

## Referat fra informationsmøde om fremtidig parkeringsløsning 19.01.2022

Deltagende: Ejerforeningen Frederikskaj 2, Arjang Farhadpour & Torben Dahl fra MT Højgaard, Patrick Reimer fra LEA Ejendomspartner A/S & Alexander Troeltsch Larsen fra Gorrisen Federspiel.

Ejerforeningens formand Stefan Vrang bød velkommen og præsenterede dagsordenen for dagens møde.

### Juridisk gennemgang v. Alexander Troeltsch Larsen.

**Midlertidige parkeringspladser:** Hele området startede som en matrikel. Matriklen er efterfølgende udstykket til flere matrikler hvorefter parkeringskravet opstår. Ved købsaftalerne blev indskrevet 141 midlertidige parkeringspladser indtil erhvervsbyggeriet er færdiggjort.

Der blev tinglyst en servitut på det nuværende parkeringsareal, da denne er pålagt Grundejerforeningens rettighed. Der er tinglyst 141 midlertidige parkeringspladser. De midlertidige parkeringspladser ophører når erhvervsbyggeriet er færdigt. Brugsretten til de midlertidige parkeringspladser ophører skal varsles med 3 måneders frist. Når de midlertidige parkeringspladser ophører, er tinglyst 141 ikke eksklusive brugsretter til Grundejerforeningen (permanente parkeringspladser), som kan anvendes ved en fast betaling ud fra markedsprisen.

**Ikke eksklusive brugsrettigheder:** Ved brugsrettigheder skelnes mellem eksklusive og ikke eksklusive brugsrettigheder. Eksklusive brugsrettigheder giver samme ret som ejeren har. En ikke eksklusiv brugsret er en delvis råderet over arealet. Både de midlertidige og permanente pladser er ikke eksklusive. Dette kan resultere i når erhvervsbygningen er færdig, at der i dagtimerne kan være ekstra anvendelse af parkeringspladserne fra erhvervsdelen – mens der om aftenen forventes, at der er mere anvendelse fra Grundejerforeningen. Dette er for der ikke bygges for mange pladser, som står tomme, når pladserne kan "deles". Ejerforeningens ejere må stadig anvende parkeringspladserne alle døgnets timer.

**Forskel på den tinglyste brugsret fremfor en udefrakommende lejer af parkeringspladserne:** Det er ikke alle der har ret til at leje en plads. Ejere i ejerforeningen har en ret til at leje en plads. Udefrakommende skal have lov til at leje en plads af ejeren af parkeringspladsen – og har ikke en ret. Hvis ejerne gentagende gange oplever mangel på pladser, så kan ejeren af parkeringspladserne være nødsaget til at korrigere antal af lejere/brugere af parkeringspladsen (her har ejerforeningen en tinglyst ret, så er sikret retten til at leje en plads). Det kan dog ikke kræves, at ejeren af parkeringspladserne korrigerer antal af brugere/lejere fordi der enkelte gange har været pladsmangel.

**Midlertidige pladser:** Når ejeren af erhvervsgrunden varsler byggeriet starter, ophører de midlertidige vederlagsfrie parkeringspladser. I perioden indtil parkeringskælderens står færdig, er der en midlertidig tinglyst ret i parkeringsanlægget på A.C. Meyers Vænge.

**Spørgsmål fra forsamlingen:** Hvorfor er denne løsning tænkt med "ikke eksklusive" parkeringspladser? **Svar:** Metroen har blandt andet været med i tanken, at behovet for parkeringspladser mindskes her af. Andre projekter er erfaringerne at der står mange tomme pladser. Så for at holde omkostningerne ved byggeriet nede, så er der valgt ikke eksklusive parkeringspladser. Såfremt en anden løsning ville have været valgt (eksklusive brugsretter) vil prisen per lejlighed have været i omegnen af 300.-400.000 kr. dyrere. Så pladsernes antal er ud fra hvad der forventes, er behov for, for at der ikke står for mange tomme pladser, som ejerne har betalt dyrt for ved køb af lejligheden.

Hvis der ikke er tilstrækkelige pladser, hvordan i praksis pålægges ejeren af parkeringspladserne så at korrigere antallet af lejere af parkeringspladser? **Svar:** Det er selvfølgelig ikke ved at der en gang opleves, at der mangler en plads. Opleves problemet gentagende gange kan retten håndhæves over for ejeren, da denne har byrden tinglyst.

Hvordan er ejeren af parkeringspladserne stillet i forhold til ejerne i foreningen, der har en tinglyst rettighed? **Svar:** Ejerforeningen har forrang på de 141 pladser, da de har rettigheden tinglyst.

Hvis en ejer fra ejerforeningen ikke har mulighed for en plads. Er der så mulighed for at bruge en af de andre parkeringsområder, som er i området. **Svar:** Sådan en aftale er ikke indgået. Så anvendelse af andre parkeringer vil være mod betaling.

Hvis Ejerforeningen skærer ned i sine pladser, bygges der så stadig samme antal parkeringspladser? **Svar:** Ejeren af parkeringspladsens interesse er, at der ikke er for mange tomme pladser, så det bliver en vurdering af hvor mange pladser der er behov for. Så det kan ikke svares konkret på.

Kan PFA nedbringe deres pladser uden ejerforeningen ønsker der skal nedbringes pladser? **Svar:** Nej, Ejerforeningen kan kræve alle 141 pladser beholdes.

Hvis ejerforeningen ejere lejer mere end 77 pladser, har de så stadig samme rettighed, som de første 77 der har købt. **Svar:** Det umiddelbare svar er nej, da det kun er de 77 pladser der kan håndhæve servitutten.

### **Gennemgang af området og delebilordningen v. Torben & Arjang**

Processen ved området er som følger; grundejergruppen indsender materiale til kommunen. Kommunen behandler materialet, som herefter har forslag til lokalplan klar. Lokalplanen sendes til offentlig høring – hvor naboer o. lign. i området kan komme med indvendinger. Den medbragte 3D skabelon er ikke kommunens færdige lokalplan men blot grundejergruppens udkast til et forslag til denne.

Metroen er sat til åbning 1. marts 2024. Grundejergruppen har travlt med det tunge arbejde inden da, da arbejdet bliver væsentligt vanskeligere efterfølgende. Derfor bliver den proces der igangsættes nu med arbejdet meget effektivt.

MTH undersøger hvilke muligheder, der er for midlertidige parkeringer, så løsningen med A.C. Meyers Vænge ikke skal stå på for længe. Grusgraven ved metrobyggeriet fjernes igen men vides ikke hvornår.

I stueetagen på erhvervsbygningen er der planer om café, cykelsmed, bistro, supermarked og lokaler til kultur/sport.

**Spørgsmål fra forsamlingen:** Meget lavvande ved indsejlingen bliver der gjort noget ved dette? **Svar:** Forhåbentlig graves der ud, men det er Danicas område, så det kan ikke svares på.

Hvornår forventes de midlertidige parkeringspladser opsagt? **Svar:** De skal opsiges med 3 måneders varsel. Bliver formentlig denne sommer.

Hvor kommer parkeringspladserne? **Svar:** De bliver under erhvervsbygningen.

Hvornår forventes parkeringskælderens færdig? **Svar:** I 2024 forventes erhvervsgrunden færdigbygget.

Hvad med de midlertidige cykelpladser? **Svar:** De forsøges at holdes så tæt på som muligt. Så det ikke bliver samme afstand som A.C. Meyers Vænge parkeringspladserne.

Ind- og udkørslen til parkeringshuset bliver trængt? **Svar:** Der er rådgiver ind over dette, som ikke ser problemer.

Er der en forventning til hvad parkeringslejen bliver når kælderen er færdig? **Svar:** Markedslejen er formentlig omkring 1.200-1.500 kr. om måneden.

Hvad er planen med cykler? **Svar:** De pladser der er nu, er der hvor de permanente ca. kommer til at være. Ligesom affaldssorteringen forventes at forblive samme sted når byggeriet er færdigt.

Hvor mange arbejdspladser forventes i erhvervsbygningen? **Svar:** Der bygges 13.000 kvadratmeter så hvis der forventes en 22-23 kvadratmeter per arbejdsplads, så er det omkring 550 arbejdspladser.

Er der nogen tal på om ejere og lejere har samme antal biler, for umiddelbart vil ejerforeningens behov være større? **Svar:** Ja, ejerforeningens behov er formentlig større, hvorfor PFA mere tilbøjelig til at gå af med parkeringspladser.

Hvornår går piloteringsarbejdet i gang, og hvor længe står det på? **Svar:** Går i gang efter sommerferien, og forventes at stå på 6-9 måneder. MTH gør dette så hurtigt som muligt, pga. tidspres i henhold til metrobyggeriets afslutning.

Kan der laves en aftale med ASE om dele af parkeringspladserne? **Svar:** Det kan man godt. ASE er indenfor en anden lokalplan, hvorfor det ikke er tænkt indover da aftaler kun laves indenfor lokalplanen.

Vil stien gennem byggeriet mod Sluseholmen bibeholdes under byggeriet, da denne sti anvendes af mange til indkøb o. lign. **Svar:** MTH undersøger hvilke muligheder der bliver. Men både med metrobyggeriet i gang og MTH der starter op bliver der trængt med plads.

### **Tilbud om delebil ordning kontra reducere af p-pladser.**

Tilbud er forelagt bestyrelsen. Tilbuddet er videreformidlet til ejerne.

MTH tilbyder for hver 7. plads en delebil. De første 5 år betaler MTH for udgiften til delebilabonnementet. Vilklarene er vedlagt referatet. Indtægten for anvendelsen vil tilgå ejerforeningens drift. Så ejerforeningen sætter selv prisen for "lån" af debilerne.

MTH er ret neutral i hvad ejerforeningen vælger. Dette er blot et tilbud der er givet, herefter må foreningens ejere vurdere hvad holdningen hertil er.

Hvor mange pladser er tanken der bygges? **Svar:** Det kan ikke svares på endnu, da ejeren skal undersøge behovet (udbud/efterspørgsel) – det bliver en afregning af, at der ikke skal bygges for mange pladser, så de ender med at stå tomme – men at der heller ikke skal bygges for lidt pladser, så de tinglyste rettigheder risikere at fjerne muligheden for ejeren selv kan anvende sine parkeringspladser.

Arbejdernes Landsbank har aftaler med flere nærliggende pladser i området, så de har en "buffer" hvis der mangler pladser i kælderen på erhvervsbygningen. Så ønske om at nedbringe pladser, er ikke fordi Arbejdernes Landsbank står og mangler pladser. Tilbuddet er givet, som understreget flere gange, at kommunen ønsker så bilfrit som muligt, herved mindske antallet af parkeringspladser. Ejeren og bygherren på projektet deler den grønne tankegang, så hvis der ikke er behov for 141 pladser, er det ressourcespild at

bygge dem. Derfor har MTH tilbudt foreningen delebilordningen. Hvis foreningen mener, der er behov for alle pladserne, skal foreningen selvfølgelig beholde dem.

Ejerforeningens formand afsluttede med at oplyse, at i aften alene er et informationsmøde. Såfremt foreningen ønsker at behandle delebil tilbuddet yderligere skal dette behandles på en generalforsamling.