning med tilhørende

modtagestation og forsyning og lagring af olie. Det er en forudsætning for vedtagelsen af planerne, at energiforsyningen omlægges således, at der ikke længere er behov for at tilføre olie med skib. Som det fremgår af miljørapporten, forventes det, at denne beslutning bliver taget. Der kan dog muligvis blive tale om, at værket skal opretholde større olielagre end først antaget. Afklaringen af dette forhold skal også være sket, inden planerne kan vedtages endeligt.

Endvidere skal gasledningen og modtagestationen omlægges, hvilket de tre store grundejere i området har indgået aftale om at finansiere.

Området på den anden side af Vasbygade vil kun kunne udvikles efter, at der er foretaget tilsvarende vurderinger af værkets indvirkning på omgivelserne. Det forventes, at der heller ikke er behov for en sikkerhedszone på 500 m. i dette område.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Byomdannelsesområdet kan udvikles i 1. del af planperioden (2011- 2016).

Med baggrund i dette stiller lokalplanen krav om oprettelse af en grundejerforening, hvor samtlige grundejere inden for området skal være medlemmer. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesrealer og fællesanlæg. Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes.

Der kan i grundejerforeningsvedtægterne optages bestemmelser om, at foreningen hos medlemmerne kan opkræve de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt kræve fornøden

sikkerhed herfor. Vedtægterne skal godkendes af Københavns Kommune.

### Boligpolitik

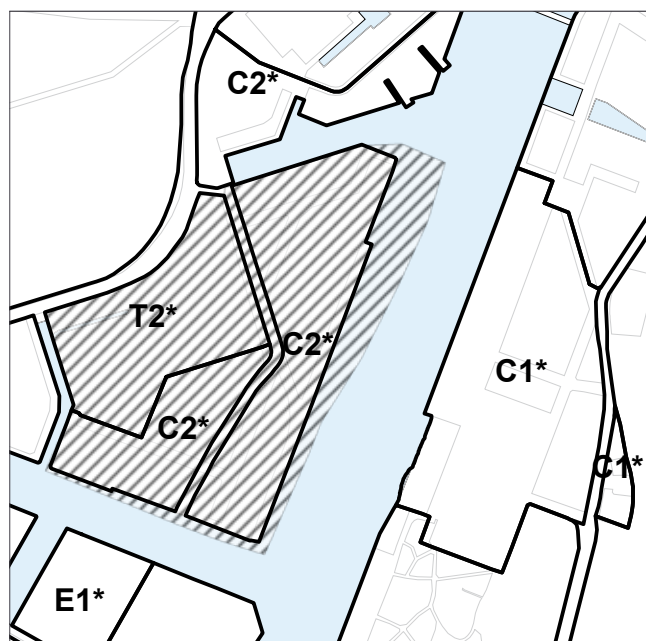
København vokser ifølge de seneste prognoser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2025. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til de mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende. Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

Københavns Kommune ønsker blandede ejerformer i hele byen, og målsætningen er, at 20 % af boligerne skal være almene boliger. Der skal være plads til alle på Enghave Brygge. Der skal derfor opføres/indrettes varierede boligtyper og -størrelser, jf. kommuneplanens bestemmelser og målsætninger herom.

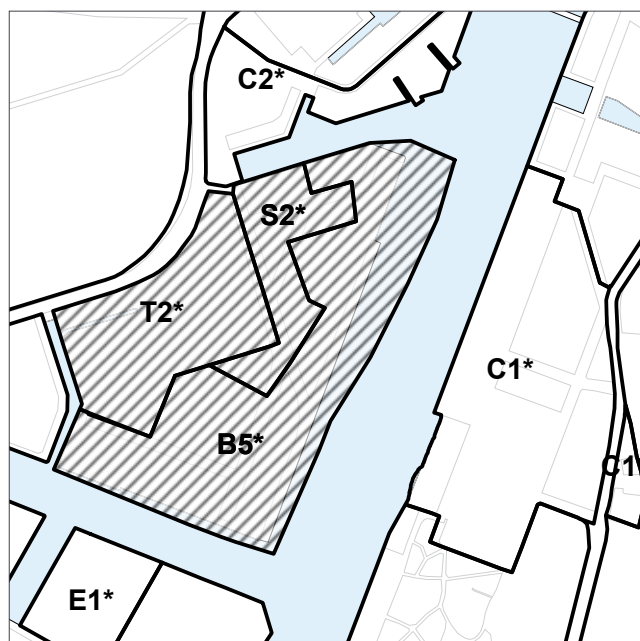
### Overordnede strategier

Kommuneplan 2011 bygger på tre grundlæggende værdier for Københavns udvikling, henholdsvis "Et godt hverdagsliv", "Viden og erhverv" samt "Grøn vækst".

Den samlede vurdering er, at lokalplanen kan bidrage til opfyldelsen af kommuneplanens mål, der prioriterer udvikling af Sydhavnen med boliger og erhverv. Funktionsmæssig blanding af boliger, erhverv og servicefunktioner



Rammer i Kommuneplan 2011 - lokalplanområdet er skravet.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer



bidrager til visionen om et godt hverdagsliv. Skole, daginstitutioner, butikker, kultur- og fritidstilbud findes i nærområdet. Kanaler og havneløb bidrager til områdets aktivitetsmuligheder og attraktive byrum. Placering af kontorvirksomheder inden for det stationsnære område vil dels give en levende by, dels bidrage til at fremme vækst og beskæftigelse. Enghave Brygge er nem at komme til både på cykel og med kollektiv trafik. Med yderligere planer for broforbindelser til Teglholmen, Islands Brygge og Vesterbro vil området kunne opnå endnu større sammenhæng og forbindelse til andre dele af byen. Området er udpeget som lavenergiområde.

### **Metropol for Mennesker**

Lokalplanen vil fastlægge et centralt byrum langs den 700 m lange hovedkanal samt velplacerede karré-hjørner, der, så vidt muligt, skal have åbne stueetager med funktioner, såsom cafeer, restauranter og butikker, som stimulerer til et urbant liv. Desuden er det ambitionen at udforme området i en høj arkitektonisk kvalitet, der skal afspejle den enkelte bygnings placering i lokalområdet og overholde de støjkrav, der gælder i områder til beboelse. Byrum og friarealer skal indrettes, så flest mulig behov tilgodeses, herunder skal det enkelte byrum fremstå åbent for alle og invitere til ophold.

### **Arkitekturby København**

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Lokalplanforslagets bebyggelsesplan skaber en varieret bebyggelse og er et bud på en bæredygtig fortætning af byen på et sted, hvor fortætningen vil agere bindeled mellem to kvarterer (Teglholmen og Havneholmen) i en tæt bykontekst. Samtidig trækkes områdets store aktiv, havnen, ind i bebyggelsen i form af kanaler m.v., der fungerer som strukturerende byrum. Planen har særligt fokus på kvaliteten og indretningen af de fælles byrum og promenader.

Herudover lægges der med planen vægt på at skabe et sammenhængende byområde med en skala og arkitektur, der refererer til de klassiske københavnske boligkarreer, samtidig med at de tre grundejere kan udvikle delområder med en egen karakter. Disse individuelle områder vil blandt andet skabe en varieret oplevelse af kvarterets front mod havnen i samspil med bebyggelserne på Teglholmen og Havneholmen, som fremstår med hver deres egenart og arkitektoniske udtryk.

Mod syd opføres en homogen karréstruktur i 4-8 etager, højest mod øst langs Tømmergravsgade og havneløbet. En tilsvarende byudvikling er planlagt på Teglholmen med et blandet bolig- og erhvervsområde med etagehøjder på 4-7 etager. Mod nord opføres rækkehuse i 3 etager og en varieret karrebebyggelse i 5-9 etager med mulighed

for penthouse. Bebyggelsen på Havneholmen er 7-8 etager høje mod Tømmergraven.

Mod H. C. Ørstedværket opføres ny bebyggelse syd og øst for værket i op til 9 etager i en skala, som harmonerer med værkets bygninger. Der etableres træbeplantning langs Tømmergravsgade og et nyt grønt areal/park som overgang til værket. Således vil værkets karakteristiske bygningsfacader indgå i nye bygningsmæssige og landskabelige sammenhænge i det lokale miljø på Enghave Brygge. Eksisterende kajanlæg, jernbane- og kranspor vil for størstedelens vedkommende blive fjernet, mens den røde kedelbygning og de høje skorstene fortsat vil fremstå som pejlemærke for Sydhavnen.

### **Bæredygtighedsværktøjet**

I bæredygtighedstesten vurderes projektet ud fra 14 hensyn. Der afgives en score fra 1 - 5 for hvert hensyn, hvor 3 er 'standard' og understøtter den vedtagne politik i Københavns Kommune og 5 gives for innovative og optimale løsninger. Se bæredygtighedsrosetten side 30.

#### *Social bæredygtighed*

Der er i forbindelse med den høje andel af boliger og forskellige boligformer i området mulighed for, at bygherrer i samarbejde med boligselskaber søger kommunen om støtte til almene boliger.

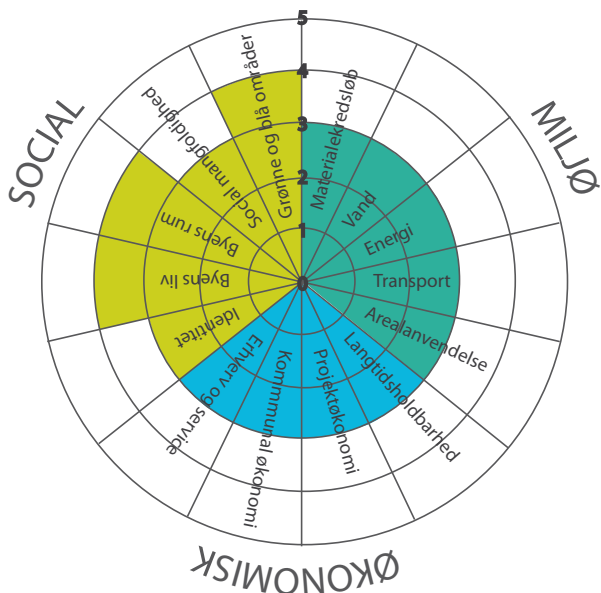
De forskellige boligtyper og -størrelser vil kunne danne grundlag for mere sammensatte beboergrupper, fra seniorboliger, kollektiver og ungdomsboliger til familierækkehuse og flerfamilieboliger. Der er i planen lagt vægt på udformning af offentlige byrum, som appellerer til befolkningsgrupper med forskellige aldre og interesser. Forskellige typer af kanaler, et grønt område og pladsdannelser medvirker til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum og trygge muligheder for adgang, ophold, aktivitet og rekreation.

Der er udpeget plads til daginstitutioner, som vil medvirke til at gøre området attraktivt for børnefamilier.

#### *Økonomisk bæredygtighed*

På baggrund af nøgletal (fra kommuneplanens investeringsredegørelse) og på grundlag af den planlagte blandede anvendelse i området med i alt ca. 292.000 m<sup>2</sup> bolig og erhverv, skønner kommunen at kunne få en årlig skattemerindtægt på ca. 56 mio. kr. (2012 priser). Skønnet baseres på et scenarie med et fuldt udbygget lokalplanområde, og når forskellige ydelser, som for eksempel daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet. Der er mulighed for daginstitutioner flere steder i planen, og en eventuel bevilling hertil skal ske i forbindelse med budgetlægningen i det pågældende år.

Områdets omdannelse indebærer markante investeringer i form af anlæg af kanaler, opfyld, broer og andre fæl-



*Bæredygtighedsrosetten illustrerer, at planerne for Enghave Brygge lever op til kommunens politikker og målsætninger inden for bæredygtighed, og for enkelte områders vedkommende er bedre. Særligt de prioriterede hensyn byens rum, byens liv og grønne og blå områder vurderes at være håndteret over standard.*

lesanlæg, som samtidig vil være til gavn for kvaliteten og anvendeligheden af områdets rekreative arealer og dermed vil medvirke til at øge områdets attraktivitet og salgbarhed. Samtidig vil områdets omdannelse til boligområde samt forhøjelse af bebyggelsesprocenter medføre en stor værdiforøgelse af området. Samlet set vil udviklingen af området derved være økonomisk bæredygtig. Lokalplanlægningen i sig selv har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for kommunen. Planen medfører ikke handlepligt, men giver mulighed for opførelse af byggeri og anlæg i planområdet.

#### Miljømæssig bæredygtighed

Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse. Lokalplanen stiller krav om affaldshåndtering. Der stilles endvidere krav til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, undtaget dog ved bygninger hvor tagfladerne anvendes til solceller, grønne tage eller tagterrasser. Overskydende overfladevand skal afledes til havnen for ikke at belaste kloaknettet. Der er mulighed for at anvende havvand/grundvand til køling.

Der stilles krav om grønne tage og terrasser, hvor det er muligt. Bebyggelsesstrukturen egner sig til etablering af både intensive og ekstensive "Grønne Tage/Facade"-løsninger med planter på tagflader og i forbindelse med opholdsaltaner. Herudover kan facader og tagflader, hvor

det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Herudover etableres generelt beplantning i gaderum, som sammen med områdets åbne struktur og adgangen til vandet vil bidrage til at mindske eventuel overophedning af området.

#### Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Det betyder, at lokale fælles solvarmeanlæg ikke kan indregnes i energirammen som fælles Vedvarende Energianlæg. Dette gælder for både lavenergiklasse 2015 samt energiklasse 2020. Indregning af fælles VE-anlæg er desuden betinget af, at ejerne af bygningerne bidrager økonomisk til etablering af VE-anlægget.

Ifølge Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21/06/2011, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse, såfremt der ansøges herom. Blokvarmecentraler (større end 250 kW) skal dog forsynes med fjernvarme, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette. Etablering af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projektforslag, typisk af Københavns Energi, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

#### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima samt byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).



## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

## Trafikstøj

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

## Lokalplaner i kvarteret

Den nye lokalplan "Enghave Brygge" skal afløse den eksisterende lokalplan nr. 28 "H. C. Ørstedværket", som er vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1981. Den fastlægger området til offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion samt til industri.

De tilstødende områder mod vest og syd er fastlagt i lokalplan nr. 310 1 & 2 "Teglværkshavnen" med tillæg nr. 3 & 4, der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i henholdsvis 2009 og 2011. Lokalplanen med tillæg fastlægger de berørte områder til blandet anvendelse, såsom boliger, erhverv og servicefunktioner.

Nordvest for området fastlægger lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej" med tillæg 1 et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder sporanlæg, tog og busstationer m.v. i forbindelse med etablering af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityring m.v.

Nord for området fastlægger lokalplan nr. 202 "Fisketorvet" området til serviceerhverv, boliger og butikker.

## Bydelsplan

Vesterbro og Kgs. Enghave Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i 2010 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen er sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011.

I bydelsplanen fremhæves følgende generelle ønsker:

- Styrkelse af byliv og mangfoldighed.
- Vandet skal være en aktiverende faktor og den grønne identitet skal forstærkes.
- Styrkelse af byområdets kulturelle liv og forretningslivet samt stor variation i boligbestanden.
- Forbedring af de offentlige rum for afholdelse af sociale og kulturelle aktiviteter.
- Mindskning af trafikbelastning og barriereeffekt.
- Generel udvikling, der fremmer bæredygtighed og miljø i byens fysiske og sociale udvikling.

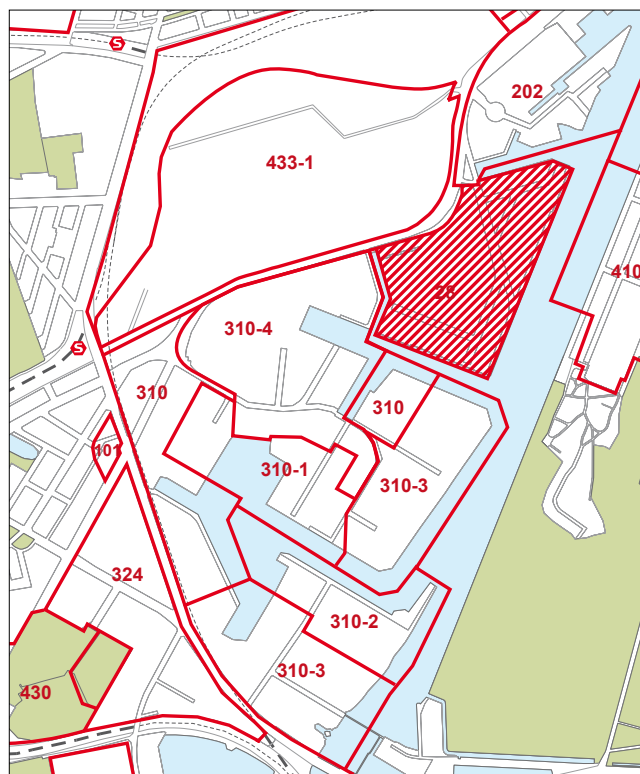


Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Området har historisk set været anvendt til havne- og industriformål. Grundene, der er omfattet af lokalplanen, er for størstedelens vedkommende kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Det betyder, at der er tilvejebragt viden om aktiviteter, der kan have været kilde til jordforurening. Enkelte af grundene er endvidere kortlagt på vidensniveau 2 (V2), der betyder, at der er en konkret viden om, at der er forurening på arealet.

Der er aktuelt kendskab til kraftig jordforurening på delområder, men der skal udføres yderligere forureningsundersøgelser i forbindelse med nybyggeri. Det betyder, at ændring af arealanvendelsen til boligformål kræver tilladelse efter jordforureningsloven.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune af 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, hvilket vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra, til Center for Miljø.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ m på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ m består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Kystnærhedszonen

Det aktuelle lokalplanområde ligger i en afstand af ca. 2,4 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed ligger ca. halvdelen af området inden for 3 km kystnærhedszonen.

Området er domineret af det markante H.C. Ørstedværk, hvis bygninger skønsomt er op til 50 m høje og hvis skorstenene er ca. 90 m høje. Eksisterende og allerede planlagt bebyggelse på Teglnolmen har en højde på mellem 25 og 32 m over terræn. Der er derudover i overensstemmelse med gældende planer ligeledes opført et punktthus på 40 meters højde på spidsen af molen ved Sluseholmen.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i 4-8 etager, hvilket svarer til en bygningshøjde på maksimalt 32 m over terræn. Herudover giver lokalplanen mulighed for at opføre 2 enkelte bygninger i 9 etager midt i området samt 3 hjørnebygninger i 9 etager med penthouse i det nordlige område (udenfor kystnærhedszonen). Disse bygninger kan etableres i maksimalt 36 meters højde fra terræn.

Set i en afstand af ca. 2,4 km fra kysten ved Kalveboderne vil den planlagte bygningsmasse ikke fremstå højere end den eksisterende bebyggelse. Endvidere vil de mellem-liggende bebyggelser og anlæg betyde, at området ikke



opfattes som en del af kysten. Det er derfor Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at de planlagte bebyggelser ikke vil påvirke de kystnære omgivelser. Set i en større sammenhæng og med stedets historie taget i betragtning er der således ikke tale om en visuel ændring af områdets bygningsmæssige struktur. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

### **Natura 2000- område**

Syd for Sjællandsbroen ligger et Natura 2000-område: N 143, Vestamager og havet syd for. I forbindelse med udgravningerne vil der blive stillet krav om, at der ikke siver jord, herunder forurenede jord eller øvrige sediment, ud i vandet, der kan forurene det.

### **Museumsloven**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Vikingskibsmuseet i Roskilde er høringspart ved arbejder, der berører arealer, der i dag er dækket af vand.

### **Anlæg på søterritoriet**

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Transportministeriet.

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

### **Ledningsforhold**

Der er i området kloak- og andre forsyningsledninger, som kræver omlægninger eller hensyntagen under anlægsarbejderne. Særligt løber der en gasledning indtil H.C. Ørstedværket med en tilhørende modtagestation, som skal omlægges for, at byggeri i nærheden kan ske.

