



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

01-04-2014

Sagsnr.

2014-0060144

Dokumentnr.

2014-0060144-3

NABOORIENTERING

Orientering om dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 310 - 1, 2 & 3 "Teglværkshavnen" til at etablere færre p-pladser end forudsat i lokalplanen og fravige bestemmelserne om tilslutning til fællesanlæg som betingelse for tilladelse til ibrugtagning i forbindelse med opførelse af fem boligkarreer på By & Havns arealer på Teglholmen.

Ansøgning

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

Projekt

Bebyggelsen udgør fem karreer, som i lokalplanen er benævnt A, B, G, H og I på i alt ca. 86.300 m². Placeringen kan ses i vedlagte folder, hvor det desuden er vist, hvornår veje/promenader, "Bydelspladsen" og kanaler er planlagt etableret set i forhold til de berørte karreer A, B, G, H og I.

Nord for karré I anlægges en plads, som udgør en bydelsplads, og som i øvrigt udgør en del af den planlagte grønne kile, der løber parallelt med Teglholmsgade. Pladsen etableres i to etaper. Den første del vil blive etableret i forbindelse med færdiggørelsen af karré J, der er bygget nord for det her omhandlede område. Den anden del samt broen over til den grønne kile ved skolen vil, som det fremgår af bilaget, blive etableret i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen til karré I. Det bemærkes, at etablering af kanalerne nord for By & Havns område har været behandlet i forbindelse med naboorientering og dispensationer til karré J samt skolen.

By & Havn ønsker ikke at udnytte den mulighed, der fremgår af lokalplanen, for at etablere et p-hus i forbindelse med opførelse af bebyggelse på nabokarréen benævnt B.

Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5. Sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1378

E-mail
larkor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Afvigelser fra bestemmelserne

Ejendommen er omfattet af bestemmelser i lokalplan nr. 310 -1, 2 & 3 "Teglværkshavnen", særligt tillæg 3 og er beliggende i lokalplantillæggets underområde X.

Parkering

Parkeringsdækningen skal ifølge § 9, stk. 7, være af størrelsesordenen ca. 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringskravet kan reduceres med 35 % ved dobbeltudnyttelse i forbindelse med erhverv. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg og parkeringshuse/etager. Højst 20 pct. af parkeringsdækningen beregnet for hvert af områderne under ét må indrettes på terræn. Overordnede principper for parkering er vist på lokalplantegning nr. 4B, jf. folderen. By & Havn ønsker, at parkeringsdækningen for de fem projekter reduceres til 688 pladser, heraf er 643 i konstruktion og 45 placeret på terræn, svarende til ca. 6,5 pct.

Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanen, som fastlægger, at der skal etableres 863 p-pladser, hvoraf højst 173 kan placeres på terræn.

Fællesanlæg

Den foreslåede etablering af fællesanlæg er ligeledes ikke i overensstemmelse med de i lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tillæg nr. 3 fastsatte bestemmelser om fællesanlæg, idet det i tillæg nr. 3, § 10, stk. 2, fremgår, at for område X gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er:

- a) Etableret eller sket tilslutning til de i § 3, stk. 2 i område X fastlagte kanaler. Undtaget herfra er den på tegning 2B med krydsskravering viste kanal på matr. nr. 434 og 452 ibid.
- b) Etableret eller sket tilslutning til de i § 9, stk. 5 i område X fastlagte promenader.
- c) Etableret eller sket tilslutning til de i § 9, stk. 4 og 5 i område X fastlagte pladser.
- d) Etableret de i § 5, stk. 4 og § 9, stk. 3 og i område X fastlagte broer. Undtaget herfra er de på tegning 4B viste vej- og stibroer over den i stk. 2, pkt. a nævnte kanal.
- e) Etableret eller sket tilslutning til de i § 3, stk. 6 og i § 9, stk. 5 i område X fastlagte træbrygger.
- f) Etableret eller sket tilslutning til de i § 9, stk. 5 i område X fastlagte trappeanlæg.
- g) Uanset pkt. a, b, c, d og e stilles der først krav om anlæg af pladserne i Teglholsmsgade ud for matr. nr. 434 og 452 ibid. samt anlæg af bro ud for matr. nr. 434 ibid., når bebyggelsen

mrk. U opføres. Kanalen, der gennemskærer matr.nr. 434 ibid., skal, indtil broen etableres, sikres tilfredsstillende vandudskiftning ved etablering af et rør under vejen.

Det fremgår endvidere af § 11, at der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for område X. Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Folderen viser lokalplantegninger 1, 2B og 4B med angivelse af placering af kanaler, promenader, pladser, broer, træbrygger og promenadeanlæg. Lokalplantegningerne viser endvidere placeringen af karreerne a, b, g, h og i.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1, jf. lokalplanens § 16.

Parkering

Den ønskede parkeringsdækning for de 5 karréer udgør 688 pladser, heraf er 643 pladser i konstruktion og 45 på terræn, hvilket svarer til ca. en plads pr. 150 m² etageareal.

Placeringen af den foreslåede terrænparkering er i overensstemmelse med den på lokalplan tegning nr. 4B viste placering. Herunder udgør den viste terrænparkering 6,5 pct. af den foreslåede parkeringsdækning på 688 pladser. Dertil bemærkes, at der i overensstemmelse med lokalplanens tegning nr. 4 B og en af grundejerne udarbejdet designmanual i det pågældende område kan placeres ca. 45 nye parkeringspladser på terræn.

Med kommuneplan 2011 er parkeringsnormerne ændret. For det byudviklingsområde i Sydhavnen, hvori de aktuelle ejendomme indgår i et C2*- område, gælder således, at parkeringsdækningen er ændret til, at den ikke må overstige 1 plads pr. 200m². For allerede lokalplanlagte områder fastholdes dog de hidtidige bestemmelser.

Da målet i kommuneplanen er en reduktion af parkeringsdækningen, og da det gennemsnitlige bilejerskab i de nye boligområder i Sydhavnen ifølge By & Havn udgør ca. 60 personbiler pr. 100 husstande, (dette svarer ca. til kommunens seneste opgørelse fra området) kan en dispensation til 1 plads pr. 150 m² etageareal, anbefales.

Det bemærkes, at antallet af parkeringspladser på terræn i det aktuelle område er i overensstemmelse med lokalplan tegning 4 B og således også i det aktuelle område begrænset til ca. 45 pladser.

Fællesanlæg

Som der er redegjort for ovenfor er det ansøgte projekt ikke i overensstemmelse med de i lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" i lokalplanens tillæg nr. 3 fastsatte bestemmelser om fællesanlæg.

Folderen viser bl.a. lokalplantegning 2B, med angivelse af placering af kanaler, promenader, pladser, broer, træbrygger og promenadeanlæg.

Kommunen kan anbefale, at der gives de nødvendige dispensationer fra bestemmelserne om tilslutning til fællesanlæggene som betingelse for tilladelse til ibrugtagning. Det skyldes, at det ikke med rimelighed kan forventes, at fællesanlæggene vil blive etableret straks og i deres helhed, idet der er tale om investeringer, som samlet overstiger det aktuelle byggeris andel i de fællesanlæg, der ikke etableres i forbindelse med de ansøgte byggerier. Se folderen om for rækkefølgen for fællesanlæggenes etablering i forhold til færdiggørelsen af de enkelte byggerier.

Dispensationen for fællesanlæg vil først kunne meddeles, når der foreligger en af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt tidsplan for etableringen. Endvidere skal det dokumenteres, at By & Havn/de enkelte grundejere forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel til senere etablering af fællesanlæggene.

Det kan gøres ved at oprette en grundejerforening med vedtægter, der sikrer finansiering og gennemførelse af fællesanlæggene. Grundejerne i området har derfor oprettet en grundejerforening,

Grundejerforeningen har besluttet, at hver grundejer finansierer en andel af fællesanlæggene, svarende til hver grundejers byggeret.

For så vidt angår forpligtelsen til at anlægge pladsen syd for karreen samt broen over den nye kanal, der skal etableres, hvis byggerumligheden på nabogrunden mod øst, matr. nr. 452 ibid. ønskes udnyttet, gælder at dette anlæg fortsat er en fælles forpligtelse, men for så vidt angår denne ejendom, udskydes forpligtelsen til at anlægge broen og pladsen, til der evt. bygges på matr. nr. 452. ibid.

Når der bygges på nabogrunden, skal der således være taget stilling til, hvordan broen og pladsen kan etableres, og der skal indgås en aftale mellem kommunen og grundejerne herom. Forpligtelsen til at anlægge broen og pladsen består således fortsat for alle grundejere, herunder ejeren af den aktuelle ejendom, såfremt der bygges på matr. nr. 452.

Naboorientering

Inden Kommunen dispenserer fra bestemmelserne i en lokalplan, skal berørte ejere og brugere m.fl. orienteres for at give dem mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Dette fremgår af § 20, stk. 2, i lov om planlægning.

Eventuelle bemærkninger til ovenstående kan sendes til:

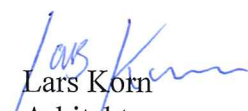
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1505 København V
e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Byens Udvikling senest den 22. april 2014.

Indtil denne dato er De velkommen til at se materiale om sagen i Byens Udvikling, Njalsgade 13, 2300 København S. Hvis De har spørgsmål til sagen, er De velkommen til at ringe til jurist Christian Pålsson, 33 66 13 21 eller arkitekt, Lars Korn tlf.: 33 66 13 78.

Åbningstid er mandag-torsdag fra 9.30 til 15.00 og fredag fra 9.30 til 13.15.

Venlig hilsen


Lars Korn
Arkitekt

Tegningsbilag i form af folder

