

Christian Pålsson

Fra: TMFKP BU
Sendt: 4. april 2014 13:36
Til: Vibeke Cedervall
Emne: VS: Naboorientering Sagsnr. 2014-0060144

Med venlig hilsen

Helle Hinsch
Sekretær
Byplan Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Direkte 3366 1293
Fax 3366 7020
Email helhin@tmf.kk.dk
EAN 5798009482044



SHARING
COPENHAGEN 2014
BE PART OF THE SOLUTION

Fra: Claus Skjødt [<mailto:skjoedt@webspeed.dk>]
Sendt: 3. april 2014 17:08
Til: TMFKP BU
Emne: Naboorientering Sagsnr. 2014-0060144

Goddag,

Henviser til ovenævnte naboorientering;

Man på stærkt tage afstand til planen om at reducerer p-pladser i området.
Hvis man ulejlige sig med at besøge området, ville man se at de to områder i skrivelsen benævnt a og g allerede er "beslaglagt" af biler der ikke kan finde p-pladser på Sluseholmen.

Det kan også anbefales at gå en tur på Sluseholmen om morgenen og få et indblik i ulovligt parkerede biler.

Teglholt Alle er én banes vej pga af biler parkeret i den ene side, og vanskeliggør passage det meste af dagen med Trafik til fra TV2 og andre firmaer endnu placeret på Teglholt Alle.

Beboerne på Tegholmegade bruger TDC's parkeringsplads fordi der ikke er pladser nok på egen grund og Tegholmegade

Vores egen bebyggelse er et fint eksempel på at allerede med de første planer var By og Havn bygherren for venligt stemt, for at få plads

Til krævede p-pladser har man lavet pladserne så smalle at vi på en god dag kan parkerer en ladcykel i den.

Mht til kanaler er det åbenlyst ikke en navigatør der har været involveret i planerne;
I Tegholmssløbet har man dumpet fortøjninger for gøre plads til husbåde, fortøjningsbøjlerne er sorte, uden lys og på indersiden af Tegholmssbroen

Dumplet i det man må betegne som sejlløbet. Mangel på omtanke og til fare for dem der ønsker at sejle en tur i Københavns havn efter mørket sænker sig.

På skitsen ud for g-h-i projekterer man med lystbåde pladser, gør venligst opmærksom på at "midtfarvandet" mellem Sluseløbet og indsejlingen til Teglholmen

Er meget lavvandet. Ved ugunstigt tidevand til tider helt tørlagt.

Hvis de planlagte bådpladser føres ud i livet vil det vanskeliggøre passage for vandbus og lystbåde.

Claus Møller Skjødt
Teglholm Tværvej 29 4.TH
2450 København SV

skjoedt@webspeed.dk

+45 2290 3262

+45 2345 8591



Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1505 København V

Sendt via e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk

MDDK14-JJD-009

15. april 2014

**Dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 310, tillæg 1, 2 og 3
"Teglværkshavnen" - journalnummer 2014-0060-144**

Københavns Kommune har i et brev af 1. april 2014 orienteret naboer om påtænkte lokalplandispensationer på foranledning af By & Havn.

Vi undrer os over, at der igen ønskes en dispensation fra lokalplanen. Vi går ud fra, at kommunen overvejer det samlede antal dispensationer og i lyset heraf vurderer, om der fortsat skal gives dispensationer.

By & Havn planlægger at opføre fem boligkarréer på Tegllholmen. Karréerne er beliggende umiddelbart syd for den nye skole på Tegllholmen, og hermed også i umiddelbar nærhed af MAN Diesel & Turbos virksomhed på Tegllholmegade 35 og 41.

Boligkarréerne er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 310 med tillæg nr. 1, 2 og 3. Karréerne er i lokalplanen benævnt karré A, B, G, H og I.

By & Havn har ansøgt Københavns Kommune om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bl.a. parkeringsdækning, således at der etableres færre p-pladser end forudsat i lokalplanen.

Fristen for at fremkomme med bemærkninger er sat til den 22. april 2014.

MAN Diesel & Turbo har følgende bemærkninger:

HEAD OFFICE (& postal address)
MAN Diesel & Turbo
Tegllholmegade 41
2450 Copenhagen SV
Denmark
Phone: +45 33 85 11 00
Fax: +45 33 85 10 30
mandiesel-cph@mandieselturbo.com
www.mandieselturbo.com

PrimeServ
Tegllholmegade 41
2450 Copenhagen SV
Denmark
Phone: +45 33 85 11 00
Fax: +45 33 85 10 49
PrimeServ-cph@mandieselturbo.com

PRODUCTION
Tegllholmegade 35
2450 Copenhagen SV
Denmark
Phone: +45 33 85 11 00
Fax: +45 33 85 10 17
manufacturing-dk@mandieselturbo.com

FORWARDING & RECEIVING
Tegllholmegade 35
2450 Copenhagen SV
Denmark
Phone: +45 33 85 11 00
Fax: +45 33 85 10 16
shipping-cph@mandieselturbo.com

MAN Diesel & Turbo
Branch of MAN Diesel & Turbo SE,
Germany
CVR No.: 31611792
Head office: Tegllholmegade 41
2450 Copenhagen SV, Denmark
German Reg No.: HRB 22056
Amtsgericht Augsburg



Kommunen anfører i ovennævnte brev, at parkeringsdækningen i Kommuneplan 2011 er ændret til maksimum 1 plads pr. 200 m². Kommunen anfører dog:

"For allerede lokalplanlagte områder fastholdes dog de hidtidige bestemmelser."

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 blev vedtaget den 29. januar 2009. Området var således allerede lokalplanlagt på tidspunktet for vedtagelse af kommuneplan 2011. I lokalplanen fastsættes parkeringsdækningen til 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

I naboorienteringsbrevet anfører kommunen som en del af begrundelsen for at meddele dispensation:

"Målet i kommuneplanen er en reduktion af parkeringsdækningen, og da det gennemsnitlige bilejerskab i de nye boligområder i Sydhavnen er 60 personbiler pr. 100 husstande (dette svarer ca. til kommunens seneste opgørelse fra området), kan en dispensation til en plads pr. 150 m² etageareal, anbefales."

Som det er kommunen bekendt, er der ganske betydelige parkeringsproblemer i området omkring MAN's faciliteter og de tilstødende gader. Der er således allerede i dag behov for, at medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere hos MAN Diesel & Turbo kan parkere i nærområdet. Der er også andre virksomheder lokaliseret i området, hvilket giver anledning til en ganske betydelig trafikbelastning.

Om parkeringsnormen i området anføres i rapporten "Bydesign i København – erfaringer fra Sluseholmen", udgivet af Københavns Kommune i januar 2013, side 46:

"Bilejerskabet på Sluseholmen er 77% højere end i det øvrige København. I fremtiden vil området, med udviklingen af den øvrige kommunale plan for Sydhavnsområdet, blive en større del af byen end den er i dag. Den høje parkeringsnorm og manglende forbindelser til den resterende by har understøttet Sluseholmen som bilby."

Parkeringsnormen på Teglholmen må antages at være tilsvarende høj.

Parkeringsproblemerne i området vil tage til, når de omkringliggende boliger og skolen på Teglholmen tages fuldt i brug. Der er i lokalplanen taget højde for det øgede parkeringsbehov i området, idet lokalplanen giver mulighed for etablering af et p-hus i karré B. By & Havn agter dog ikke at udnytte denne mulighed.



Det er MAN Diesel & Turbos opfattelse, at Københavns Kommune ikke kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsdækning, idet 1) sagen ikke er tilstrækkeligt oplyst, 2) dispensationen – på grund af det ufuldstændige oplysningsgrundlag - ikke bygger på saglige hensyn; og 3) kommunen ikke kan dispensere i strid med lokalplanens principper.

For det første skal kommunen sikre, at dispensation meddeles på et tilstrækkeligt oplyst grundlag.

Det fremgår af det fremsendte orienteringsbrev, at Københavns Kommune alene har lagt By & Havns oplysninger om bilejerskab i Sydhavnen til grund for dispensationen.

Kommunen er imidlertid også forpligtet til at lægge oplysninger om de faktiske forhold i området til grund – oplysninger som MAN Diesel & Turbo tidligere har fremsendt til kommunen, og som kommunen derfor bør være i besiddelse af.

Desuden foreligger der så væsentlige bidrag til belysning af den forventelige trafikudvikling og p-behov i området, at kommunen må iværksætte en nærmere undersøgelse heraf, jf. ovenfor.

For det andet skal dispensation fra en lokalplan begrundes ud fra saglige hensyn.

Manglerne vedrørende sagsoplysningen fører til, at dispensationen ikke er sagligt begrundet.

Københavns Kommunes egen rapport om Sluseholmen fra 2013 konstaterer således, at Sluseholmen er en "bilby", og at bilnormen for området er 77 % højere end for resten af København. Sammenholdes oplysningerne med oplysningerne om de faktiske parkeringsproblemer på Tegholmen, må dette føre til, at Københavns Kommune ikke sagligt kan argumentere for en dispensation til etablering af færre p-pladser i området.

Endvidere kan dispensationen ikke sagligt begrundes med udgangspunkt i parkeringsbehovet pr. private boliger, idet dette ikke tager sagligt hensyn til de faktiske forhold i området.

Københavns Kommune bør i stedet tage udgangspunkt i data om parkeringsbelægningen i området, hvilket vil give et retvisende billede af behovet for p-pladser. Vi er ikke bekendt med, om Københavns Kommune er i besiddelse af sådanne data.



Såfremt Københavns Kommune er i besiddelse af sådanne data, anmodes kommunen om at fremsende disse til MAN Diesel & Turbo. Såfremt kommunen ikke er i besiddelse heraf, er kommunen forpligtet til at fremskaffe sådanne data, inden en evt. dispensation kan meddeles.

For det tredje kan dispensation ikke meddeles i strid med lokalplanens principper, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Om bestemmelsen anføres side 452 i fremstillingen Planloven med kommentarer, 1. udgave, 2013:

"Til en lokalplans principper henregnes således utvivlsomt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. [...]".

Det er et grundlæggende princip i lokalplanen, at MAN Diesel & Turbo skal have adgang til at udøve sin virksomhed i området. Manglende parkeringsmuligheder for medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere kan betyde, at vi ikke kan udøve vores virksomhed på tilfredsstillende vis.

Dette forhold forstærkes af, at kommunen i forbindelse med etablering af skolen på Tegholmen meddelte en lignende dispensation fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsdækning.

Som anført, har Københavns Kommune valgt at opretholde parkeringsratio i de gældende lokalplaner - på trods af ændringer i kommuneplanen. Dette må være begrundet i, at lokalplanerne forudsætter konkrete anvendelser, der ofte bygger på den tidligere gældende parkeringsratio. Det gælder med betydelig vægt for det område vi ligger i, da lokalplanen netop skal sikre, at MAN Diesel & Turbo også for fremtiden kan udøve sin virksomhed i området.

Det vil derfor være en afvigelse fra dette grundlæggende princip at give dispensation til etablering af færre p-pladser, idet dispensationen ikke tager hensyn til de i lokalplanområdet beliggende virksomheders behov for parkeringsmuligheder.

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at en dispensation fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsdækningen i området ikke kan meddeles med hjemmel i planlovens dispensationsregel.

Vi kan derfor ikke acceptere, at kommunen dispenserer fra den gældende parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m².

MAN Diesel & Turbo

- 5 -



Med venlig hilsen

MAN Diesel & Turbo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Dolleris", written over the printed name.

Jacob Dolleris
Advokat
Head of Group Legal Denmark

Bemærkninger til Naboorientering vedr. evt. dispensation fra lokalplan 310 med tillæg nr. 3 "Teglværkshavnen" vedrørende parkering.

By og Havn har ansøgt om at reducere parkeringsdækningen for 5 projekter i Teglværkshavnen fra 863 p-pladser til 688 p-pladser, en reduktion på ca. 20 % i forhold til de gældende krav i lokalplanen for området. Som begrundelse for ønsket om dispensation anføres, at Kommuneplan 2011 indeholder nye parkeringsnormer, hvor minimumskravet på 1 p-plads pr. 100 m² etageareal er ændret til et maksimumskrav på 1 p-plads pr. 200 m². By og Havn's forslag svarer til 1 p-plads pr. 150 m².

By og Havn henviser til, at bilejerskabet i de nye byområder i Sydhavnen udgør ca. 60 personbiler pr. 100 husstande og Teknik- og Miljøforvaltningen har beregnet, at dette svarer til ca. 1 p-plads pr. 150 m² etageareal. På baggrund heraf anbefaler man at give By og Havn dispensation fra lokalplanens parkeringskrav.

Som beboer i området kan jeg imidlertid konstatere, at parkeringsdækningen i dag ikke er tilstrækkelig til, at alle biler kan parkere på frie p-pladser inkl. de gadearealer, hvor der er fri parkering. Pt. holder der således ca. 50 personbiler parkeret hver dag på det ryddede areal X (bilag 1) hvor By og Havn har aktuelle planer om at bygge. Det er biler, som ikke kan finde andre p-pladser i området, idet alle frie gadearealer mv. i hele området er fuldt er belagt med parkerede biler.

Jeg anfægter ikke By og Havn's opgørelse af bilejerskabet for området, men kan blot konstatere, at selv med de gamle p-normer, som den nuværende bebyggelse er opført i henhold til, er der ikke et tilstrækkeligt antal p-pladser! Og hvis man så dispenserer og nedsætter p-kravet for ny bebyggelse med ca. 20 % bliver det rent galt i fremtiden. Det vil medføre ulovlige parkeringer til skade for trafikikkerheden og miljøet omkring havnen.

Jeg mener, at Teknik- og Miljøforvaltningen i sin beregning har glemt at tage hensyn til, at størsteparten af p-pladserne i området er private og omfattet af individuelle p-vagtordninger. Derved kan pladserne ikke udnyttes frit, og selv om der kan være ledig kapacitet visse steder, kan den ikke udnyttes af dem, der ikke har tilstrækkelig p-kapacitet i egen bebyggelse. P-vagtordningerne gør også, at man ikke kan dobbeltudnytte erhvervsparkeringspladser til boligparkering i aften- og nattetimer. Det er derfor nødvendigt, at der stilles flere p-pladser til rådighed fremover og ikke færre. P-huse i området en god ide, men By og Havn ønsker åbenbart ikke at udnytte muligheden for at etablere p-hus på egen grund.

Jeg mener derfor, at det er forkert, når Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der gives dispensation for den gældende parkeringsnorm i lokalplanen. Dispensationen kan ikke begrundes sagligt, og derfor bør man fastholde bestemmelserne i *Kommuneplan 2011*, der netop ikke ændrer p-normen i allerede lokalplanlagte områder.

Venlig hilsen

Klaus Bach Andersen

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1505 København V

Sendt via e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk

22. april 2014

Bemærkninger til naboorientering om påtænkt dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 310, tillæg 1, 2 og 3 "Teglværkshavnen" - journalnummer 2014-0060144

ATP Ejendomme A/S (ATPE) og Pensionskassen for Magistre og Psykologer (MP) ejer ejendommen beliggende Teglholtsgade 41, matrikel nr. 452 Kongens Enghave.

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
Postboks 2160
1016 København K

ATPE har følgende indsigelser mv. vedrørende den påtænkte dispensation, jf. kommunens brev af 1. april 2014 med naboorientering:

Tlf.: +45 33 36 61 61

En reduktion af parkeringskravet hjælper selvfølgelig på udviklingshastigheden i området, da omkostninger ved nybyggeri reduceres. Vi har imidlertid en formodning om, at parkeringspresset vil være stigende i området som helhed, og dette vil utvivlsomt influere negativt på værdien af ejendommen Teglholtsgade 41/matrikel 452.

Fax: +45 33 36 61 62

atpe@atp-ejendomme.dk

www.atp-ejendomme.dk

Vi bemærker, at naboorienteringsbrevet i forhold til parkeringsbehov omtaler "kommunens seneste opgørelse fra området" – men vi finder ikke, at denne oplysning er tilstrækkelig til at kunne afkræfte eller med en vis sandsynlighed tilbagevise vores formodning om øget parkeringspres i fremtiden. Vi skal derfor opfordre til, at der gennemføres en betryggende undersøgelse med fokus på såvel områdets *nuværende* som *forventede/fremtidige* parkeringsbehov, herunder i lyset af områdets erhvervsjendomme's behov, da det ud fra sammenhængen synes at fremgå, at der (alene) opgøres/beregnes i forhold til "hustande".

Hvis parkeringsnormen, som påtænkt, sænkes i den sydlige ende af lokalplanområdet, så er det nærliggende at antage, at der vil blive skelet hertil, når kommunen senere skal behandle ansøgninger om byggeri i den nordlige del - fx for matrikel 434 (naboejendom til matrikel 452), og så vil parkeringspresset omkring bl.a. matrikel 452 blive meget udtalt.

Vi ønsker derfor, at kommunen ikke meddeler den påtænkte dispensation.

Matrikel 452 er medlem af den stedlige grundejerforening med observatørstatus, og matrikel 452 deltager således ikke i betalingen for grundejerforeningens udgifter mv. Bedømt ud fra indholdet af naboorienteringen kan det efterlade tvivl om, hvorvidt matrikel 452 vil blive pålagt omkostninger til etableringen af de resterende fællesfaciliteter (brygger og broer og pladser), som med det foreliggende forslag tillades udskudt med henblik på efterfølgende at blive et anliggende for grundejerforeningen.

Københavns Kommune bedes venligst bekræfte over for os, at omkostninger til første-gangsetablering ingen sinde kan pålægges matrikel 452 - også selv om matrikel 452 bliver fuldgældigt medlem af grundejerforeningen.

Venlig hilsen

Thomas Anfinn Joensen