



Naboorientering

Naboorientering om dispensation fra parkeringskrav

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til at reducere kravet til parkering til projektbyggeriet 'Byggefelt 1, 2 og 3 ved Torveporten Nord i Grønttorvsområdet, så der kan etableres færre parkeringspladser end de gældende krav i lokalplanen.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra Lokalplan nr. 462-4, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet samt et oversigtskort over området i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail PARC@kk.dk eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til PARC@kk.dk senest den 5. juli 2021.

14. juni 2021

Sagsnummer
2021-0139817

Dokumentnummer
2021-0139817-4

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Plan og Almene Boliger
Postboks 348
1505 København V

Ved fremsending af bemærkninger til sagen, bedes du mærke henvendelsen med følgende titel 'Torveporten - vedr. naboorientering om dispensation fra parkeringskrav'.

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Såfremt byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på mail sg4w@kk.dk.

Med venlig hilsen

Tommy Hagstrøm
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej ApS ønsker at etablere i alt 107 parkeringspladser til at forsyne bebyggelserne Byggefelt 1, 2 og 3 i Torveporten Nord, jf. Lokalplan 462-4.

107 parkeringspladser ønskes fordelt med ca. 48 pladser i kælder under 'Byggefelt 1', 49 pladser i kælder under 'Byggefelt 2' og 10 pladser på terræn

I høringsperioden kan en plan, som nærmere illustrerer placeringen af parkeringspladserne samt et oversigtskort over området ses her:

https://www.kk.dk/files/disp_lp_462-4_antal_parkering.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Ansøger begrundet det reducerede antal af parkeringspladser med,

- at de tre byggerier er placeret i et stationsnært område, hvorfor det forventes at flere af byggeriets fremtidige brugere vil anvende offentlig transport eller cykel til og fra byggerierne, hvorfor bilparkeringen kan reduceres.
- at de omkring 40 procent af etagearealet som udlægges til studie/kollegiebolig, vil skabe et minimalt behov for bilparkering.
- at muligheden for dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne en faktor, da ca. 25 procent af etagearealet udlægges til erhverv, hvorfor en dobbeltudnyttelse mellem boligernes og erhvervets parkeringspladser over døgnets timer reducerer behovet for parkeringspladser.

Ansøger henviser desuden til, at den ansøgte reduktion af parkeringspladser er i overensstemmelse med Kommuneplan 19.

Kommuneplan 19 gør det muligt i fremtidig lokalplanlægning at fastsætte en lavere parkeringsnorm end den der er fastsat i Lokalplan 262-4.

Lokalplan 262-4 ved offentligt bekendtgjort den 8. marts 2019, og er i overensstemmelse med bestemmelserne om parkeringspladser i den forrige kommuneplan, hvor der blev stillet krav til at etablere flere parkeringspladser.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af Lokalplan 262 og Lokalplan 262-4 'Grønttorvsområdet' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- Lokalplan 262-4 § 4 stk. 8
" (...) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger, 1 plads pr. 150 m² etageareal til kultur- og idrætsformål. (...) "

I bestemmelsen stilles der krav til parkering på baggrund af etagearealet for de konkrete anvendelser.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_9458357_1551946377271.pdf

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Teknik- og Miljøforvaltningen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale projektet, da der er tale om en reduktion af antallet af parkeringspladser, hvilket vurderes at der med det reducerede antal parkeringspladser vil være et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til at betjene de anvendelser der er i bebyggelserne.

Det bemærkes desuden, at Borgerrepræsentationen den 17. september 2020 har bemyndiget forvaltningen til - når grundejer søger - herom at meddele dispensation til at fravige bestemmelser om bilparkering i ældre lokalplaner, som ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019 til de faste parkeringsnormer i Kommuneplan 2019.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.