

Pavillonen i Teglværkshavnen



Tegning nr. 3. Anvendelse



	Boliger		Krav om publikumsorienterede serviceertverv mv. i stueetagen
	Serviceertverv		Mulighed for publikumsorienterede serviceertverv mv. i stueetagen
	Serviceertverv og/eller boliger		Principiel afgrænsning af lystbådehavn
	Serviceertverv og/eller P-huse		Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj
	Kulturelle formål mv.		Mulighed for husbåde til serviceertverv
	Institutioner og/eller boliger		












Pavillonen er som de to andre offentligt tilgængelige bygninger, Specialstålhallen og Pladehallen, markeret med grønt.

Lokalplanen beskriver bl.a. dens funktion således:

Området hvor den grønne kile møder Teglværkshavnen set mod øst med boligbebyggelsen "Sømærket" i baggrunden. Her foreslås etableret en træbrygge med en let pavillonbygning til caféformål o.lign.
















	Boliger		Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
	Serviceerhverv		Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
	Serviceerhverv og/eller boliger		Principiel afgrænsning af lystbådehavn
	Serviceerhverv og/eller P-huse		Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj
	Kulturelle formål mv.		Mulighed for husbåde til serviceerhverv
	Institutioner og/eller boliger		

Man vil forære TDC en bygning beregnet til flere hundrede personer:

Sammenlignes med andre nabobebyggelsers fælleslokaler (Sømærket og Frederikskaj I) er pavillonen 4-5 gange større og ligger ikke i umiddelbar forlængelse af byggeriet. De omtalte bebyggelsers fælleslokaler har i øvrigt aldrig været udlagt med grønt i lokalplanen.














	Boliger		Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
	Serviceerhverv		Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
	Serviceerhverv og/eller boliger		Principiel afgrænsning af lystbådehavn
	Serviceerhverv og/eller P-huse		Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj
	Kulturelle formål mv.		Mulighed for husbåde til serviceerhverv
	Institutioner og/eller boliger		

Der er ingen præcedens:

Forvaltningen kan ikke pege på ét eneste fortilfælde, hvor en pavillon udlagt til "kulturelle formål m.m." i en lokalplan er blevet transformeret til privat fælleslokale. Der er altså ingen præcedens for at give bygherrer tilladelse til at bruge offentlig udlagte bygninger privat. TDC Pensionskasse kan med andre ord ikke henviser til en historik, der stiller dem dårligere end andre, hvis de nægtes privat brug af pavillonen.



 Boliger	 Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
 Serviceerhverv	 Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
 Serviceerhverv og/eller boliger	 Principiel afgrænsning af lystbådehavn
 Serviceerhverv og/eller P-huse	 Mulighed for husbåde langs med og vinkelret på kaj
 Kulturelle formål mv.	 Mulighed for husbåde til serviceerhverv
 Institutioner og/eller boliger	

Lokalplanen giver TDC Pensionskasse mulighed for beboerlokale i stueetagen på eget byggeri:

For de stueetager, der er markeret med fuldt optrukket blå linje på tegning nr. 3 gælder, at mindst 75 pct. af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, pengeinstitutter og lignende. Arealerne må tillige anvendes til andre former for udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. På tegningen er der desuden med blå stiplet linje vist, hvor der er mulighed for indretning af Publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen. (Teglværkshavnen 310-4, s. 27, stk. 3.)

Lokalplanen fastlægger altså de blå felter som beboerlokaler – ej de grønne...

Vores anmodning til TMU

Kommunen bør have sine meningers mod og forsvare sine egne visioner og ikke lade sig kyse af en tvivlsom juridisk spidsfindighed, som end ikke er efterprøvet. Der er ingen tvivl om lokalplanens hensigt. Hvis bygherre vil udfordre hensigten, så må det være bygherre, der søger sagen efterprøvet, og ikke Kommunen, der giver op allerede før sagen er prøvet. Planklagenævnet er jo indrettet netop med det formål.

- Vi har også haft en erfaren jurist til at se på sagen, som dels stiller med en anden læsning af lokalplanen end forvaltningens jurist, dels gør opmærksom på følgende problematikker:

Præcedens:

- Der er en helt anden risiko forbundet med sagen. TMF kan som nævnt ikke pege på en eneste sag, hvor en bygning udlagt til kulturelle formål er omgjort til privat fælleshus. Skulle det lykkes TDC, så er det et klart signal til andre skrupelløse bygherrer, at man kan udfordre enhver bestemmelse i en lokalplan, hvis ikke formuleringerne er knivskarpe. Og det er der meget få formuleringer i lokalplaner, der er. Skulle TDC derfor få medhold i sin akavede fortolkning af lokalplanen selv uden kamp, så vil det blive umuligt at skrive lokalplaner, som man kan regne med. Enhver misfortolkning må så tages til følge – i strid med lokalplanens hensigt.
- I forhold til erstatning, kan en sådan først eventuelt komme på tale, når det er juridisk fastslået, at TDC er blevet frataget en ret, som de med rimelighed havde kunnet forvente at have. Forvaltningens konsekvente fremturen på TDCs side kan muligvis have givet TDC grund til at tro, at de har en god sag. Men det skal nu engang et juridisk system fastslå – ikke en Forvaltnings interne jurist, som synes at være forhippet på at undgå at forsvare egne interesser.
- Erstatning kan derfor først komme på tale, når Planklagenævnet har givet TDC ret i, at TMF burde have givet dem lov til at udnytte pavillonen til privat fælleshus – OG kommunen derefter vælger IKKE at følge Planklagenævnets indstilling fx ved at indlede Paragraf 14 til den tid.

Et sidste punkt:

- Vælger TMU at tillade TDC at indrette privat fælleshus i pavillonen, så vil det være beboerne i området, der må gå til Planklagenævnet.
- I mellemtiden vil TMF så udstede en byggetilladelse til TDC, mens vi venter omkring 12 måneder på et svar fra Planklagenævnet. Giver Planklagenævnet os ret (og det tror vi, det gør), så må TMU beslutte enten at overhøre Planklagenævnet og naboerne - eller tilbagekalde TDCs tilladelse til privat fælleshus i Pavillonen. Og DET vil udløse et erstatningskrav.
- Den modsatte vej er risikofri. Hvis TDC får medhold af Planklagenævnet (det tror vi dog ikke), så kan Kommunen vælge at følge Planklagenævnets indstilling og dermed er sagen afgjort. Der er ingen krav om erstatning og beboerne må leve med, at lokalplanen har været skrevet for dårligt.
- Hvis vi derfor skal tro TMFs påstand om, at man virkelig ville ønske, at TDC ville følge lokalplanens intention, så bør man beslutte IKKE at godkende og lade TDC prøve den beslutning i Planklagenævnet.