

Retningslinjer for meddelelse af dispensation fra byggeloven og lokalplaners krav om etablering af parkeringspladser.

Generelt

Udgangspunktet er, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes. Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen jf. planloven §19. Videregående afvigelser kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

Med principperne i planen menes formålsbestemmelserne og de anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt ud fra formålet, den fastlagte struktur og fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis der ikke er krav om parkeringspladser i henhold til en lokalplan gælder de almindelige regler jf. byggeloven og dennes mulighed for dispensation jf.§22.

I områder hvor der ikke er lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyste deklarerationer eller lignende der fastsætter krav om etablering af bestemt antal p-pladser vil retningslinjerne i kommuneplanen bruges som vejledende for hvor mange p-pladser der skal etableres.

Det vil sige, at der er tale om to slags dispensationer.

1. Dispensation til **antal** parkeringspladser. Dette vil være en dispensation fra krav i lokalplanen.
2. Dispensation til **placering** af parkeringspladser. Dette vil være en dispensation fra krav i Bygningsreglement (byggeloven) og i visse tilfælde lokalplanen.

Dispensation gives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, og ansøgningen skal begrundes.

Inden der træffes endelig beslutning om at dispensere, skal kommunen som hovedregel orientere ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen, samt naboer, visse foreninger mv.

Naboorienteringen skal vare min. 14 dage. De indkomne bemærkninger vil sammen med ansøgerens begrundelse for dispensationsansøgningen indgå i en samlet vurdering af det ansøgte. Dette gælder både for begge typer af dispensation.

Hvis omfanget af dispensationen vurderes, at være af underordnet betydning for omkringboende, kan naboorientering undlades. Det kunne være et tilfælde hvor der dispenseres

til etablering af ganske få p-pladser som samtidig udgør en procentmæssig lille andel af det samlede antal pladser.

Kommunen kan stille betingelser, der skal overholdes, for at en dispensation er gældende. Blandt andet at dispensationen tinglyses. Dette er særlig relevant i de tilfælde hvor der findes erstatningspladser i nærområdet. Det fremgår nærmere af de konkrete retningslinjer.

Der vil i forbindelse med byggetilladelsen blive stillet vilkår om tinglysning af vilkårene i dispensationen. Rebild Kommune skal være påtaleberettiget. Tinglysning skal være gennemført inden ibrugtagning af byggeriet.

Retningslinjer for meddelelse af dispensation:

1. Lokalplanens/byggelovens bestemmelser om etablering af det nødvendige antal parkeringspladser skal som udgangspunkt respekteres. Bestemmelsernes formål om etablering af parkeringspladser er bl.a. udfærdiget for at sikre, at den fremtidige trafikering af byområderne kan ske på en hensigtsmæssig måde, og at byens øvrige funktioner kan serviceres tilfredsstillende.
2. Der meddeles i udgangspunkt ikke dispensation til helt at fritage bygherre fra at anlægge p-pladser på egen grund eller i nærområdet.
3. Der kan meddeles dispensation fra lokalplanens/byggelovens bestemmelser om parkering på egen grund, hvis bygherre kan godtgøre, at det er problematisk at realisere det krævede antal parkeringspladser på egen grund. Dispensationen til at etablere det krævede antal pladser på egen grund kan gives under forudsætning af at kravene i pkt. 4, 5 og 6 overholdes.
4. Dispensation fra at etablere alle p-pladser på egne grund kan gives under forudsætning af, at bygherre i stedet kan realisere pladserne i nærområdet til byggeriet (jf. pkt. 7) og, at adgangen fra parkeringspladserne til den aktuelle funktion ikke giver anledning til trafiksikkerheds- eller trafikafviklingsproblemer. Pladserne kan realiseres ved at bygherre køber areal til formålet eller får tinglyst en tidsubegrænset brugsret til parkeringspladser på fremmed areal. Der skal være tale om nye parkeringspladser dvs., det skal sikres at arealet ikke i forvejen anvendes til at dække et parkeringsbehov^{ai}.
5. Der kan, som udgangspunkt, ikke erhverves eller tinglyses brugsret af kommunalt ejede offentlige parkeringspladser, hvilket er begrundet i, at parkeringsmulighederne for gæster og handlende i specielt Støvring og Skørping i forvejen er begrænsede. Det vil i øvrigt forudsætte, at parkeringspladser nedlægges som offentlige parkeringspladser^b.
6. Der opsættes følgende dispensations- og afstandskriterier for etablering af parkeringspladser i nærområdet jf. pkt. 3:

Bebyggelsens art	Mulighed for dispensation til placering af pladser hvis det nødvendige antal p-pladser etableres i nærområdet.	Maksimal afstand mellem funktion og parkering (m) (fugleflugt)
Fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse og lign.	Nej	-
Ældreboliger, daginstitutioner, skoler	Nej	-
Etageluse, ungdomsboliger, rækkehuse, kollegier, enkeltværelser	Ja*)	200 m (~3 min. gang)
Plejehjem, sygehuse mv.	Ja *)	200 m (~3 min. gang)
Erhvervsbyggeri, generelt	Ja *)	250 m (~4 min. gang)
Hoteller, restauranter, caféer, diskoteker mv	Ja *)	250 m (~4 min. gang)
Kontorer, klinikker, butikker mv.	Ja *)	250 m (~4 min. gang)
Teatre, biografer, idrætshaller, spillehaller mv.	Ja *)	250 m (~4 min. gang)

*) Dispensation til placering af p-pladser i nærområdet bør kun gives til en del af det krævede antal p-pladserne, idet der bør stilles krav om et vist antal pladser på egen grund til den daglige servicering af funktionen f.eks. afhentning af passagerer, varetilkørsel, handicapparkering m.v.

7. Der kan meddeles dispensation til lokalplanens krav om antal parkeringspladser. Dispensation til at fritages for at anlægge det krævede antal p-pladser skal begrundes i en helhedsvurdering af de planlægningsmæssige forhold, og der skal kunne argumenteres med væsentlige æstetiske eller funktionsmæssige hensyn, f.eks. hvis kommunen vurderer, at byggeriet/den ændrede anvendelse bidrager til at skabe større harmoni i området i forhold til f.eks. anvendelse eller byggehøjder.
8. Dispensation til at fritages fra at etablere det krævede antal p-pladser meddeles kun, såfremt alle andre muligheder for at etablere p-pladserne på egen grund eller i nærområdet er udtømte.

^a Der er intet til hinder for, at ejeren forbeholder sig ret til på et senere tidspunkt, at opfylde kravet om parkeringspladser på en anden grund, så længe administrationen kan godkende disse i henhold til nærværende administrationspraksis.

^b Der er intet som hindrer at kommunen, i lighed med private grundejere kan stille parkeringspladser til rådighed i forbindelse med en dispensation. Uanset om kommunen sælger grunden eller giver brugsret uden tidsbegrænsning, skal det ske efter bestemmelserne i bekendtgørelsen og vejledningen om udbud af salg af kommunens faste ejendomme, herunder at de vilkår, kommunen fastsætter, skal varetage en saglig kommunal interesse jf. vejledningens pkt. 6.1.2