



8. februar 2019

Sagsnr.
2019-0038821

Dokumentnr.
2019-0038821-6

Sagsbehandler
CBY

Bilag 5 - Notat om dispensationsløsningen (Planlov)

Parkeringspladserne på taget af Æbeløgade 4 er alle påkrævede i henhold til de byggetilladelser, der er udstedt til ejendommens eksisterende bygninger.

På ejendommen er 3 bygninger. I byggetilladelseerne til disse 3 bygninger er der stillet krav om parkeringspladser. Gennem tiden er der på ejendommen sket omplacering af de påkrævede parkeringspladser således, at 24 af de påkrævede parkeringspladser er godkendt placeret på tagfladen af Æbeløgade 4.

Transport-, bygge- og boligministeren har i svaret på spørgsmål 257¹ om udtalt følgende om planlovens anvendelse:

"Et parkeringskrav til et eksisterende byggeri som Østergro kan kun ophøre eller ændres, hvis det byggeri, der er årsag til parkeringskravet enten nedrives, eller der ansøges om en væsentligt ændret anvendelse. Det er dog en forudsætning, at der med den væsentligt ændrede anvendelse følger et ændret parkeringsbehov."

Planlovens dispensationsbestemmelser kan således først bringes i anvendelse, når der til de pågældende bygninger er søgt om en væsentlig anvendelsesændring og at der med ændringen også følger et ændret parkeringsbehov, der kan begrunde en fravigelse af lokalplanens parkeringsnorm.

Foreningen ØsterGro har alene søgt om forhold på tagfladen af Æbeløgade 4.

Ansøgning om anvendelsesændring

Det, der kan begrunde en nedjustering af parkeringsbehovet på ejendommen skal findes i en anvendelsesændring af bygningerne på ejendommen.

Der er i skrivende stund ikke søgt om anvendelsesændring af de bygninger, som parkeringspladserne på tagfladen knytter sig til.

¹ Se link til spørgsmål og svar:

<https://www.ft.dk/samling/20181/almindel/tru/spm/239/svar/1545711/1997267.pdf>

Byggesager Jura

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Kommunen har fået kendskab til en ulovlig indretning/anvendelse af forhus og sidebygning på ejendommen, og ejer er derfor blevet bedt om at redegøre for bygningernes indretning/anvendelse.

Hvis der bliver søgt om en anvendelsesændring af de eksisterende bygninger på ejendommen, må det formodes, at ejer søger om ændringer, der er i overensstemmelse med det, som bygningerne anvendes til i dag.

For at kunne lave et skønsmæssigt overslag i forhold til at kunne besvare spørgsmålet om, hvor mange parkeringspladser, der er behov for på ejendommen, er det nødvendigt at lægge formodninger til grund. Ejer er blevet bedt om at redegøre for ejendommens anvendelse, da der ikke er overensstemmelse med de seneste godkendte forhold.

Senest godkendte forhold og faktiske forhold

I baghuset, der består af 1 etage, er der senest givet byggetilladelse til et fitnesscenter, hvor det før havde været godkendt til gokarthal. I forhold til parkeringspladskrav blev det vurderet som status quo dvs. det samme antal parkeringspladser som før (15 parkeringspladser). Bygningens etageareal er ca. 1500 m².

Sidebygningen er i 2 etager og sammenhængende med baghuset, men baghus og sidebygning er opdelt i 2 selvstændige lejemål. Bygningen er senest godkendt til lager og kontor. Bygningen er tilsyneladende i brug som værksted/motorcykelklub. Bygningens etageareal er ca. 556 m².

Forhuset er i 3 etager og senest godkendt som et bilauktionshus. Stueetagen og 2. sal er tilsyneladende i brug som kontor, mens 1. sal ikke er i brug. Bygningens etageareal ca. 1875 m².

Ejendommens etageareal er samlet ca. 3931 m². Lokalplanen for ejendommen fastlægger en parkeringsnorm på 1:100 m² etageareal. Parkeringsnormen sonderer ikke mellem erhvervstyper og bolig. Hvis der var tale om nybyggeri ville det ifølge lokalplanens parkeringsnorm udløse ca. 39 parkeringspladser.

Tagfladen på forhuset

Tagfladen er godkendt til parkeringspladser, som er påkrævet til ejendommens eksisterende bygninger. Den midlertidige tilladelse til plantebede og bebyggelse på tagfladen er udløbet 31. januar 2016. Der er søgt om lovliggørelse af forholdene på tagfladen, hvor der mangler at blive redegjort for samtlige parkeringspladser, der nedlægges, hvis forholdene på tagfladen skal tillades.

Det bemærkes, at forholdet på tagfladen desuden vil forudsætte en række dispensationer fra lokalplanen, herunder overskridelse af lokalplanens bebyggelsesprocent.

Kravet om saglig begrundelse

Ved ansøgning om anvendelsesændring, vil byggemyndigheden skulle forholde sig til det gældende plangrundlag.

Lokalplanen har med parkeringsnormen fastlagt parkeringsbehovet for de enkelte ejendomme i lokalplanområdet, herunder parkeringsbehovet for ejendommen, hvor der på tagfladen af bygningen på Æbeløgade 4 er etableret plantebede, bebyggelse mv.

Der skal foreligge en saglig begrundelse for en nedjustering af ejendommens parkeringsbehov, hvis parkeringsnormen skal kunne fraviges.

Det vil ikke være en saglig begrundelse for nedjustering af parkeringsbehovet, at det projekt, som foreningen ØsterGro har etableret på tagfladen af Æbeløgade 4, er et unikt og fantastisk godt projekt.

Anvendelsesændring fra gokarthal til fitnesscenter er ikke i sig selv en anvendelsesændring, der sagligt kan begrunde en nedjustering af parkeringsbehovet på ejendommen. Der er i byggesagen om fitnesscentret lagt til grund, at der i forhold til anvendelsesændring fra indendørs gokartbanehal til fitnesscenter ikke er tale om planmæssig ændring, og at der derfor er status quo vedrørende parkering.

Anvendelsesændring fra kontor og lager til værksted/motorcykelklub er ikke i sig selv en anvendelsesændring, der sagligt kan begrunde en nedjustering af parkeringsbehovet på ejendommen.

Anvendelsesændring fra auktionshus til kontorer er ikke i sig selv en anvendelsesændring, der sagligt kan begrunde en nedjustering af parkeringsbehovet på ejendommen.

I forhold til eksisterende dispensationspraksis kan der ikke sagligt argumenteres for fravigelse af lokalplanens parkeringsnorm. Det skyldes, at det, som forventes søgt lovliggjort, udløser mindst lige så mange parkeringspladser, som parkeringsnormen fastlægger i forhold til etagearealet på ejendommen.

Praksisændring

Det vil være en ændring af eksisterende dispensationspraksis, hvis der i forhold til en konkret vurdering af parkeringsbehovet på ejendommen lægges vægt på områdets belægningsprocent² i dagtimer.

Hvis dispensationspraksis ændres, vil det få betydning for andre sager, hvor der søges om fravigelse af lokalplanens parkeringsnorm.

I den konkrete sag er der i lokalplanen ikke sondret mellem bolig/erhverv eller erhvervstyper, og det er derfor svært at forestille en saglig begrundelse for at sondre i dispensationssammenhæng.

I dagtimerne er der i området en belægningsprocent på 68 – 78 %, mens belægningsprocenten i aftentimerne og nattetimerne er mere end 100 %, hvor det typisk er beboere i området, der parkerer på vejene.

I skrivende stund er der ikke modtaget en dispensationsansøgning, og forvaltningen kender derfor ikke til, hvor stor en nedjustering, som ejer mener at have brug for.

Hvis det drejer sig om en nedjustering på 24 parkeringspladser, er det forvaltningens vurdering, at det trods en eventuel praksisændring ikke sagligt kan begrundes med henvisning til belægningsprocenten i området.

Ejer må forvente at størstedelen af de i dag påkrævede parkeringspladser fortsat vil skulle være etablerede og tilgængelige enten på ejendommen eller på en anden grund i området.

² Belægningsprocenten er udtryk for de faktuelle parkeringsforhold i området. Dvs. hvornår parkeringspladserne i området er i brug.