

Smedestræde 2

Foretræde vedrørende dispensationer

Hvorfor foretræde

- **Krav om publikumsorienteret serviceerhverv**

- SOF ønsker at gennemføre et projekt med 24 boliger til handicappede unge. Projektet kræver en række dispensationer herunder en dispensation fra kravet om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen mod Valby Langgade.

- **Værne om handelslivet**

- Man skal bevare og værne om handelslivet på Valby Langgade. At dispensere fra kravet om publikumsorienteret serviceerhverv vil være at gøre det stik modsatte.

- **I strid med planloven**

- Det forvaltningen indstiller er i strid med Planloven. Det nævner forvaltningen også selv i indstillingsmaterialet, at der er risiko for, at Planklagenævnet vil vurdere.

- **Indstille noget ulovligt?**

- Det er beskæmmende at TMF vil forsøge at gennemføre noget som man selv mener kan være over grænsen for hvad der er lovligt. Det ville man aldrig gøre overfor en privat bygherre. Som kommunal myndighed har man en særlig forpligtigelse til at overholde gældende regler og til at forvalte ensartet ud fra et lighedsprincip.

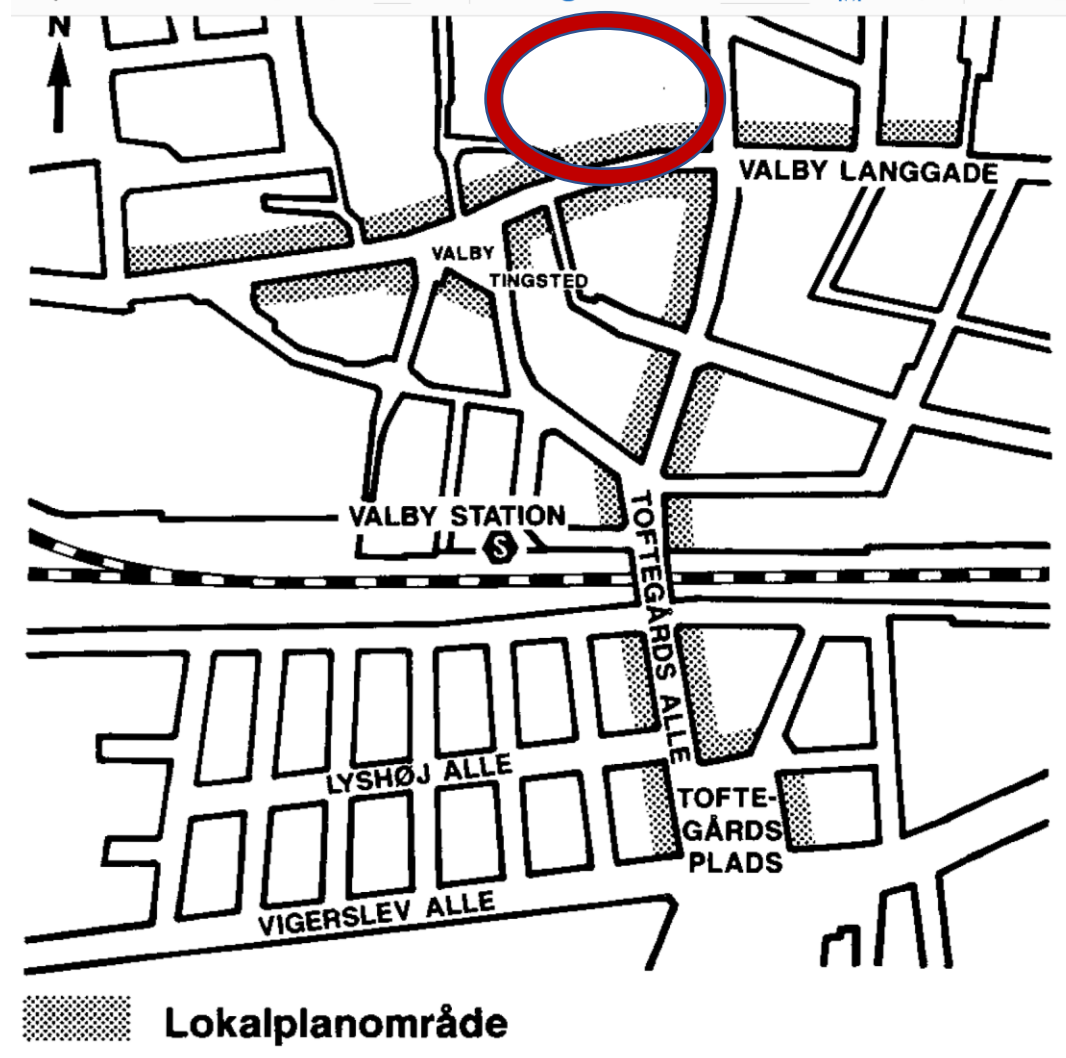
- **Præcedens**

- Det vil danne præcedens da kommunen ikke vil kunne sige nej til at dispensere i lignende sager.

Lovgivningen - Planloven

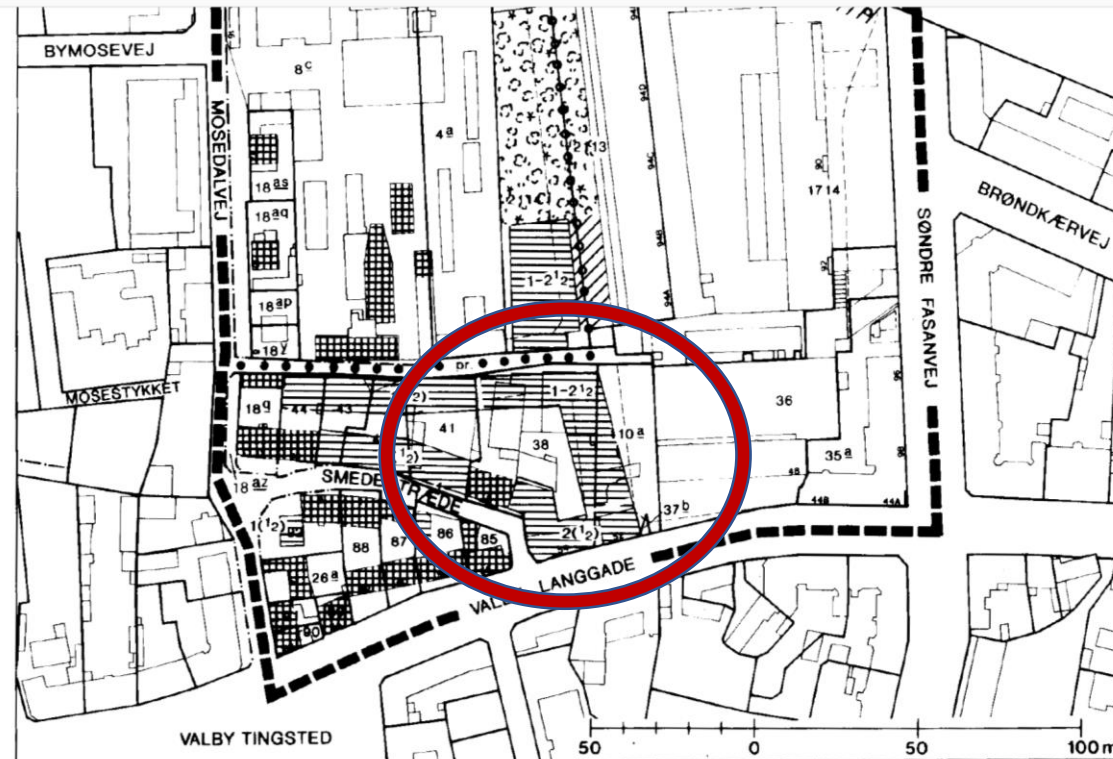
- *"Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen." (PL §19 stk. 1)*
- Såfremt et projekt er i strid med formålsbestemmelsen i en lokalplan, kan der ikke gives dispensation hertil, da det vil være i strid med principperne i lokalplanen.
- Som udgangspunkt kan der ikke gives dispensationer til en lokalplans anvendelsesbestemmelser, da dette generelt vil være i strid med lokalplanens principper. (Vejledning om Lokalplanlægning 2009 side 98, Planloven med kommentarer 1. udgave 2013 af Helle Tegner Anker og Jens Flensborg side 453-454 og fx MAD2006.2173)

Lokalplan 179 - Strøggadelokalplan



- "Lokalplan for området omfattende de dele af facadeejendomme, der ligger inden for en afstand af **15 m** fra eksisterende vejlinier mod dele af Valby Langgade..."
- "Formålet med lokalplanen er at sikre, at Valby Langgade i princippet på strækningen fra Kirstinedalsvej til Horsekildevej, Valby Tingsted, Toftegårds Alle samt Toftegårds Plads opretholdes som handelsgader i bydelen Valby med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende. Dette sker ved dels at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.."

Lokalplan 218



BEBYGGELSESPLAN M.V.

- LOKALPLANOMRÅDE
- BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE
- BYGGEFELT

- FÆLLES ADGANGSAREAL
- STI
- OFFENTLIG PASSAGEMULIGHED

§1 formål

- at opretholde Valby Langgade som handelsgade

§3 anvendelse

- Stueetagen mod Valby Langgade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende

§5 bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelse skal opføres inden for de påtegning nr. 26.632 viste byggefelt... Magistraten kan godkende mindre afvigelser herfra, når den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

Med vedtagelse af lokalplan 218 er lokalplan 179 annulleret i det pågældende område idet bestemmelserne fra 179 er ført med over i 218.

Sagsbehandlingen

- Forvaltningen mener at man kan undgå at skulle dispensere fra formåls- og anvendelsesparagraffen idet byggefeltet flyttes en smule væk fra Valby Langgade
 - Dette er et groft forsøg på omgåelse af lokalplan 218. Kommunens projekt er trukket et par meter væk fra vejen og altså langt mindre end de 15 meter der er beskrevet i lokalplan 179. Desuden bør det ikke være muligt at omgå formåls- og anvendelsesbestemmelsen ved blot at placere bygningen et andet sted. I §5 er det beskrevet, at magistraten kan godkende mindre afvigelser til bebyggelsesplanen, NÅR dette ikke ændre på karakteren af om området som lokalplanen søger at skabe, hvilket i det konkrete projekt netop er tilfældet idet afvigelsen strider imod formåls- og anvendelsesbestemmelsen.
- Forvaltningen mener at en plads med bænke og en HC-parkeringsplads kan erstatte butikker, restauranter og lignende.
 - Vi mener ikke at en lille plads i projektet vil understøtte handelslivet, café og restaurantlivet som er så vigtigt for Valby Langgade. Pladsens ringe størrelse og det faktum, at den skal anvendes til p-plads vil i praksis betyde, at den begrønning og det miljø pladsen postuleres at kunne bibringe Valby i realiteten vil udeblive. Uanset om pladsen skulle blive et attraktiv opholdssted vil den ikke understøtte handelslivet, tværtimod vil boligerne og pladsen udvande handelsmulighederne.

Historik

- 22-06-2016 - Borgerrepræsentationen beslutter at følge indstillingen hvori SOF og ØKF vurderer, at de 24 boliger kan tilvejebringes på grunden inden for den gældende lokalplan.
- Maj 2018 - Vores møde med SOF.
 - Svar: SOF vil ikke indarbejde publikumsorienteret serviceerhverv og ønsker ikke at samarbejde om projektet med naboejendommen eller om et mageskifte med nabogrunden.
- 21-09-2018 - Vores brev til Mia Nygaard (Socialborgmester)
 - Svar: SOF er i tæt dialog med TMF. Man vil sende projektet i naboorientering hvor vi kan komme med indsigelse
- 16-10-2018 - Vores brev til Ninna Hedeager (Teknik og miljøborgmester)
 - TMF skriver at man mener at kunne dispensere fra kravet om publikumsorienteret serviceerhverv ved at trække bygningen væk fra vejen.
- 11-01-2019 - Vores brev til Ninna Hedeager
 - TMF skriver at de ikke er i dialog med SOF eller ØKF om sagen, hvilket er ukorrekt
- 21-02-2019 - Møde med SOF og ØKF
 - SOF og ØKF forventer, på baggrund af tæt dialog med TMF af få nødvendige dispensationer. Vi kan komme med vores bemærkninger ved en naboorientering.
- 13. maj 2019 Vores brev til Karina Vestergaard Madsen, Mia Nygaard, Michel Schilling
 - Juridisk notat udarbejdet af Gorrissen fremsendes (vedlagt)
 - Svar: Kan ikke give svar så længe der ikke foreligger et byggeandragende