



Til: Teknik- og Miljøudvalget

21. juni 2006

Fra: Plan & Arkitektur

Journalnr.
511/024-1080-03

Vedr.: Dannebrogsgade 12 – Naturklagenævnets afgørelse vedrørende parkeringsdækning ved deklaration

JEH

Kopi: ULW, JON, BLY, LIP, PFP, GRF

I forbindelse med tilladelse til opførelse af 19 almene boliger for særligt udsatte grupper på ovennævnte ejendom var det ikke muligt at tilvejebringe den fornødne parkeringsdækning fysisk på grunden – en lille hjørnegrund – og parkeringsdækningen blev derfor tilvejebragt gennem tinglysning af deklaration om ejers pligt til, når som helst forvaltningen måtte forlange det, at tilvejebringe de manglende pladser gennem deltagelse i af en parkeringskonstruktion andetsteds i kvarteret eller eventuelt ved at indbetale til en parkeringsfond.

Denne løsning er forudsat som en mulighed i den for ejendommen gældende lokalplan nr. 254 "Dannebrogsgade", og tilsvarende har, hvor det ikke eller kun delvist har været muligt at etablere det krævede antal parkeringspladser på egen grund, i vidt omfang fundet anvendelse lige siden ikrafttræden af den første kommuneplanlov pr. 1. januar 1977.

I forbindelse med klager fra omboende over tilladelsen til det pågældende byggeri afgjorde Naturklagenævnet imidlertid den 14. februar 2005 – uden at anfægte øvrige afgørelser i sagen - at løsningen forudsatte en dispensation fra lokalplanen, idet planen ikke kunne regulere forhold uden for sit område. Kopi af nævnte afgørelse, der er en enstemmig nævnsafgørelse, vedlægges.

På baggrund af afgørelsens principielle og vidtrækkende karakter anmodede Plan & Arkitektur Naturklagenævnet om at genoverveje sagen for så vidt angår denne afgørelse, idet man kunne henvise til, at den gængse formulering "parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal" (i stedet for eksempelvis "der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal") i sin tid er valgt i forbindelse med forhandlingerne i 1976 med Planstyrelsen om de midlertidige § 15-rammer (foreløbige rammer for lokalplanlægningen), netop for at muliggøre, at parkeringsdækningen ud over ved fysisk etablering på egen grund tillige helt eller delvist kunne tilgodeses ved tinglysning af deklaration som ovenfor nævnt, hvor en fysisk etablering ikke var mulig eller hensigtsmæssig. Dette kunne dokumenteres ved korrespondance fra 1976 med Planstyrelsen.

Med ordvalget "parkeringsdækningen" sigtedes således bevidst mod, at parkeringsmulighederne kunne tilvejebringes i et større geografisk

Byplan Syd

Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 13 21

Telefax
33 66 70 20

E-mail
JEH@tmf.kk.dk

www.planogarkitektur.kk.dk

område end de typiske lokalplanområder, der ofte alene omfatter en enkelt karré eller endog dele heraf. Der kan i denne forbindelse eksempelvis henvises til Helhedsplanen for Indre Nørrebro, hvor parkeringen tilvejebringes i fælles parkeringsanlæg i kvarteret.¹

Imidlertid har Naturklagenævnet med vedlagte skrivelse af 29. maj 2006 valgt at fastholde den tidligere truffne afgørelse.

Dette indebærer, at det fremover ikke vil være muligt at ”afhjælpe” selv et begrænset antal manglende parkeringspladser alene gennem tinglysning af deklaration, hvor pladserne ikke kan tilvejebringes på grunden eller i hvert fald ikke inden for det pågældende lokalplanområde.

Dette vil tillige kræve en formel dispensation fra lokalplanen, der, i hvert fald hvor der er tale om mere end et meget begrænset antal pladser, tillige må forudsætte forudgående naboorientering.

Henset til, at det ved huludfyldninger eller indretning af beboelse i hidtil uudnyttede tagetager i de tættere bebyggede bydele oftest vil være umuligt at tilvejebringe den fornødne supplerende parkering uden at inddrage dele af de i forvejen utilstrækkelige friarealer, må der imødeses behov for et betydeligt antal dispensationer og naboorienteringer af denne art, hvilket selvsagt vil belaste forvaltningens ressourcer.

¹ I forbindelse med forhandlingerne om § 15-rammerne er således i skrivelse af 25. november 1976 fra Magistratens 4. afdeling til Planstyrelsen anført følgende vedrørende ”parkeringsdækningen”:

”Når vi har valgt udtrykket ”parkeringsdækningen” og ikke for eksempel ”parkeringsarealet”, skyldes det, at de opstillede parkeringskrav også anses for opfyldt i de tilfælde, hvor parkeringskravet helt eller delvist (normalt delvist) konverteres til en forpligtelse for bygherren til på et senere tidspunkt at etablere det krævede antal (normalt det manglende antal) parkeringspladser på privat grundareal i kvarteret. Der er endvidere skævet til, at parkeringsfond-problematikken på et eller andet tidspunkt kan komme ind i billedet.”

Miljøministeriet godkendte ved skrivelse af 9. juni 1977 § 15-rammerne for Københavns Kommune med krav til ”parkeringsdækningen”.

NATURKLAGENÆVNET
FORMANDEN

Frederiksborggade 15, 1360 København K
Tlf.: 3395 5700
Fax: 3395 5769
X.400: S=nkn; P=sdn; A=dk400; C=dk
Internet: nkn@nkn.dk

Københavns Kommune
Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan og Arkitektur
Søndre Byplankontor
Rådhuspladsen 77
1550 København V

29. maj 2006
J.nr.: 03-33/101-0160
MJE

Direktion		Støtt. Byggeri	
Kommunikat.		Byfornyelse	
Ark. Udvikling		Økonomi	
Byplan nord	✓	Sekretariat	
Byplan syd	✓	Information	
Byplan øst		KP 254	
Journ. Dato	30/5-06	Sagsbeh.	
Kategori		Bilag	
Akt.nr.	27	Sagsid.	17302A
Journalnr.	511/024-1080-03		
Kopi til			

Vedr. kommunens anmodning om genoptagelse af en del af Naturklagenævnets afgørelse af 14. februar 2005 i sagen om dispensation til opførelse af en ejendom beliggende Dannebrogsgade 12 - kommunens j.nr. 511/024-1080-03

Naturklagenævnet traf den 14. februar 2005 afgørelse i ovennævnte sag. Naturklagenævnet statuerede, at nogle af kommunen meddelte dispensationer fra den gældende lokalplan nr. 254 var meddelt i overensstemmelse med planlovens § 19, stk. 1.

Naturklagenævnet statuerede samtidig, at det i kommunens byggetilladelse fastsatte om, at kravet om etablering af parkeringspladser ville kunne opfyldes ved, at disse pladser opføres i fremtiden, såfremt kommunen ønsker det, eller ved at der blev stillet krav om indbetaling til en parkeringsfond, forudsatte meddelelse af en dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 1, pkt. b, der har følgende ordlyd:

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse."

Kommunen har med brev af 10. august 2005 anmodet Naturklagenævnet om at genoptage sidstnævnte del af nævnets afgørelse. Som meddelt kommunen med brev af 7. marts 2006 vil kommunens genoptagelsesansøgning blive behandlet på trods af et for sent indbetalt klagegebyr.

Kommunen har som begrundelse for sin anmodning om genoptagelse anført, at det i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er anført følgende:

"Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Den del af parkeringspladserne, som ikke kræves anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning, skal etableres, når kommunen måtte forlange det, eventuelt ved deltagelse i fælles parkeringsanlæg i kvarteret eller ved indbetaling til en eventuel kommunal parkeringsfond."

Kommunen har anført, at begrebet "parkeringsdækning" har været indeholdt i kommuneplanrammerne i samtlige kommuneplaner og tidligere i de af Miljøministeriet i sin tid godkendte § 15-rammer.

Kommuneplanrammerne er fulgt op i lokalplanerne, der stiller krav til "parkeringsdækningens" omfang og redegør for, hvorledes denne parkeringsdækning kan opfyldes. I dette tilfælde er det i lokalplanen fastlagt, at parkeringen skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter kommunens nærmere bestemmelse.

Kommunen har videre anført, at lokalplanbestemmelsen er fulgt op i byggetilladelsen med et krav om, at der skulle ske etablering af parkeringspladser på det tidspunkt, hvor det af kommunen skønnedes gennemførligt, eller at der skulle foretages indbetaling til en kommunal parkeringsfond, såfremt en sådan oprettes i kommunen i overensstemmelse med bestemmelser, "der i medfør af § 21, stk. 2, i lov om planlægning er fastsat efter bemyndigelse fra miljøministeren i cirkulære nr. 10 af 17. juni 1994 om kommunale parkeringsfonde".

Kommunen mener således, at lokalplanens krav til parkeringsdækningen er opfyldt med byggetilladelsen og finder derfor ikke, at meddelelse af en dispensation er fornøden.

Afgørelse

Naturklagenævnets formand har på nævnets vegne, jf. planlovens § 58, stk. 2, truffet følgende afgørelse:

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er umiddelbart bindende overfor borgerne, således at dispositioner, der er i overensstemmelse med bestemmelserne, er umiddelbart tilladt, mens omvendt dispositioner, der ikke er i overensstemmelse hermed, ikke kan

etableres, medmindre kommunen i givet fald kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Det er i planlovens § 15 fastsat, hvad der i en lokalplan skal samt i givet fald kan fastsættes bestemmelser om. Sådanne lokalplanbestemmelser kan alene vedrøre arealmæssige forhold indenfor det fastlagte lokalplanområde.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 4, kan der fastsættes lokalplanbestemmelser om vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning og herunder også om parkeringsforhold. Der vil således med hjemmel heri kunne udlægges arealer indenfor lokalplanområdet, som kun kan anvendes til parkering. Der vil derimod ikke kunne fastsættes bestemmelse om parkeringsforhold udenfor lokalplanområdet, og anden del af § 9, stk. 1, pkt. b, i lokalplan nr. 254 må - også efter sin ordlyd - forstås således, at der er tale om en kompetencenorm, hvorefter kommunen kan tillade kravet om etablering af underjordiske parkeringsarealer indenfor lokalplanområdet fraveget ved i stedet at få etableret sådanne arealer udenfor lokalplanområdet. Udnyttelse af en sådan kompetencenorm forudsætter, at bestemmelserne om dispensation fra en lokalplan, herunder bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering følges.

En yderligere fravigelse af lokalplanens krav - f.eks. som sket med kommunens byggetilladelsen ved i stedet under henvisning til cirkulære nr. 10 af 17. juni 1994 at kræve indbetaling til en kommunal parkeringsfond - vil forudsætte meddelelse af en dispensation fra lokalplanen, jf. ovennævnte bestemmelse i planlovens § 18.

Det bemærkes i den forbindelse, at det pågældende cirkulære om kommunale parkeringsfonde er udstedt i medfør af § 22, stk. 6, i byggeloven og efter bemyndigelse fra miljøministeren tillige i medfør af § 21, stk. 2, i planloven. Det er i cirkulæret - såvel i indledningen som i de egentlige bestemmelser - forudsat, at det alene finder anvendelse i tilfælde, hvor der dispenseres fra bestemmelser i bygningsreglementet eller fra bestemmelser i lokalplaner og byplanvedtægter. Dette er ligeledes forudsat i planlovens § 21, stk. 2, hvorefter miljøministeren kan fastsætte regler om, at "kommunalbestyrelsen kan betinge en dispensation fra bestemmelser i byplanvedtægter og lokalplaner om parkeringsarealer på egen grund af, at der sker indbetaling til en parkeringsfond, som oprettes i medfør af byggeloven".

Det må herefter fastholdes, at det i kommunens byggetilladelse fastsatte om parkeringsforholdene, ikke er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, og at den tilladte fravigelse fra lokalplanen forudsætter meddelelse af en dispensation efter planlovens § 19, stk. 1. Naturklagenævnets afgørelse af 14. februar 2005 om dette spørgsmål må herefter opretholdes.

Mikkel Schaldemose

Mikkel Schaldemose

Viceformand

/

Marianne Jensen

Marianne Jensen
Specialkonsulent

Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. planlovens § 58, stk. 3. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.