



### **Bilag 3 Baggrunden for fællesanlægsbestemmelsen i Enghave Brygge-lokalplanen**

Lokalplanen for Enghave Brygge fastlægger rammerne for udviklingen af et meget stort område med anlæggelsen af en række øer efter opfyld og udgravning af kanaler. Disse byggerier skal trafikbetjenes via en række interne veje og broer, og der er yderligere fastlagt en række pladser, promenader og havne, som skal medvirke til, at området bliver attraktivt. (fællesanlæg)

I mange lokalplanområder kan de planlagte byggerier opføres med anlæg af den nødvendige vejadgang uden videre. Strukturen i Enghave Brygge-byggerierne er imidlertid mere kompliceret, fordi der er en række fællesanlæg, som ikke umiddelbart ligger på den enkelte ejendom eller i tilknytning til det enkelte byggefelt. Det er anlæg, som skal anlægges et andet sted i området (for eksempel hovedfærdselsvejen og hovedkanalen) eller som er afhængige af, at der bygges på en tilstødende ejendom (for eksempel de mindre kanaler og broerne over dem).

Sådanne anlæg fastlægges i en lokalplan som fællesanlæg, jf. nedenfor om betydningen af det.

Fællesanlæggene i Enghave Brygge-området er:

*Fælles for delområderne I-V (H.C. Ørstedværket er undtaget)*

Hovedkanalen Enghave Kanal

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

*Særskilt for område I (ejet af NPV)*

Sidekanaler i området, havnebassin ved ø A

Promenader i området

Pladsen ”Uniscrap Torvet”

Broer i området

Træbrygger/trappeanlæg i området

*Særskilt for område II og V (ejet af NPV)*

Sidekanaler i områderne, havnebassin ved ø A

Promenader i områderne

13. september 2019

Sagsnummer  
2019-0234895

Dokumentnummer  
2019-0234895-4

Byens Udvikling  
Byplan Vest  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

Pladsen ”Enghaves Brygge” med lystbådehavn og pavillon

Broer i områderne

Træbrygger/trappeanlæg i områderne

*Særskilt for område III (ejet af By og Havn)*

Sidekanaler i området

Promenader i området

Pladser i området, herunder ”Kvarterplads Syd” og ”Enghaves Brygge” med lystbådehavn

Broer i området

Træbrygger og pavillon i området

*Særskilt for område IV (anden ejer)*

Sidekanaler i området

Promenader i området

Broer i området

Træbrygger i området

Fordelingen mellem områderne er tilpasset ejerforholdene og den på planlægningsstidspunktet forventede udbygningstakt.

Bestemmelsen om fællesanlæg i lokalplanens § 12 er formuleret sådan, at alle 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, men kun en del af dem vil direkte være knyttet til byggeriet for eksempel promenader, veje og broer til en ø eller til de øvrige byggefeltet.

Økonomisk set vil det være en umulig opgave for et byggeri på et enkelt byggefelt i Enghave Brygge at stå for gennemførelsen af alle fællesanlæggene i underområdet og de anlæg, der er fælles for alle. Der er tale om udgifter på mange millioner kroner og økonomien i et byggeri fremkommer ved, at byggeri igangsættes, når der er solgt tilstrækkeligt mange lejligheder i projektsalg, eller der indgået aftaler med for eksempel kommunen om at bygge en institution. Det kan også være en almen boligenhed, der skal bygge. Ejeren af en grund, i dette tilfælde NPV, har således ikke økonomiske midler til at finansiere alle fællesanlæg på forhånd.

I Enghave Brygge-området er det også sådan, at der er 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.

Der vil således kunne være situationer, hvor det ikke giver mening at gennemtvinge fællesanlæg før indflytning.

Der er ikke handlepligt til at gennemføre en lokalplan, og derfor ved man ikke, hvornår den bliver gennemført. Kommunen kan således ikke tvinge alle ejere til at gå i gang og heller ikke til, at alt byggeri bliver opført på en gang.

Derfor måtte en lokalplan af denne karakter formuleres sådan, at forpligtelsen formelt ligger på det første byggeri. Det skaber et incitament blandt ejerne til at overveje, hvordan lokalplanen i praksis kan gennemføres mest hensigtsmæssigt. I dette tilfælde var det klart i planlægningsforløbet, at en gennemførelse af planen ville blive kompliceret, fordi der er tale om store, meget dyre fællesanlæg.

For at sikre, at en bygherre tør binde an med at indlede gennemførelsen af lokalplanen, fremgår det derfor af lokalplanen og den tilhørende byudviklingsaftale, at kommunen ikke har haft en forventning om, at alle fællesanlæg i praksis ville kunne være færdige med det første byggeri. Der ville derfor blive behov for at dispensere til udskydelse af nogle af anlæggene. Derved har kommunen mulighed for, i forbindelse med vurderingen af en ansøgning om udskydelse, at vurdere om udbygningstakten er hensigtsmæssig og til at stille vilkår i en dispensation om gennemførelsen.

Bestemmelsen om fællesanlæg er suppleret med en bestemmelse om krav om grundejerforening, der sikrer, at fællesanlæggene på sigt bliver drevet af grundejerforeningen.

Denne model har med succes være anvendt i den øvrige del af Sydhavns-området, på Carlsberg og i Nordhavn, og der vil kunne komme andre udviklingsområder, hvor det kan være hensigtsmæssigt at sikre en byudvikling ved at bruge den.