



Til Teknik- og Miljøudvalget

15. marts 2019

Svar på spørgsmål om ØsterGro

Sagsnr.
2019-0038821

Teknik- og Miljøudvalget behandler den 18. marts 2019 sagen ”ØsterGro, tagfarm på taget af Æbeløgade 4”. I den forbindelse har Ninna Hedeager Olsen har stillet spørgsmål til sagen, som forvaltningen besvarer nedenfor:

Dokumentnr.
2019-0038821-13

Sagsbehandler
CBY

- 1) Er det muligt at nedbringe kravet til parkering, hvis der ændres på det generelle krav til parkering i forbindelse med serviceerhverv i kommuneplanen, evt. med vedtagelsen af et kommuneplantillæg?
- 2) Kan udvalget lægge advokatens vurdering til grund for deres beslutning frem for at støtte sig til forvaltningens vurdering? Kan de fx kræve en uvildig vurdering af hhv. advokatens og vores vurdering?
- 3) Er der i dag uopfyldte krav om eks. cykelparkering eller friarealer, så der kan foretages en prioritering mellem efterlevelsen af uopfyldte krav til bilparkering, friarealer eller **cykelparkering**, og så lade kravet til eksempelvis friarealer vægte højere end bilparkering? Eller vil en sådan situation kunne opstå, hvis der eksempelvis i en revision af kommuneplanen ændres på kravene til eksempelvis friarealer eller cykelparkering?

Ad. 1)

Teknik- og Miljøforvaltningen har fået følgende svar fra Økonomiforvaltningen, der har kommuneplanen under sit ressortområde:

I forbindelse med revision af parkeringsnormerne anbefales det, at der gøres op med de tidligere parkeringsnormer fordelt på rammeområder og i stedet indføres funktionsopdelte p-normer i Kommuneplan 2019. Parkeringsnormen vil således blive fastsat ud fra funktion, fx boliger, erhverv, ungdomsboliger mv. og kan dermed bedre afspejle de forskellige anvendelses parkeringsbehov. Normerne vil ligeledes variere efter ejendommens geografiske beliggenhed, herunder kollektiv trafikbetjening, idet normerne varierer alt efter om ejendommen er beliggende i Centrum, Tætbyen & Byudviklingsområderne eller i Øvrig By.

I tætbyen og byudviklingsområderne er parkeringsnormen ved Erhverv 1:150 etagemeter. Ved kontorbyggeri kan

Center for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

parkeringsdækningen i tætbyen og de udpegede byudviklingsområder efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 etagemeter eller minimeres til 1 plads pr. 200 etagemeter, såfremt der kan påvises et højere/lavere parkeringsbehov.

Der vurderes ikke at være en saglig begrundelse for, at serviceerhverv, i modsætning til alle andre funktioner, skulle have en parkeringsnorm på 0 eller anden væsentlig reduceret parkeringsnorm.

Økonomiforvaltningen understreger, at forslaget til Kommuneplan 2019, først forventes vedtaget i december 2019.

Ændring af p-norm til 1:400

Det vil som udgangspunkt ikke være ulovligt at fastsætte en p-norm på fx 1:400 til serviceerhverv. Der er dog ingen faglig begrundelse herfor og derfor ingen saglig planlægningsmæssig begrundelse for at fastsætte en parkeringsnorm på serviceerhverv til 1:400 etagemeter. Der er med andre ord ikke en lovlig, saglig kommunal interesse.

Hvis parkeringsnormen for serviceerhverv generelt blev reduceret i kommuneplanen, ville forvaltningen ved en ansøgning om dispensation fra lokalplanens parkeringsbestemmelse kunne lægge vægt på parkeringsnormen i kommuneplanen – som et af flere hensyn – ved den konkrete vurdering af parkeringsbehovet til ejendommen. Andre hensyn er f.eks. lokalisering i forhold til kollektiv trafik og vejnet.

Ad. 2)

Advokaten for foreningen ØsterGro skrev et brev den 4. januar 2019 til Københavns Kommune om advokatens forståelse af planlovens anvendelse i den konkrete sag ud fra de oplysninger, som hendes klienter havde givet hende. Advokaten oplyste telefonisk den 10. januar 2019, at brevet til kommunen blev skrevet uden, at advokaten var bekendt med alle sagens oplysninger, herunder senest godkendte forhold på ejendommen, og at brevet var skrevet med henblik på at få en dialog med kommunen.

På mødet mellem forvaltningen og advokaten den 5. marts 2019 var der enighed om, at planlovens dispensationsbestemmelser først kan finde anvendelse i forhold til parkeringspladserne på taget, når ejer har søgt om anvendelsesændring for ejendommen, og der foreligger en saglig begrundelse for at dispensere fra lokalplanens parkeringsnorm. Da forvaltningen og ØsterGros advokat således er enige, ses der ikke at være grundlag for en uvildig vurdering.

Det er muligt for Teknik- og Miljøudvalget at lægge en anden juridisk vurdering til grund end forvaltningens. Der foreligger på nuværende

tidspunkt ikke en anden juridisk vurdering. Brevet fra ØsterGros advokat fra 4. januar 2019 er ikke en juridisk vurdering. Brevet er skrevet for klienterne ØsterGro på baggrund af de - ikke fyldestgørende - oplysninger, som advokaten havde fået fra sin klient om sagen på daværende tidspunkt.

Ad. 3)

Der er ikke i dag uopfyldte krav om cykelparkering eller friarealer på ejendommen. Der er derimod – med tagfarmen – et uopfyldt krav til p-pladser.

Byggetilladelserne til forhuset på ejendommen Æbeløgade 4 er givet før lokalplanens tilblivelse, og der er derfor ikke i disse byggetilladelser stillet krav om f.eks. parkeringspladser eller friareal i henhold til lokalplanen, men derimod efter byggelovgivningen.

Hvis ejer af ejendommen som forventet søger om anvendelsesændring af de underliggende etager i forhuset på ejendommen fra auktionshus til kontor, vil sagen skulle behandles efter lokalplanen. I så fald vil forvaltningen skulle forholde sig til bl.a. bestemmelsen om friareal i lokalplanen. Ifølge bestemmelsen skal friarealet være i størrelsesordenen 15 procent af bruttoetagearealet.

Det er forvaltningens vurdering, at den nævnte anvendelsesændring dog ikke vil medføre krav om yderligere friareal, da der vil være tale om en ændring fra én type erhverv til en anden type erhverv i en eksisterende bygning, og da forvaltningen vurderer, at behovet for friareal ikke vil ændre sig.

En eventuel ændring af kommuneplanens bestemmelser om friareal eller cykelparkering vil ikke ændre denne vurdering. Som udgangspunkt vægtes krav om friareal og parkering i en lokalplan lige højt. En bestemmelse om friareal kan dog være en del af en lokalplans principper, og det vil så ikke være muligt at dispensere fra bestemmelsen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at ØsterGros bygninger på tagfladen er ny bebyggelse, som vil medføre krav om yderligere friareal på ejendommen, når/hvis bygningerne skal have permanent byggetilladelse.

Ved en eventuel ansøgning om anvendelsesændring af forhuset fra auktionshus til kontor er det forvaltningens umiddelbare vurdering, at der ikke vil blive stillet krav om flere parkeringspladser på ejendommen, end der allerede er krævet i de nugældende byggetilladelser. Der vil altså ikke blive krævet nye parkeringspladser, fordi det vurderes, at behovet for parkering ikke øges.

Som det er beskrevet ovenfor, forventes det heller ikke, at der bliver stillet nye krav til friareal til kontor anvendelsen, da der ikke er tale om nyt etageareal, og da det vurderes, at behovet for friareal ikke ændres.

Der er altså ikke tale om, at parkeringsbestemmelsen i lokalplanen kræves overholdt, og at friarealbestemmelsen omvendt ikke kræves overholdt ved anvendelsesændringen til kontor. Det forventes at være de eksisterende forhold, som kræves – både i forhold til parkeringspladser og friareal.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør