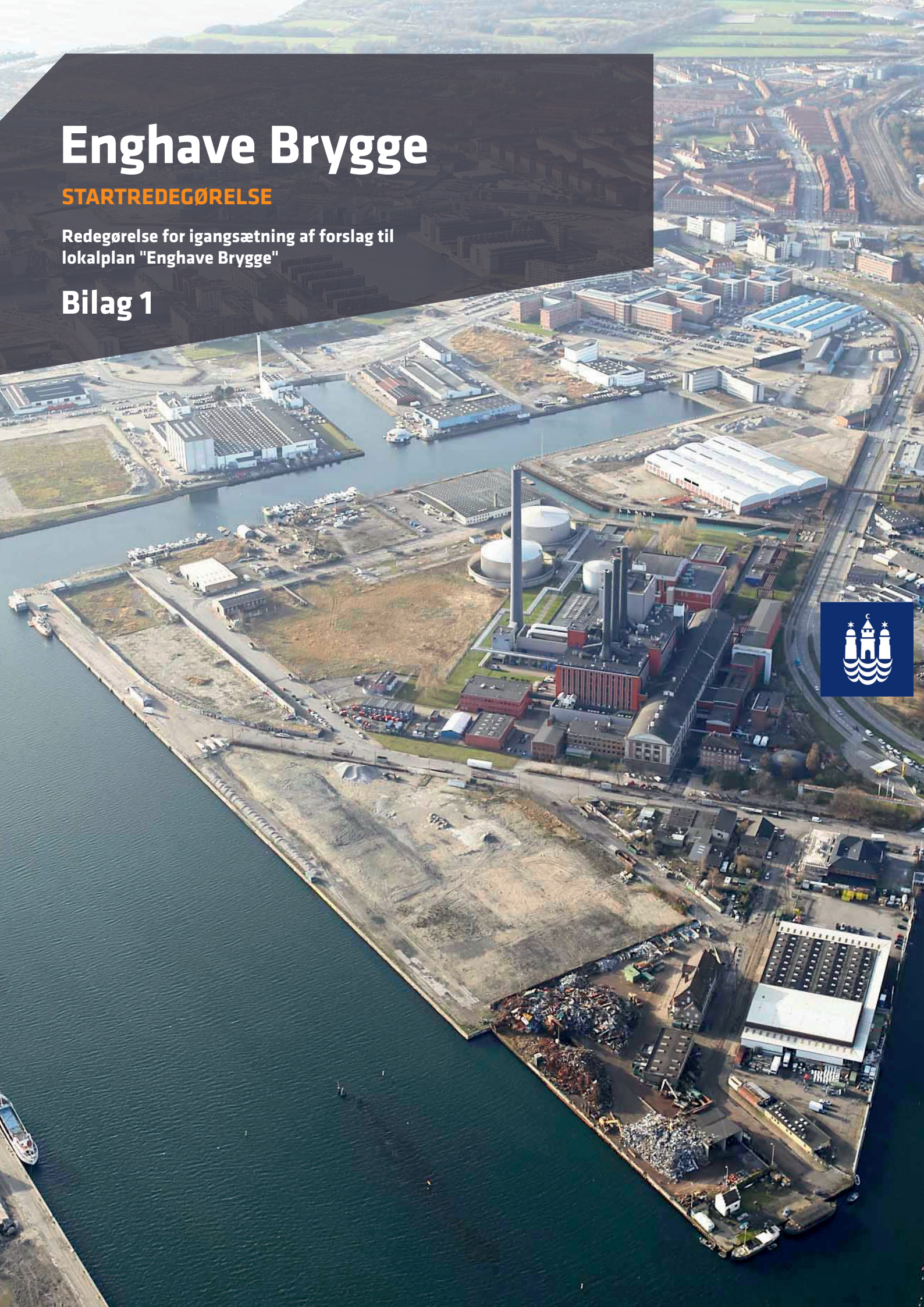


Enghave Brygge

STARTREDEGØRELSE

Redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Enghave Brygge"

Bilag 1





Luftfoto af Enghave Brygge set mod sydvest. Tegholmen og Sluseholmen ses i baggrunden. JW Luftfoto 2009.

Baggrund

Grundejerne Nordicom, JM-Danmark og By & Havn har anmodet Københavns Kommune om udarbejdelse af en lokalplan. Lokalplanen skal muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde "Enghave Brygge" ved H.C. Ørstedværket kan omdannes til et moderne blandet erhvervs- og boligområde, samtidig skal H.C. Ørstedværket opretholdes som kraftværk.

Sydhavn er udpeget som handlingsplanområde i forslag til Kommuneplan 2011. I overensstemmelse hermed skal planerne færdiggøres, så området kan udbygges med boliger, kultur og serviceerhverv. Hermed kan Enghave Brygge være med til at huse de mange nye københavnere, der forventes at flytte til byen.

Omdannelsen af "Enghave Brygge" skal ses i sammenhæng med udviklingen af hele Sydhavnsområdet og som opfølgning på den helhedsplan, som Borgerrepræsentationen vedtog i 2002. Helhedsplanen blev udarbejdet i samarbejde mellem kommunen og den hollandske tegnestue Soeters Van Eldonk Ponc Architecten. Helhedsplanen omfatter de havnenære områder fra Sluseholmen til Fisketorvet, dvs. Sjællandssiden af Københavns Sydhavn. Enghave Brygge er beliggende mellem Havneholmen i nord og Tegholmen i syd ved H. C. Ørstedværket. Området udgør med sin beliggenhed det "manglende led" i helhedsplanen. En vejforbindelse skal via broer

Forsidefoto: Luftfoto af Enghave Brygge mod sydvest. JW Luftfoto 2009.

sammenbinde de nye områder. 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.

Gröning Arkitekter har i samarbejde med kommunen Juul Frost Arkitekter og Danielsen Architecture udarbejdet en masterplan for Enghave Brygge.

Et af hovedelementerne i helhedsplanen er, at bebyggelsen overvejende er udformet som øer med boligkarreer omgivet af kanaler. Ved planlægningen af Enghave Brygge skal der være særlig fokus på:

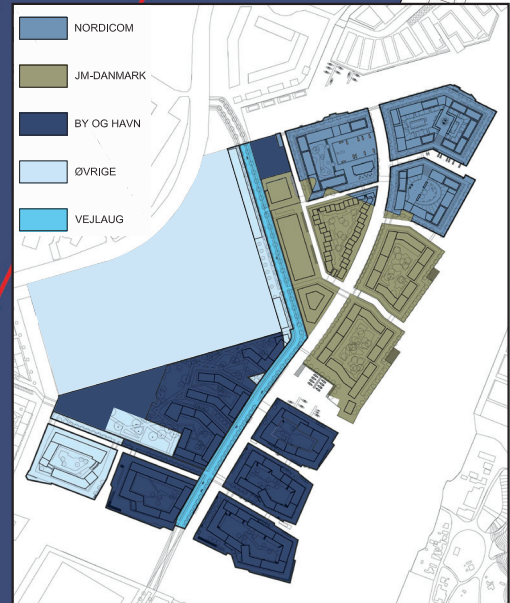
- "at bo ved vandet"
- skabelsen af attraktive byrum langs havnen
- bæredygtighed og miljø

Det er væsentligt, at der med lokalplanen tages højde for miljøproblematikken i forhold til især H. C. Ørstedværket, herunder støj, risiko og luftforurening.

Det fremtidige lokalplanområde udgør ca. 20 ha. eksklusive arealerne fastlagt til offentlige tekniske anlæg og bydelsgaden gennem området og inklusive eksisterende bygninger, der bibeholdes sammenlagt med opfyldning



Opfyldnings- og udgravningsoversigt



Oversigt over ejerforhold

Det foreslåede lokalplanområde består (inklusive opfyldninger og jordarealer) af Nordicoms grunde på ca. 4,5 ha., JM-Danmarks grunde på ca. 5,6 ha., By & Havns grunde på ca. 8 ha., samt andre ejendomme og interne vejarealer på ca. 2 ha. Hertil kommer H.C. Ørstedværket, som er DONGs ejendom. Illustration af den samlede plan for Enghave Brygge. Illustration udarbejdet af Gröning Arkitekter.



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 Teglnholmen og Havneholmen.

ger og en bebyggelsesprocent på 150 svarer det til et samlet etageareal på ca. 285.000 m². Arealerne vil kunne rumme ca. 2.200 attraktive boliger samt erhverv og enkelte servicefunktioner med op mod 1.900 arbejdspladser. På H. C. Ørstedværkets arealer, vil der på sigt kunne udvikles såfremt værket ændrer status til kun at være et anlæg, der bruges ved spidsbelastning. Det indebærer, at områdets anvendelse i kommuneplanen gradvis kan ændres fra område til tekniske anlæg (T2-område) til et blandet bolig- og erhvervsområde (C2-område). Store dele af den eksisterende bygningsmasse vil i et sådant perspektiv evt. også kunne udnyttes mere intensivt til andre erhverv.

Byggeønsker

Tre teams af rådgivere: Juul Frost Arkitekter (for By & Havn); Gröning 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 Gröning Arkitekter, udarbejdet en samlet plan for Enghave Brygge. Planen, der er udviklet i samarbejde med Københavns Kommune, omfatter fremtidige grundarealer på ca. 20 ha. Med den foreslåede bebyggelsesplan kan der i overensstemmelse med kommuneplanen opnås en bebyggelsesprocent på ca. 150. Områdets fremtidige anvendelse er bolig, erhverv og servicefunktioner.

Det centrale byrum er den 700 m lange hovedkanal "Eng-

have 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. Bolig- og erhvervsbebyggelsen langs den omlagte Landvindingsgade og en grøn kile/bypark danner overgangen til H. C. Ørstedværkets arealer.

Størrelse og afgrænsning

Lokalplanen "Enghave Brygge" foreslås at omfatte området begrænset af Vasbygade, Belvederekanalen, Frederiksholmsløbet, Sydhavnen, Tømmergraven og Kortløb og inkluderer ca. 3,5 ha. vandareal, der kan opfyldes.



Referencebillede fra Christianshavns Kanal - København.

Byggeønsker for 4 delområder

”Enghave Brygge Nord”

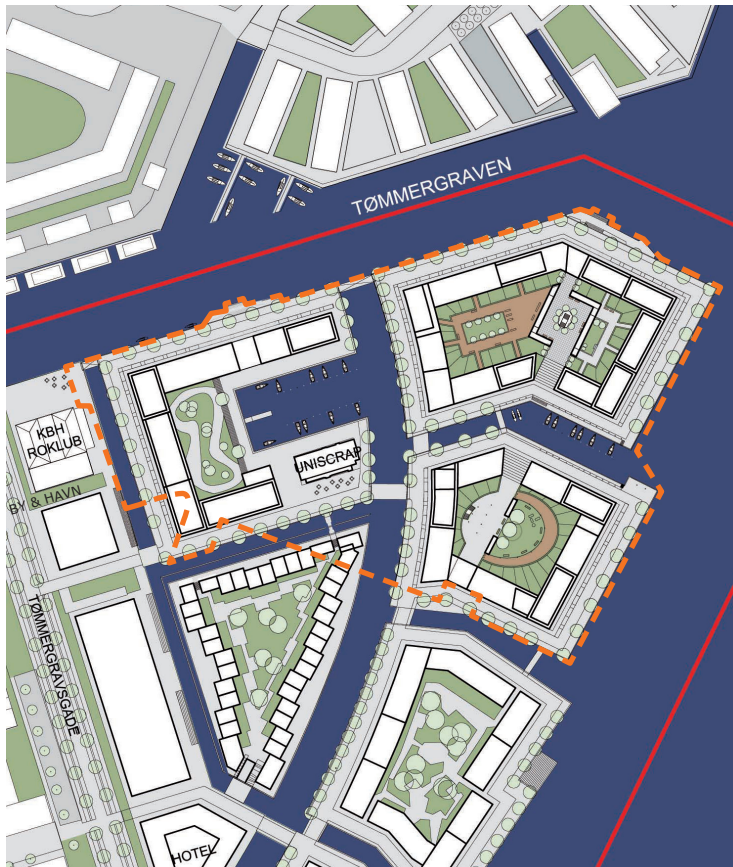


Illustration af den nordlige del af planen for Enghave Brygge. Arealer, herunder vandarealer som opfyldes, der ejes af Nordicom er markeret med stiplede linje. Illustration udarbejdet af Gröning Arkitekter.

Bevaringsværdigt miljø ved Tømmergraven. Kig mod syd-vest med Roklubben og H.C. Ørstedværket i baggrunden.



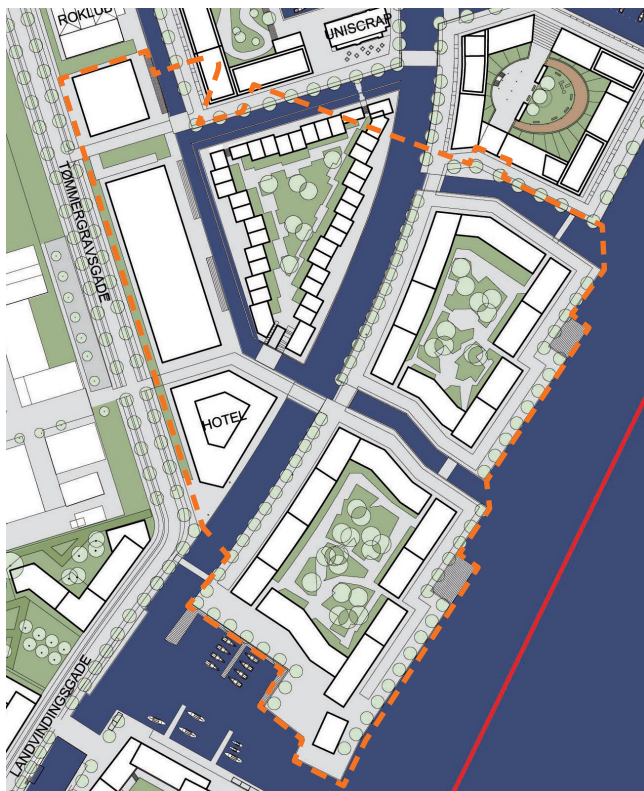
Området udvikles af Nordicom bortset fra Tømmergravsgade 13, hvor Københavns Roklub ligger. Nordicoms grundarealer har en samlet størrelse på ca. 4,5 ha (heri er bl.a. medregnet fremtidige opfyldninger og vejarealer, der nedlægges). Arealerne ønskes udviklet til et boligområde med en mindre erhvervsdel.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

Gröning Arkitekter har udarbejdet bebyggelsesplanen med tre øer med boligkarréer samt en mindre erhvervsbygning syd for den eksisterende roklub mod H.C. Ørstedværkets arealer. De tre karréer indrammes af trærækker og mellem bebyggelsen indpasses flere steder små lystbådehavne. Foran ”Uniscrap-bygningen” dannes en sydvendt plads med gode muligheder for udeservering og ophold.



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

”JM Danmark-området”



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 hotel/kontorbyggeri og en erhvervsbygning langs Tømmergravsgade over for H. C. Ørstedværket. Hotellet/kontorhøjhuset er tænkt udført med bygningsdele i op til 75 meters højde. De to boligøer mod havneløbet består af karrébebyggelse med forskydninger mod havnesiden.



Kajkanten langs Enghave Brygge set mod Teglholmen.

Illustration af den centrale del af planen for Enghave Brygge. Arealer, herunder vandarealer som opfyldes, der ejes af JM-Danmark er markeret med stiplede linje. Illustration udarbejdet af Gröning Arkitekter.

Forskydningerne danner udsigtspunkter, som giver lange kig langs havnen, og den nye havnefront understreges yderligere af træækker langs havneløbet. Umiddelbart syd for JM-Danmarks karreer placeres en lystbådehavn med sydvendte opholdsarealer og plads til en lav bygning til café eller lignende udadvendte funktioner.

På JM-Danmarks boligø midt i området ønskes rækkehus med en varieret bygningskant langs de omkringliggende kanaler. Mod kanalerne ligger haver og terrasser til ophold for rækkehusenes beboere.

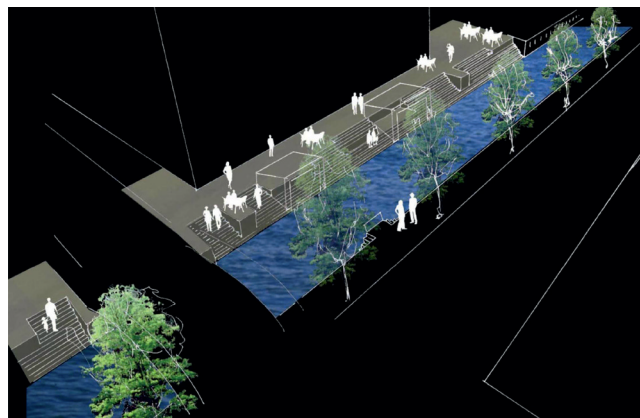


Illustration af kanalerne langs erhvervsområdet ved Tømmergravsgade. Illustration udarbejdet af Gröning Arkitekter.

”By & Havns område/Enghave Brygge Syd”

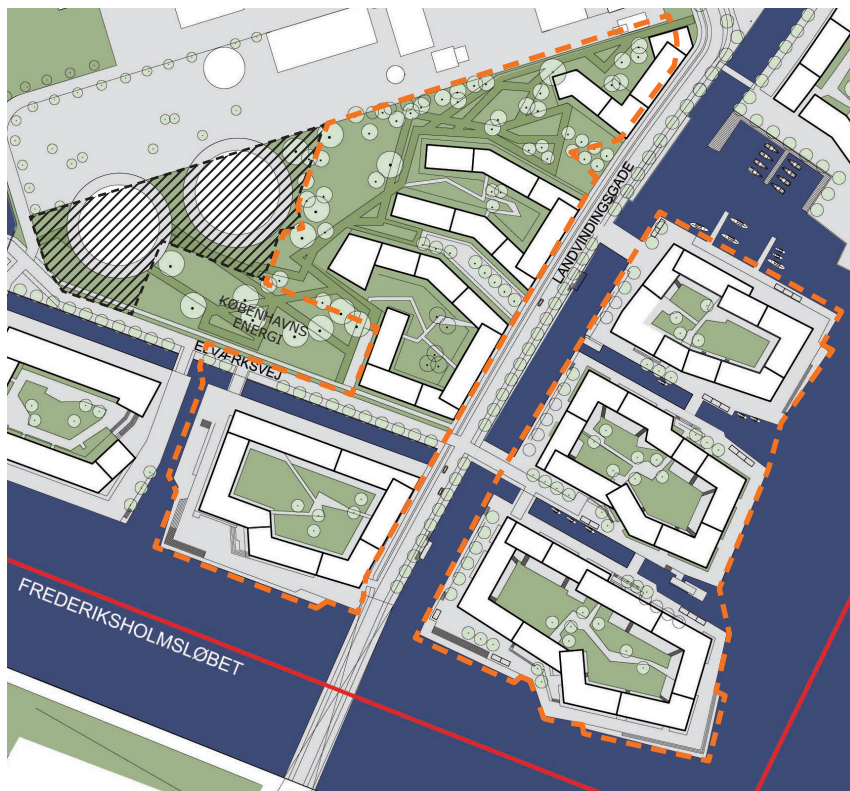


Illustration af den sydlige del af planen for Enghave Brygge. Arealer, herunder vandarealer som opfyldes, der ejes af By & Havn er markeret med orange stiplede linje.

Området markeret med sort skravering tilhører ligeledes By & Havn. Det er udlagt som T2 område (område til teknisk anlæg) i Kommuneplan 2009 og i forslag til Kommuneplan 2011. Området vil på sigt kunne ændres, hvis der udarbejdes et kommunetillæg.

Illustration udarbejdet af Grøning Arkitekter.

Juul Frost Arkitekter har udarbejdet planforslag til arealerne, der er beliggende i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Dette område udgør ca. 7,5 ha, hvoraf ca. 5 ha udgøres af 4 boligøer. Arealerne er ejet af By og Havn. By og Havn ønsker området udviklet til et boligområde med mulighed for erhverv.

Bebyggelsesplanen omfatter de 4 øer med boligkarréer omgivet af kanaler. Både bygningerne og øerne er formet med varierende byrum. Træbeplantning i små grupper er med til at understrege disse rum. Kajarealerne, som

vender mod Amagersiden, orienteres mod udsigten til Nokken og Amager Fælleds grønne arealer.

Desuden er der i området mod H.C. Ørstedværket under hensyn til værket, som er udpeget til nationalt industriminde, foreslået op til 31.000 m² byggeri. Dette byggeri er placeret som hesteskoformede karreer, der åbner sig og trapper ned mod det foreslåede grønne areal mod H.C. Ørstedværket. Bebyggelsesplan og udearealer forudsættes bearbejdet og detaljeret.



Tømmergravsgade set fra syd mod nord.



Billedet viser området foran H. C. Ørstedværket set fra øst mod vest. De to tanke foreslås på sigt nedlagt/flyttet.

Andre grundejere

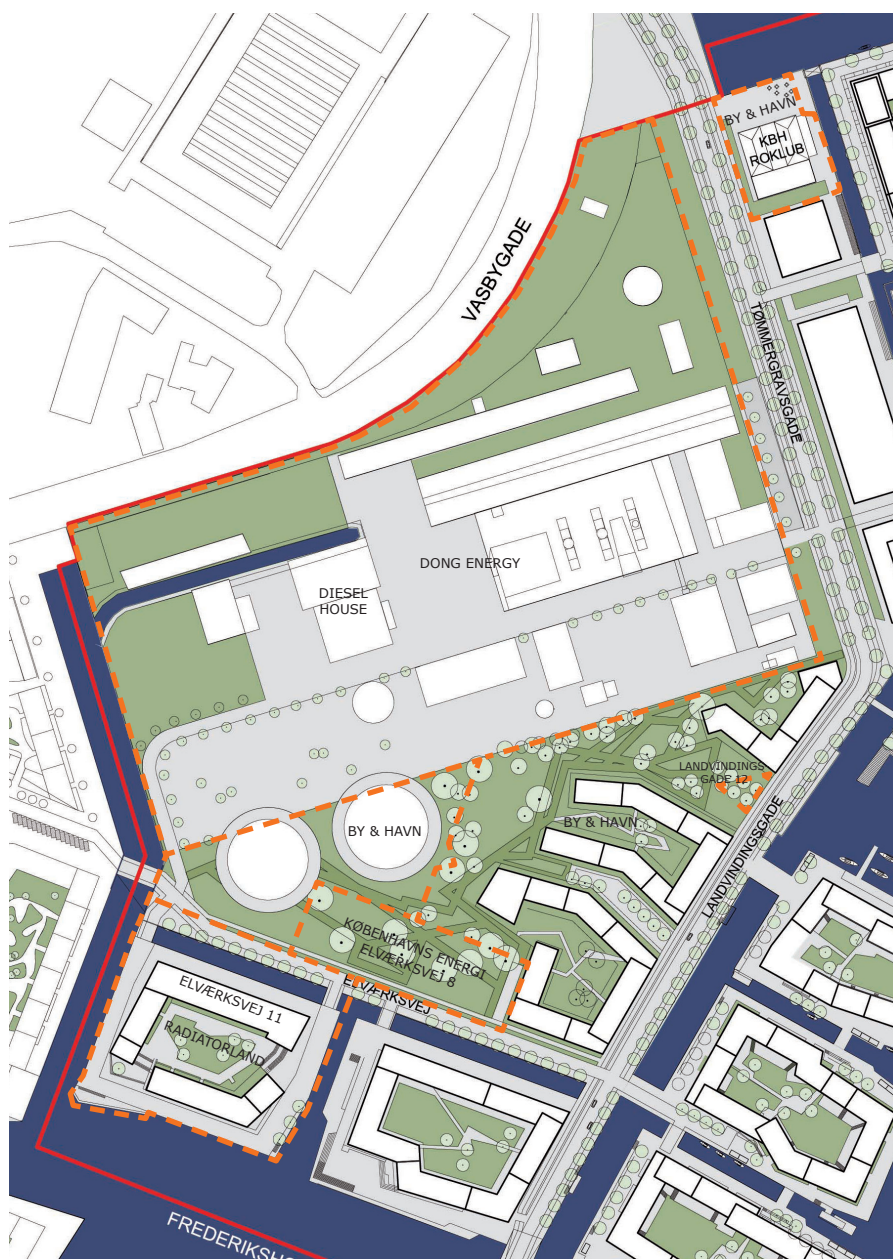


Illustration af den sydlige del af planen for Enghave Brygge. "Andre grundejeres arealer" er markeret med stiplede linje. Illustration udarbejdet af Grøning Arkitekter.

Elværksvej 11 ejes af "Radiatorland Flemming O. Møller ApS" og udgør den sydvestligste ø.

Derudover ligger der i området på Elværksvej nr. 8 et underjordisk overløbsbassin ejet af Københavns Energi på en ejendom, som udgør et ca. 3.000 m² stort areal, samt på Landvindiggade 12 et mindre område med den nuværende gasregulatorstation.

Enghave Brygge grænser op til H. C. Ørstedværkets arealer med det store røde kraftværk, skorstene, rørføringer, siloer og Diesel House, der er et museum med en stor diesel motor. Værket vil sandsynligvis på sigt kun at være et kraftværk, der skal bruges ved spidsbelastning. På nogle af DONGs arealer omkring værket vil der på sigt kunne ske en byudvikling, såfremt værket ændrer status til kun at være et kraftværk, der skal bruges ved spidsbelastning. Det er en forudsætning, at disse arealer får ændret anvendelsesrammerne i Kommuneplanen.



Belvederekanalen og indgangen til Dong's ejendomme herunder Diesel House, der fungerer som offentligt museum.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet udgør som nævnt det ”manglende led” i den oprindelige helhedsplan fra 2002. Det aktuelle planforslag vil også med de planlagte broforbindelser over Frederiksholmsløbet og Belvederekanalen medvirke til at sammenbinde de nye udviklingsområder på Sjællandssiden af havneløbet.



Billedet viser ”Østre Belvederes kaj”, der udgør Enghave Brygges sydvendte front mod Frederiksholmsløbet. I billedets venstre side ses Teglholmen, der vil blive forbundet med Enghave Brygge via en oplukkelig bro.



”Uniscrap-bygningen” set fra syd.



Uniscrap-bygningen søges bevaret og integreres i bebyggelsen med en plads foran, som det ses på illustrationen.
Illustration udarbejdet af Gröning Arkitekter.

Karaktergivende elementer

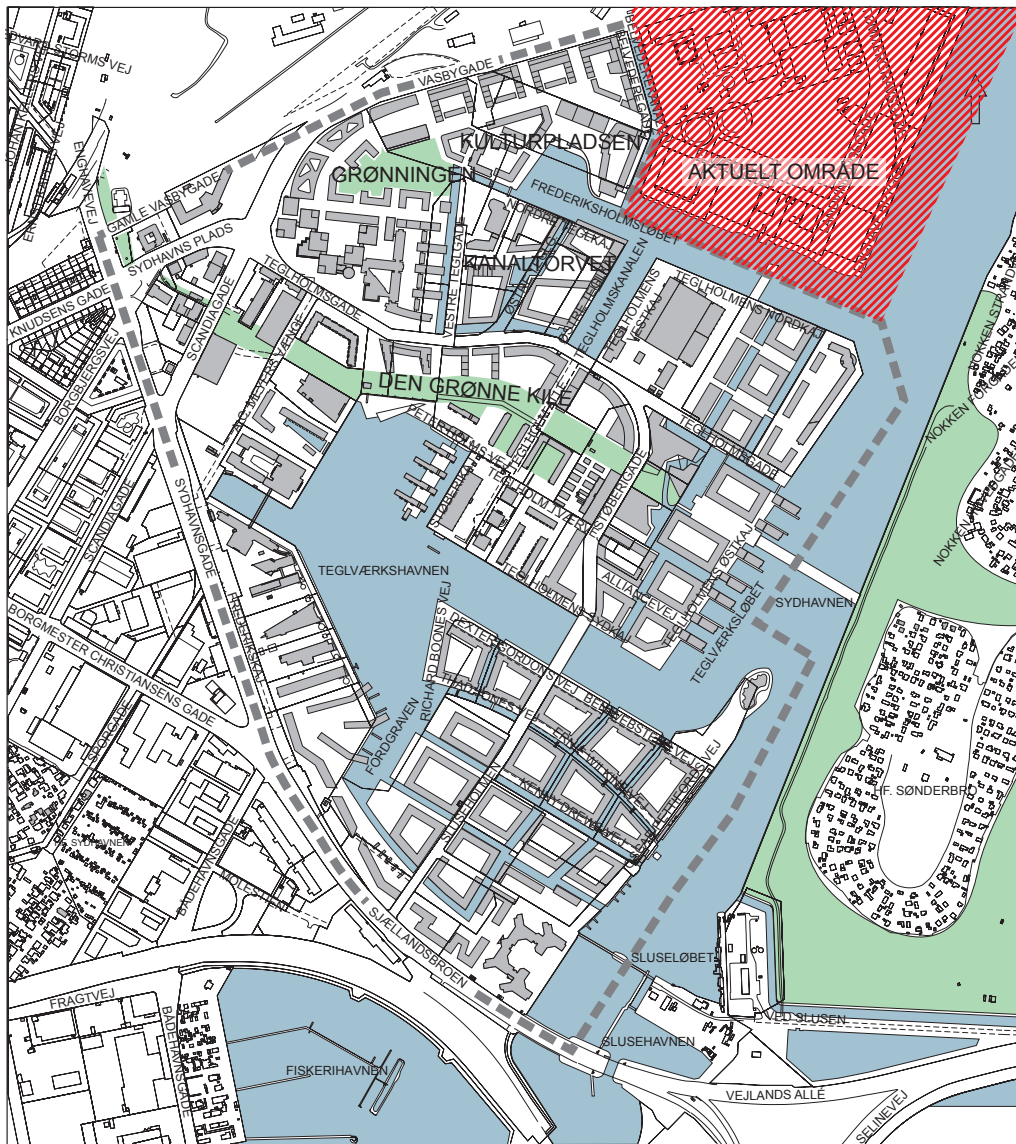
Vandfladerne i Københavns Havn og Frederiksholmsløbet udgør væsentlige herlighedsværdier og bliver et naturligt rekreativt omdrejningspunkt for den fremtidige anvendelse sammen med parkarealet mod H. C. Ørstedværket. Kraftværkets store, røde bygningsvolumen med de tre skorstene kan ses fra lang afstand 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 Fiskerihavnsvej, 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, transportanlæg men først og fremmest fremstår det med store ubebyggede flader, der for en dels vedkommende er tilgroede.

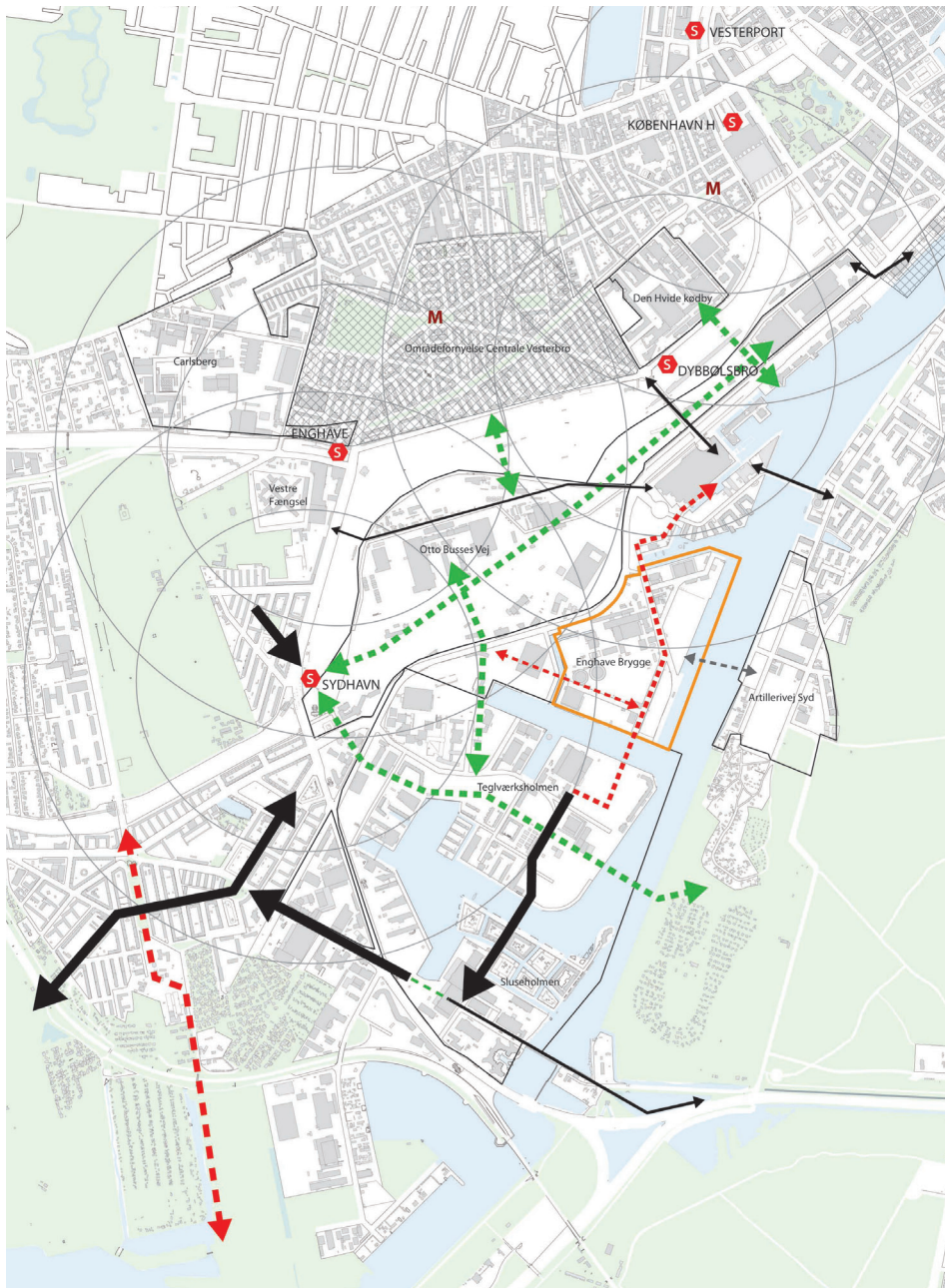
Lokalplanområdet rummer ingen fredede bygninger, men der ligger tre bygninger med høj bevaringsværdi. På Fiskerihavnsvej ligger den karakteristiske ”Uniscrap-bygning” fra 1917 (bevaringsværdi 2). Den er karakteristisk med en facade i bindingsværk, tegl og kampesten. Den forudsættes bevaret og er integreret i den nordlige del af den foreslåede bebyggelsesplan. Derudover ligger der på Fiskerihavnsvej 14 en mindre (36 m²) hvid bygning (bevaringsværdi 3), der anvendes til pumpestation. Det undersøges i den videre planlægning, om den kan integreres i bebyggelsesplanen. Se billedet side 5.



Illustration, der viser planen for Teglholmen, Sluseholmen og området ved Frederiksholmsløbet, områderne er omfattet af lokalplan nr. 310 med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4 og er under udbygning.

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





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

Endelig er Københavns Roklub også fra 1917 med en ny tilbygning fastsat til bevaringsværdi 3 i overensstemmelse med SAVE. Denne bevares ligeledes i planen.

I områdets sydlige del og mod H.C. Ørstedværket ligger flere arealer ubenyttet hen. Mod Frederiksholmsløbet er der en lille lystbådehavn og areal til reparation af både. Kulturarvsstyrelsen har i 2007 har 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 kajanlæg, jernbane- og kranspor samt kulplads, der fortæller om værkets produktionsflow. Jf. "Værdifulde kulturmiljøer" (Københavns Kommune 2011).

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.

Naboområderne

Havneholmen i nord rummer bl.a. Fisketorvet Shoppingcenter og en række nyligt opførte kontor- og boligbebyggelser. Mod vest er planlagt blandet bolig og erhverv i områderne Frederiks Brygge, Teglholmskanalen og Teglholm Park.

Mod syd på Teglholmen, der planlægges forbundet til Enghave Brygge med en ny broforbindelse, er et nyt blandet bolig- og erhvervsområde under opførelse, herunder Teglholmskolen. Længere mod syd ligger Sluseholmens nyopførte boligøer - i overensstemmelse med intentionerne i den omtalte helhedsplan.

Planforhold

Rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2009 og forslag til Kommuneplan 2011

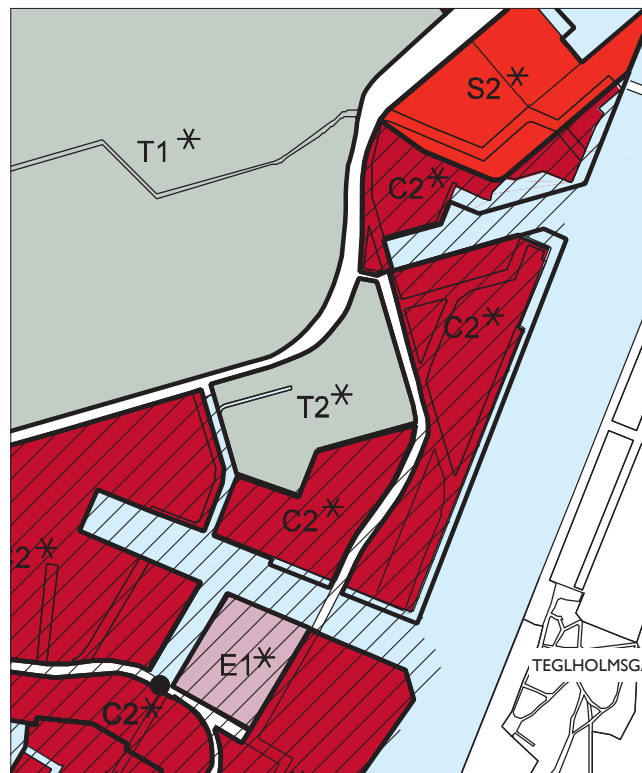
Den aktuelle plan understreger flere af målene i forslag til Kommuneplan 2011. Sydhavn bliver et attraktivt område at bo i tæt på grønne områder, daginstitutioner, folkeskole og kultur- og fritidstilbud. Området har gode trafikale forbindelser tæt på S-tog og regionale forbindelse til bl.a. Øresundsregionen.

I forslag til Kommuneplan 2011 er Enghave Brygge fastlagt som område til boliger og serviceerhverv, C2*-område. Stjernebemærkningen fastslår, at boligandelen i områderne under ét skal mindst være 75 procent. Erhverv skal helt overvejende placeres i den nordlige og vestligste del af området. Der kan i en lokalplan tillades bebyggelse i 11 etager, eksklusiv tagetage, samt ét højhus i indtil 20 etager med en maksimal højde på 75 m, såfremt forurening fra omliggende virksomheder ikke er til hinder herfor.

Bebyggelse skal overvejende placeres langs et i lokalplanen fastlagt kanalsystem med størrelsesordenen 30-35.000 m² 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.

C-områder anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bestemmelser for detailhandel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. I et C2-område skal boligandelen udgøre mindst 40 procent. Friarealerne i området under ét (inkl. de offentlige blå og grønne områder) skal have en størrelse på 40 procent af boligetagearealet og 10 procent af erhvervsetagearealet.



Illustrationen viser kommuneplan 2009s rammer. Skravering angiver, at området er et byomdannelsesområde.

- Boliger og serviceerhverv
- Serviceerhverv
- Blandet erhverv
- Tekniske anlæg
- * Særlige bestemmelser

Det forventes at Kommuneplan 2011 er endeligt vedtaget, når lokalplanforslaget er udarbejdet.

Området indeholder i forslag til Kommuneplan 2011 et lokalcenter, der giver mulighed for placering af 3000 m² butiksareal. Størrelsen på de enkelte dagligvarer- og udvalgsvarerbutikker må her ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære område 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 indenfor denne afstand. Erhverv placeres derfor primært i denne zone.

Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en inter-

national 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 trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervs vilkår, 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.

Lokalplaner

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.

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

Lokalplanen set i forhold til overordnede mål for planlægningen i København

Forslag til 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 Sydhavnen med boliger og erhverv.

Funktionsmæssig blanding af boliger, erhverv og servicefunktioner 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.

Viden og erhverv

Placering af kontorvirksomheder inden for det stationsnære område, vil dels give en levende by, del bidrage til at fremme vækst og beskæftigelse.

Grøn vækst

Enghave Brygge er nem at komme til både på cykel og med kollektiv trafik. Med de yderligere planer for broforbindelser til Teglholmen, Islands Brygge og Vesterbro vil området kunne opnå endnu større sammenhæng og

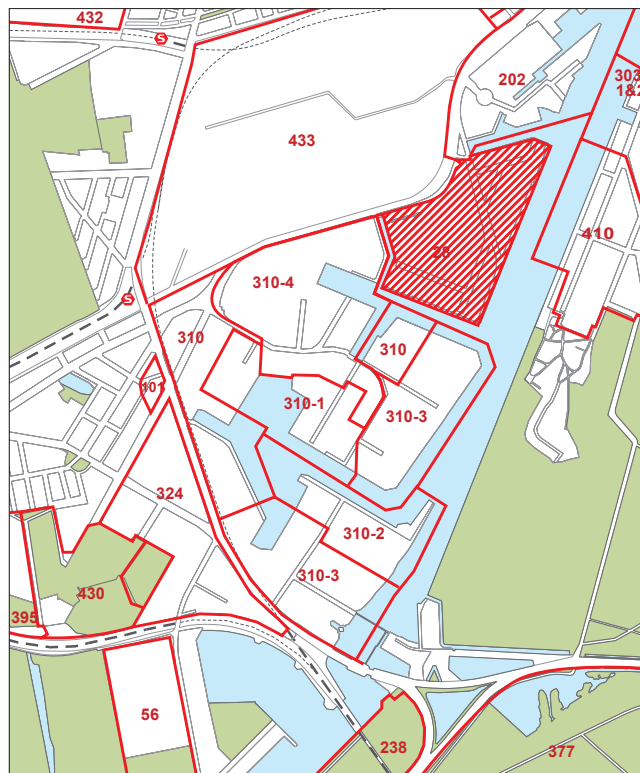


Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

forbindelse til andre dele af bydelen. Området er udpeget som lavenergiområde.

Metropol for Mennesker

Lokalplanen vil fastlægge et centralt byrum langs den 700 meter lange hovedkanal samt velplacerede karréhjørner, 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.

Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtig byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Lokalplanforslagets bebyggelsesplan skaber en varieret bebyggelse og er et bud på en bæredygtig fortætning af byen på et sted, hvor den agerer bindeled mellem to kvarterer (Teglholmen og Havneholmen) i en tæt bykontekst, samtidig med at områdets store aktiv, havnen, trækkes ind i bebyggelsen i form af kanaler m.v. der fungerer som strukturerende byrum.

Kommunens tre hovedprincipper for bæredygtighed

Social bæredygtighed

Der er i forbindelse med den høje andel af boliger og forskellige boligformer i masterplanen 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.

Økonomisk bæredygtighed

På baggrund af nøgletal (fra kommuneplanens investeringsredegørelse) og på grundlag af den planlagte blandede anvendelse i området med i alt ca. 280.000 m² bolig og erhverv, skønner kommunen at kunne få en årlig skattemerindtægt på ca. 43 mio. kr. (2009 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 masterplanen og en eventuel bevilling hertil skal ske i forbindelse med budgetlægningen i det pågældende år. 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

Lokalplanen vil stille krav om affaldshåndtering, krav til genbrug og lokal afledning af overskydende regnvand. Sidstnævnte ved at arbejde med permeable (vandgennemtrængelige) belægninger i offentlige byrum, ved rekreativ og landskabsarkitektonisk brug af regnvand samt afledning af overskydende overfladevand til havnen.

Der vil desuden blive stillet 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 som belægning til tagflader og i forbindelse med opholdsaltaner.

Bæredygtighedsværktøjet

I det videre arbejde skal kommunen sammen med den omtalte bygherregruppe og deres rådgivere finde frem til 3 - 5 ud af Bæredygtighedsværktøjets 14 hensyn, som kommunen vil vurdere projektet på baggrund af. Konklusionerne fra vurderingen beskrives i et særskilt afsnit i lokalplanforslaget.

Områdebaserede indsatser

Bydelsplan for Vesterbro og Kgs. Enghave er udarbejdet i 2010.

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.
- General udvikling der fremmer bæredygtighed og miljø i byens fysiske og sociale udvikling.

GRØNNE TILTAG

Planterne på grønne tage, terrasser og facader er med til at sænke temperaturen på bygningens overflader, kan binde støv på grund af den ujævne struktur og optage forskellige gasser, hvilket forbedrer luftkvaliteten samt virker støjdæmpende.

Desuden kan grønne tage og terrasser optage og forsinke store mængder regn- og smeltevand, hvilket letter presset på kloaksystemet.

Trafikforhold

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 banearalerne en fysisk barriere mellem Vesterbro og Enghave Brygge.

Der er cykelsti langs Vasbygade. Nord for området forbinder "Bryggebroen" Havneholmen med Islands Brygge.

Forslaget tager udgangspunkt i eksisterende trafikale koblingspunkter og anviser en trafikalt 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. Trafikken er, hvor det trafikalt er muligt, løst med "shared space" arealer, der gør den nødvendige kørsel mulig men vanskelig, så udelivet, fodgængerne og cyklisterne prioriteres.

Der vil generelt skulle arbejdes videre med de trafikale løsninger for lokalplanområde, men forvaltningen vurderer, at den ændrede anvendelse af området ikke giver anledning til en ændring af betydning i det overordnede trafikbillede.

De nærmeste S-togstationer er Dybbølsbro Station og Sydhavn Station, begge i en afstand af 700 - 1400 meters fra lokalplanområdet. Området betjenes i dag af busruter til og fra København centrum via Vasbygade. Der arbejdes med at sikre gode kollektive trafiktilbud for Enghave Brygge allerede i starten af områdets udvikling. Når broerne er etableret, vil busruter kunne passere gennem området.

Metro

BR tiltrådte den 15. juni 2011 en indstilling om bl.a. at udarbejde en nærmere analyse af mulighederne for at øge metrosystemets kapacitet i det centrale byområde og at metrobetjene de endnu ikke banebetjente, tætte dele af byen - herunder også byudviklingsområderne i Nordhavn og Sydhavn. I forbindelse med denne analyse vil placeringen af stationerne i Sydhavnsområdet blive overvejet nærmere.

Privatretlig aftale

Københavns Kommune er i dialog med grundejere på Enghave Brygge og Teglholmen om at indgå en aftale om medfinansiering af en bro mellem Enghave Brygge og Teglholmen over Frederiksholmsløbet. Broen forventes at blive anlagt i årene 2014 -2016.

Miljøforhold

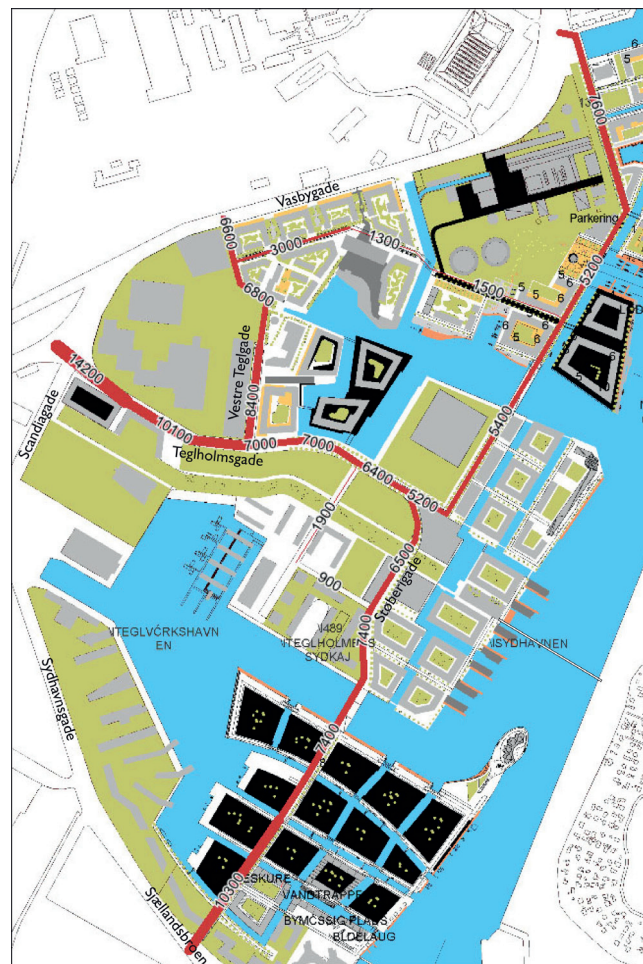
Miljøvurdering og VVM

Den foreslåede bebyggelsesplan og de indeholdte funktioner er af et sådant omfang, at der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Rapporten skal indeholde vurderinger af, på hvilken måde realiseringen af planerne vil påvirke miljøet i såvel positiv som negativ retning. Blandt de emner, der skal vurderes, er påvirkninger fra trafik, udgravninger til kanaler og opfyldninger og jordforurening, samt påvirkning ift. H.C. Ørstedværket.

H. C. Ørstedværket udsender visse former for støj, og det skal dokumenteres, at støjgrænserne for den påtænkte anvendelse af områderne kan overholdes. Der er mulighed for, at der skal ske tekniske ændringer af værket og/eller støjisolering af de enkelte byggerier. Desuden skal det dokumenteres, at røgen fra skorstenene ikke overstiger grænseværdierne.

Værket har to olietanke og de forsynes i øjeblikket med olie fra skibe. Det undersøges om der er mulighed for, at den ene af tankene kan nedlægges, og at den anden kan forsynes med olie fra tankbiler. I så fald er der ikke behov fra at lægge en oliepier ud for øerne i planen og det vil være en stor fordel. Det skal afklares nærmere, om og hvornår disse ændringer kan ske.

Endvidere skal der ske omlægning af den nuværende linjeføring for en naturgasledning, der forsyner værket, for at planerne kan realiseres. Endelig er der planer om etablering af en ny fjernvarmeledning fra Avedøreværket, og linjeføringen for den skal også afklares.



Illustrationen viser vurderet døgntrafik på det interne vejnet ved fuld udbygning af Sluseholmen, Teglholmen 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.

Rapporten sendes i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget. Det skal i øvrigt vurderes, om planen har et omfang, der udløser en VVM (vurdering af virkninger på miljøet). I dette tilfælde kan den øgede trafik og udgravninger og opfyldninger gøre en VVM-vurdering nødvendig.

Behov for kommunale serviceinvesteringer

Tilvæksten i børnetallet i Sydhavn tegner allerede nu konturerne af et øget behov for skoler og daginstitutioner udover de igangværende byggerier. Der er dog ikke taget stilling til mere konkret placeringer af disse.

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 stillet økonomisk sikkerhed for de vil blive bygget. Derudover foregår der forhandlinger mellem økonomiforvaltningen og grundejerne om bidrag til etablering af en vejbro over Frederiksholmsløbet. Byggemodningen af området forudsætter således et forsatsamarbejde grundejerne imellem, der skal gøre det muligt at opnå aftaler om fordelingen af udgifterne.

Kommunens intentioner med planforslagene og særlige udfordringer frem mod udarbejdelse af lokalplanen

Enghave Brygge er en del af byudviklingsområderne i Københavns Sydhavn, hvor der planlægges boliger og erhverv på de tidligere havneindustriområder langs de attraktive vandflader. Den trafikerede Vasbygade forbinder området med København Centrum og motorvejsnettet. Infrastrukturen ønskes forbedret mod Kongens Enghave, Vesterbro og Amager med broforbindelser.

Bebyggelsesplanen for Enghave Brygge nyfortolker i overensstemmelse med Helhedsplanen for Sydhavnen områdets oprindelige struktur som holme/øer vekslende med kanaler af forskellige 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.

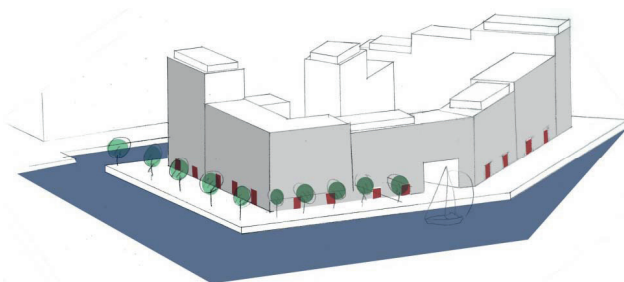
Større broanlæg

I overensstemmelse med helhedsplanen planlægges der en vejbro over Frederiksholmsløbet i forlængelse af Landvindingsgade. Broen er fastsat i tillæg nr. 3 til Lokalplan nr. 310 og kan udformes som en oplukkelig stålbro med fri gennemsejlingsbredde på op til 15 m og 3 m frihøjde i gennemsejlingsfaget i lukket tilstand.

Eksempler på retningslinier for Enghave Brygge Nord og JM-Danmarks området

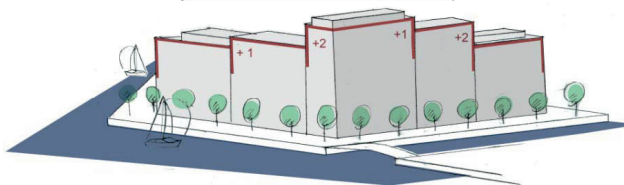
Der er i bebyggelsesplanen arbejdet med at skabe sammenhæng i den kommende bebyggelse. En sammenhæng der skal indeholde klare guidelines for de forskellige områders arkitektur og bebyggelsestyper. Enghave Brygge Nord udvikles til et unikt kvarter med en stærk identitet. Bebyggelsen består af en række boliger placeret mod havneløbet og mod og langs friarealet ved H.C. Ørstedværket samt erhverv, hotel og park placeret mod H. C. Ørstedværkets arealer. Boligbebyggelsen nyfortolker den klassiske karréstruktur og de mange kanaler understreger nærheden til det brede havneløb.

Den centrale kanal "Enghaves Kanal" fungerer som det samlende vandrum med et svunget forløb, som giver en flot oplevelse af bydelens karakter.

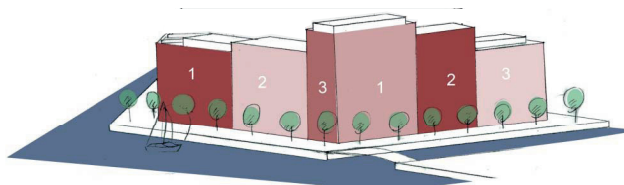


Størrelse - I de enkelte bygninger skal der være 2 eller 3 hoveddøre pr. bygning. Illustration udarbejdet af Grøning Arkitekter.

Boligbebyggelsen består af karréer orienteret mod kanalerne. Karréerne er udformet med knæk og forskydninger, som skaber irregulære byrum og nicher. Karréerne er inspireret af klassiske københavnske gadeforløb og opleves derfor som sammensat af flere individuelle bygninger med få opgange pr. bygning, hvilket er med til at bringe karréens skala ned.



Højder - der ønskes en variation i bygningshøjderne, som springer gradvis fra 3 etager til 8 etager og enkelte steder op til 9 etager. Illustration udarbejdet af Grøning Arkitekter.



Variation - Der skal være flere bygninger i ét facadeforløb, så karréerne består af minimum 3 selvstændige enheder med egen arkitektur. Illustration udarbejdet af Grøning Arkitekter.

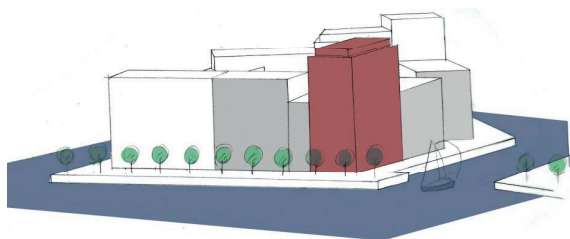
De sidestillede bygninger varierer i højde og materialeudtryk, hvilket skaber spil i facaderækken. Bygningshøjderne i karréerne varierer fra 3 til 9 etager. De sydlige boligøer terrasserer opad mod havneløbet, mens de nordlige boligøer er karakteriseret ved markant høje hjørnebygninger særligt mod karréernes nordlige hjørner. De høje hjørnebygninger markeres yderligere med en tilbagetrukket toetagers penthouse, som understøtter hjørnebygningernes karakter af små tårne og pejle-

mærker. Bebyggelsens kubiske karakter understreges af vandrette tagflader, hvor installationerne er integreret i bygningskroppen.



Facader - Det lodrette/vertikale tema skal indarbejdes i bygnings facade. Illustration udarbejdet af Gröning Arkitekter.

Hver facade opleves med en gennemgående murflade, hvor i vinduer, døre og altaner fremstår som huller. Facadekompositionen samt materiale- og farvevalget skal understrege hver bygnings individuelle udtryk og de sidestillede bygninger giver tilsammen en varieret oplevelse af facaderne.



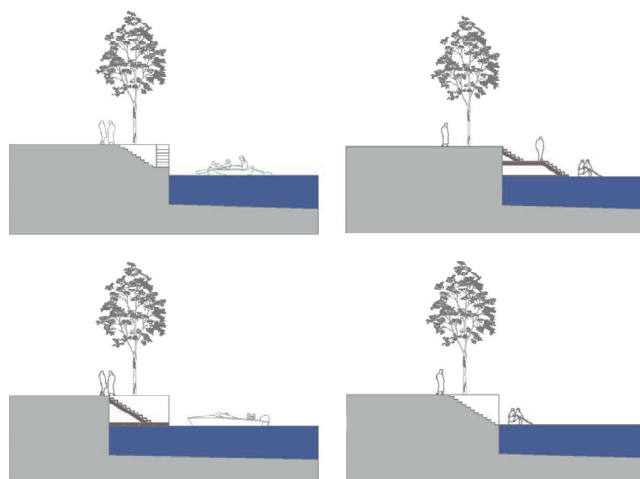
Høje bygninger - Bygninger over 7 etager skal markeres med penthouses i én eller flere etager. Illustration udarbejdet af Gröning Arkitekter.

Den inderste boligø, som ikke vender ud til et større havneløb, har sin egen karakter. På boligøen er placeret forskudte rækkehuse langs øens kant, med "hængende haver" tæt ud mod kanalerne. Rækkehusene er i tre etager og vil få et samlet udtryk i farver og materialer.

Erhvervsbebyggelsen og hotellet

Erhverv etableres fortrinsvis langs Tømmegravsgade. Herved opstår større mulighed for sammenhængende erhvervslejemål med plads for den enkelte bygning til at markere sig i byen.

Langs Tømmegravsgade placeres fire erhvervsbygninger i fem etagers højde som overgang mellem boligøerne og H. C. Ørstedværket. Bygningernes proportioner underdeles til en lille skala, som passer til boligbebyggelserne. På den trekantede grund mellem Tømmegravsgade og Enghave Kanal placeres et hotel, som er formgivet efter den kantede grund med en bred base og en komposition af små tårne i op til 20 etagers højde. Hotellet er placeret

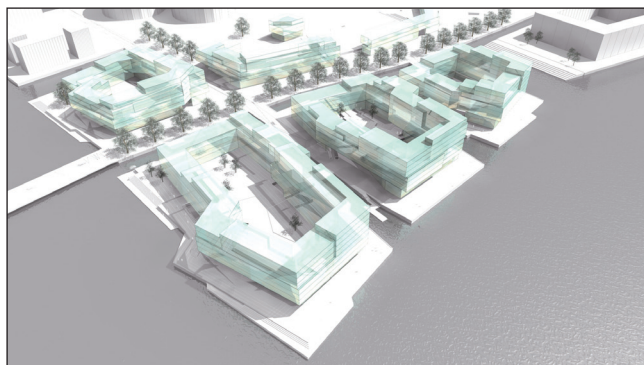
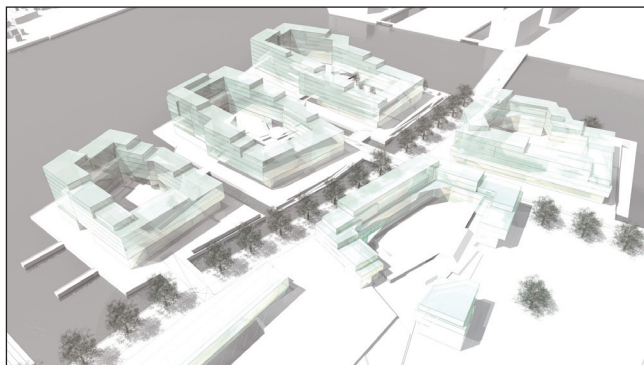


Eksempler på Enghave Brygges kajtyper. Illustration udarbejdet af Gröning Arkitekter.



Træbrygge til opholdsarealer for badende.

i centrum af Enghave Brygge og bliver et nyt varetegn for området. Formgivningen spiller op til H. C. Ørstedværkets markante volumen og de tre skorstene. Inden for lokalplanen kan balancen mellem bolig og erhverv justeres, boliger placeres attraktivt i forhold til friarealer/kanaler og havnen og erhvervsvirksomheder sikres gode adgangsforhold. Langs erhvervsbebyggelsen mod kanalen etableres trappeanlæg til frokostophold ved kanalen og mulighed for punktvis bådskure til oplæg af kajaker og kanoer.



Rummelige illustrationer udarbejdet af Juul Frost Arkitekter.

By & Havns område

By & Havns bydelskvarter indeholder boliger, der placeres i havnerummet på fire øer, der er omgivet af kanaler. Endvidere placeres en bebyggelse på "trekantsgrunden", der vender ind mod H. C. Ørstedværket.

Det arkitektoniske motiv for By & Havn er med til at skabe et sammenhængende bykvarter, der består af forskellige bygninger, varierede bearbejdnings af højder og facader og variation i en sammentænkt og homogen karréstruktur.

De høje bygninger vender ud mod havnerummet, mens lavere bygningsvolumener placeres ind mod de nyetablerede kanalrum. Resultatet er, at sol-indtaget optimeres i de indre gårdrum.

Byrum, bygningsstruktur og gårdrum indrettes så vandets tilstedeværelse optimeres.

Kraftværksparken

Området omkring H. C. Ørstedværket kan på sigt udvikles. Området ejes i dag af By & Havn, Københavns Energi og DONG Energy. Kun den del af By & Havns område, der henhører som friareal til boligbebyggelsen kan, realiseres under denne lokalplan.

Den øvrige del vil kræve ændringer af kommuneplanrammerne. De to tanke kan tænkes nedlagt på sigt. En mulighed kunne være at etablere en større park. Dette vil dog kræve samlet plan for organisering samt kommunal eller ekstern finansiering. Parken vil være et stort

tilskud til området og er en del af masterplanen fra 2002. Der foreligger ingen beslutninger om kommunal finansiering på indeværende tidspunkt.

Parken kan tænkes udviklet i dialog med områdets ejere og bydelens borgere i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan. Parken, der principielt kan få en størrelse på op mod 18.000 – 26.000 m², bør udformes med udgangspunkt i områdets særlige karakter.

Nærheden til de store kubiske industribygninger giver området en særlig bymæssig karakter, som kan inspirere til parkens fremtidige anvendelse og udformning.

By & Havn har ved udformningen af bebyggelsesplanen for den skitserede boligbebyggelse, taget hensyn til Kommunens ønske om et større grønt område på Enghave Brygge ved at placere en del af friarealet som et samlet grønt område, der vil kunne fungere sammen med/inddrages i et egentligt parkområde.

Infrastruktur

Lokalplanområdets hovedtrafikårer er kørevejene Elværksvej og Tømmergravsgade, som forbinder området med Vasbygade, Frederiks Brygge og Teglholmen. Der er cykelsti langs Tømmergravsgade og Elværksvej. Fra kørevejene ledes trafikken over broer ud til boligøerne, hvor p-kældrene er placeret nær broen. Der er brandveje hele vejen rundt om boligkarréerne.

Langs områdets kant ud mod havneløbet fastlægges en havnepromenade. Mellem karréerne anlægges kanalgader, og der anlægges en promenade langs den centrale kanal "Enghave Kanal".

Enghave Kanal

Det svungne forløb med den brede hovedkanal er lokalplanområdets samlende element. Forløbet bindes sammen af en lang træække, en promenade og en lavere træbrygge langs kanalens østside, som danner grundlag for byliv.

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 fortøjes mindre både og kajaker.

Havnepromenaden

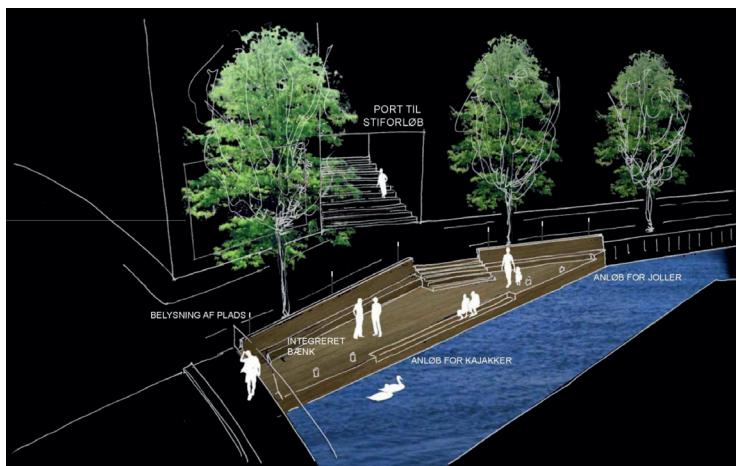
Havnepromenaden følger områdets kant med gangbroer mellem boligøerne. Langs promenadestrækningen udformes en kant af træbrygger, som danner overgange mellem kajens niveau og vandniveauet med ramper og trapper. Gode siddepladser prioriteres her med udsigt langs havneløbet eller mod Amager Fælled. Boligøernes østlige hjørner rækker et stykke ud i havneløbet, og her dannes små udkigsposter med mulighed for kontakt til vandfladen.

Eksempler på pladser og promenader

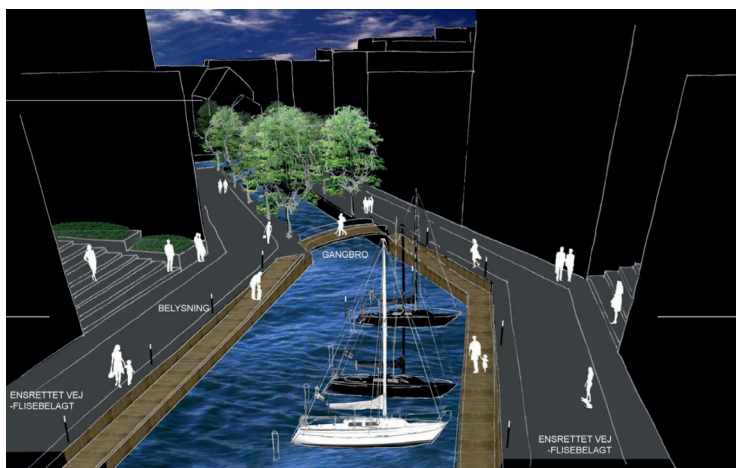
Illustrationerne er udarbejdet af Grøning Arkitekter. Numrene refererer til kortet "Illustration af byrumsprincipper" på næste side.



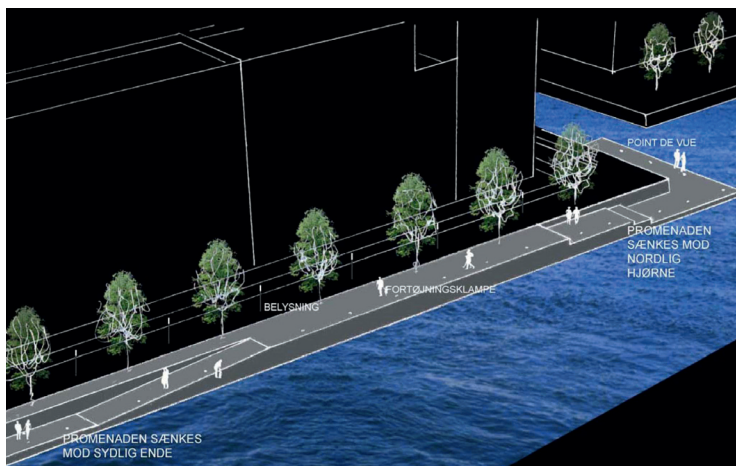
- ① Byrummet ved de eksisterende bygninger, hvor der mulighed for etablering af restaurant, café mm.



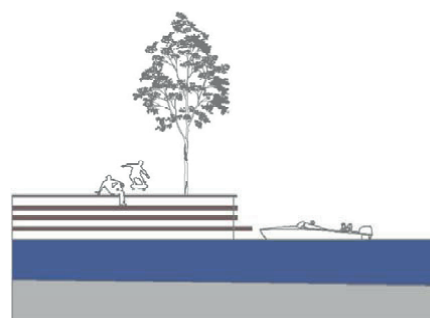
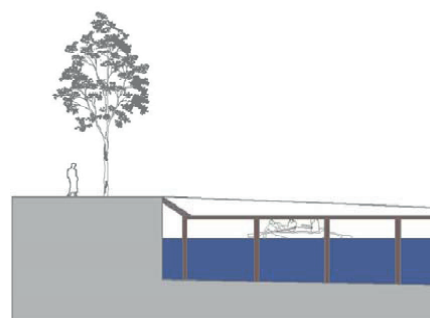
- ② Sydvendt plads på hjørnet af side- og hovedkanal. Den træbeklædte plads er sænket og orienteret mod syd.



- ③ Sænket træbrygge for anløb med både ved nordlige havn.



- ④ Ved havnefronten udføres promenaden i bastante materialer, f.eks. flisebelægning.



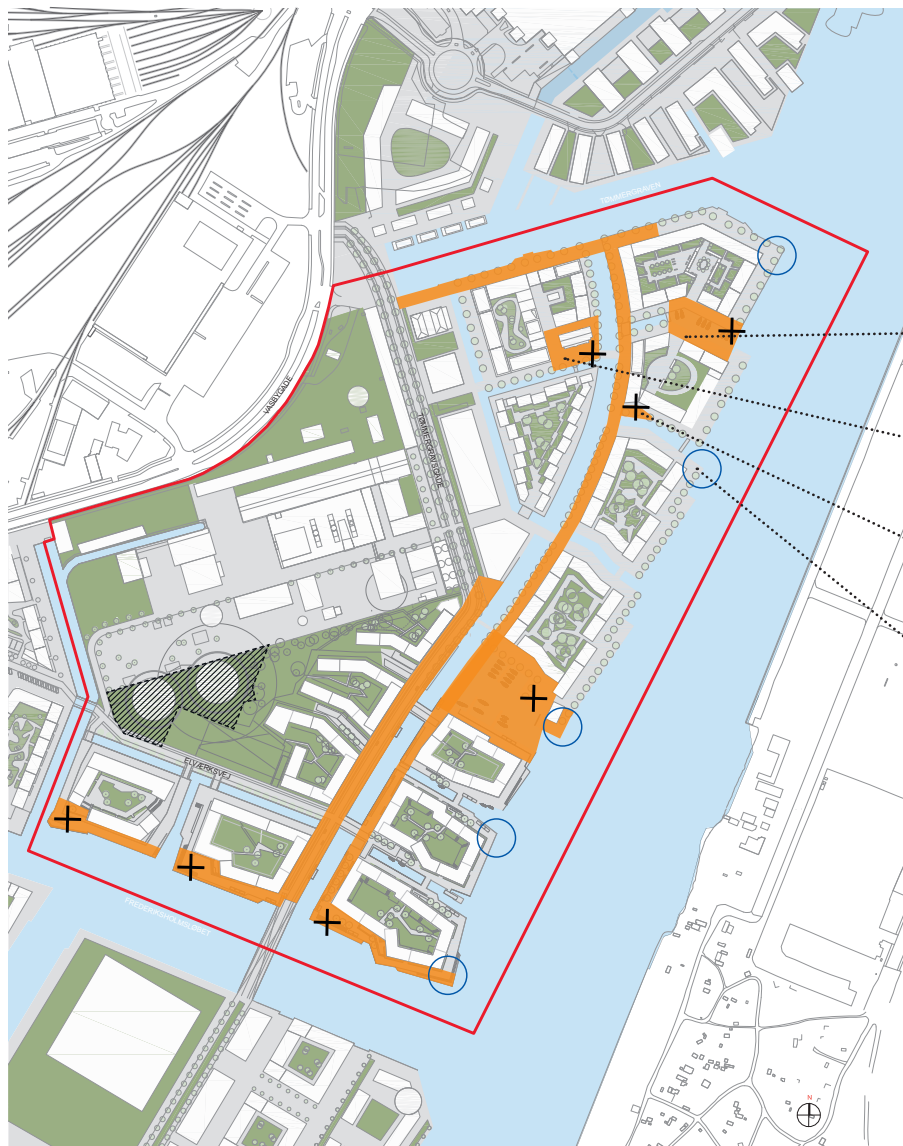


Illustration af overvejelserne om byrumsprincipperne. I den videre lokalplanproces vil der være særligt fokus på de markerede byrum, med henblik på at opnå en detaljering, der kan danne rammerne om et godt byliv. Blandt andet vil der blive arbejdet med hvor der kan og skal placeres publikumsorienterede serviceerhverv i de markerede byrum.

- ③
- ①
- ②
- ④

- ⊕ Vigtige byrum
- Udsigtspunkter
- Potentialesteder for byliv
- ▨ Evt. fremtidig park

Grønne rum

Boligkarréernes indre gårdrum et grønt tilskud til lokalplanområdet. Gårdrummene beplantes med træer og græs, her planlægges legepladser, små fælles haver og terrasseanlæg. Desuden er træerne langs gader og kanaler med til at understøtte et generelt grønt præg i området.



Boligkarréens indre rum, det "Grønne rum". Referencefoto fra "Fyrholm" på Sluseholmen.

Tilgængelighed for alle

Alle byrum er tilgængelige for kørestolsbrugere og rampeanlæg integreres som en naturlig del af den bevægede kajkant.

Opmærksomhedspunkter

Særlige udfordringer frem mod udarbejdelse af lokalplanen at:

- **ARKITEKTONISK KVALITET**
Sikre arkitektonisk kvalitet, variation og særpræg og sammenhæng ift. både bygninger og byrum uanset bygherre eller arkitekt og sikre, at bygningerne får en tilstrækkelig høj arkitektonisk standard som afspejles i lokalplanens bestemmelser.
- **SAMMENHÆNG TIL BYEN**
Skabe den bymæssige sammenhæng til alle sider, herunder muligheden for en stibroforbindelse til "Artillerivej Syd området" samt gode forhold for de bløde trafikanter på kryds og tværs.

- **BOLIGLIV VED VANDET**
Fokuser på, at det er en mangfoldig bydel, hvor der er forskellige typer af boliger og hvor forholdet til vandet opleves forskellige fra forskellige sider og på forskellige måder.
- **BYRUM**
Sikre, at der arbejdes videre med de væsentligste byrum herunder "havnepromenaden", en evt. park, "Bydelspladsen", "kanalgaderne" og gårdrummene.
- **GÅRDRUM OG FÆLLES UDEAREALER**
Sikre, at nærmiljøerne i de enkelte kvarterer bliver vellykkede i forhold til sol og vind, herunder at det i den videre proces dokumenteres, at de klimatiske konsekvenser af bebyggelsesplanen er uproblematisk.
- **ZONER I DEN LILLE SKALA**
Sikre, at overgange mellem erhvervsbebyggelser, de private boligområder, og de halvprivate og offentlige områder er kart definerede zoner med funktioner, der svarer til dette.
- **FRIAREALSPROCENT**
Skabe det rigtige forhold mellem friarealer og den tætte bystruktur, herunder at afklare muligheden for kommunalt ejede og drevne parkrum afklares.
- **BÆREDYGTIGHED**
Sikre, at der fastlægges bindende bæredygtighedsprincipper for udviklingen af området.
- **OFFENTLIGE INSTITUTIONER**
Sikre muligheder for integrering af skole og/eller daginstitutioner, såfremt behovet viser sig.
- **MILJØFORHOLD**
Afklare omlægninger af forsyningsledninger og andre tekniske- og miljømæssige forhold for H.C. Ørstedværket og for den øvrige del af området.

Videre proces

Godkendes indstillingen for planerne, vil lokalplanen blive udarbejdet i løbet af efteråret /vinteren 2011 med en forventet behandling af planforslagene i udvalgene i marts 2012 og derefter en offentlig høringsperiode fra april - juni 2012.

