



**Dispensation til færre parkeringspladser og fravigelse af bestemmelser om fællesanlæg i forbindelse med opførelse af fem boligkarreer på Teglholmen**

By & Havn har den 5. marts 2014 søgt om dispensation fra lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tillæg nr. 1, 2 og 3 vedrørende parkering samt om en samlet dispensation vedr. etablering af fællesanlægene for deres områder på Teglholmen på ejendommene matr. nr. 387 b, 415, 416 og 417 Kongens Enghave, København.

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden 1. april – 22. april 2014, og forvaltningen har i den anledning modtaget 4 henvendelser.

I det følgende vil indsigelserne blive refereret og derefter kommenteret samlet.

**INDSIGELSER**

1. Claus Møller Skjødt, Teglholm Tværvej 29 4. th., 2450 København SV.

Han tager stærkt afstand fra ønsket om at reducere p-pladser i området og oplyser, at område a og g allerede er optaget af biler der ikke kan finde p-pladser på Sluseholmen.

Derudover gør han opmærksom på, at parkerede biler i den ene side af Teglholm Alle vanskeliggør passage det meste af dagen, og at beboerne på Teglholmsgade bruger TDC's parkeringsplads fordi der ikke er pladser nok på egen grund og Teglholmsgade

De allerede etablerede pladser er lavet så smalle at der kun kan parkeres en ladcykel i den.

Derudover kommer han med bemærkninger vedrørende placering af hus- og lystbåde.

2. MAN Diesel & Turbo, Teglholmsgade 41, 2450 København SV.

MAN bemærker, at der allerede er betydelige parkeringsproblemer omkring MAN's faciliteter og de tilstødende gader.

Bilejerskabet på Sluseholmen er 77 % højere end i det øvrige København, og tilvarende må efter MAN's opfattelse gælde for Teglholmen.

06-05-2014

Sagsnr.  
2014-0090013

Dokumentnr.  
2014-0090013-2

Sagsbehandler  
Christian Pålsson

**Plan og Byrum**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1321

E-mail  
BH5M@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

MAN mener, at sagen ikke er tilstrækkelig oplyst, fordi den alene bygger på By & Havns oplysninger. Den bør i stedet bygge på data om parkeringsbelægningen i området – ellers vil den bygge på usaglige hensyn.

Derudover vil en dispensation være i strid med lokalplanens principper, fordi manglende parkeringsmuligheder for MAN's medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere kan betyde, at de ikke kan udøve deres virksomhed på tilfredsstillende vis.

3. Klaus Bach Andersen, Tegllholm Tværvej 29 3 tv., 2450 København SV.

Oplyser, at parkeringsdækningen allerede 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.

Størsteparten af p-pladserne i området er private og kan ikke udnyttes frit. Derfor kan ledig kapacitet nogle steder ikke udnyttes, og man kan ikke dobbeltudnytte erhvervsparkeringspladser til boligparkering i aften- og nattetimer. Det er derfor nødvendigt, at der stilles flere p-pladser til rådighed fremover og ikke færre.

4. ATP Ejendomme A/S og Pensionskassen for Magistre og Psykologer, Gothersgade 49, 1016 København K.

Som ejer af Tegllholmsgade 41, matrikel nr. 452 Kongens Enghave ønsker de, at kommunen ikke meddeler den påtænkte dispensation.

De har en formodning om, at parkeringspresset vil være stigende i området som helhed, og dette vil utvivlsomt influere negativt på værdien af deres ejendom.

På den baggrund opfordrer de til, at der gennemføres en betryggende undersøgelse med fokus på såvel områdets nuværende som forventede/fremtidige parkeringsbehov, herunder i lyset af områdets erhvervs-ejendommers behov.

Deres ejendom er medlem af den stedlige grundejerforening med observatørstatus, og deltager således ikke i betalingen for grundejerforeningens udgifter mv.

Naboorienteringen kan efterlade tvivl om, hvorvidt de vil blive pålagt omkostninger til etableringen af de resterende fællesfaciliteter (bryg-

ger og broer og pladser), som med det foreliggende forslag tillades udskudt med henblik på efterfølgende at blive et anliggende for grundejerforeningen.

De beder kommunen bekræfte, at omkostninger til førstegangsetablering ingen sinde kan pålægges deres ejendom - også selv om den bliver fuldgældigt medlem af grundejerforeningen.

Her følger forvaltningens bemærkninger til indsigelserne.

## **FORVALTNINGENS BEMÆRKNINGER**

### *Vedr. parkeringsbehov og oplysningsgrundlag*

Forvaltningen bemærker, at ifølge forvaltningens statistiske oplysninger pr. 1. januar 2012 er bilejerskabet på Teglholmen i gennemsnit 1 bil pr. ca. 145 m<sup>2</sup> boligetageareal. En parkeringsnorm på 1 bil pr. 150 m<sup>2</sup> må således anses for tilstrækkelig til at imødekomme det faktiske parkeringsbehov.

Til sammenligning er bilejerskabet på Sluseholmen i gennemsnit 1 bil pr. ca. 134 m<sup>2</sup> boligetageareal.

Endvidere bemærkes, at Sluseholmens parkeringsbehov ikke skal håndteres ved etablering af pladser på Teglholmen.

Det påses i byggesagsbehandlingen, at pladser dimensioneres således, at der er tilstrækkelig plads til parkering af biler.

### *Vedr. dispensationskompetence*

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at en kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

En plans principper er – efter lovens forarbejder – planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Fra bebyggelsesregulerende bestemmelser vil der almindeligvis kunne meddeles dispensation efter en konkret vurdering, medmindre de detaljerede regler netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Parkeringsbestemmelser vil sjældent være fastsat for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. I lokalplan nr. 310 "Teglværks-havnen" med tillæg nr. 1, 2 og 3 er de det i hvert fald ikke.

Parkeringsbestemmelserne er således ikke udtryk for et princip i lokalplanen.

#### *Vedr. omkostninger til etablering af fællesanlæg*

Lokalplanens § 11, stk. 1, slår fast, at der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for henholdsvis område IX, X og område IV. Som anført i kommentaren til bestemmelsen indtræder medlemspligten, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser,

Det fremgår af § 11, stk. 4, at grundejerforeningen bl.a. skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 fastlagte veje, stier og broer samt de i § 10 fastlagte fællesanlæg med undtagelse af den i § 5, stk. 4 fastsatte stibro.

Ifølge § 11, stk. 7, er grundejerforeningen berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Der vil ved en eventuel dispensation ikke ske nogen ændring heri. En given ejendom vil således fortsat være forpligtet til at deltage økonomisk i grundejerforeningen, herunder evt. udgifter til etablering af fællesanlæg, når ejendommen udnyttes efter lokalplanen.

#### *Vedr. placering af både*

Placering af hus- og lystbåde er denne sag uvedkommende.