



Notat

Til teknik- og miljøborgmesteren

Teknik- og Miljøudvalgets handlemuligheder for at regulere parkeringspladser i gårde

Teknik- og Miljøborgmester Line Barfod (Ø) har i anledningen af byggesagen Sundevedsgade 8 stillet spørgsmål til Teknik- og Miljøudvalgets handlerum, såfremt udvalget ønsker at undgå anlæggelse af parkeringspladser og vendepladser i gårde i lignende sager.

Det er forvaltningens vurdering, at der har været et fåtal af sager, hvor der er ansøgt om at opføre parkeringspladser eller andet i gårde og fællesgårde. Forvaltningen har ikke data for antallet af parkeringspladser, der er blevet godkendt i fællesgårde eller gårdrum i øvrigt.

Beskyttelsen af gårde og fællesgårde mod ændringer er varierende. Fællesgårde er i et vist omfang beskyttet af privatretlige servitutter, og andre gårde kan være beskyttet som følge af krav om friareal/opholdsareal. Der redegøres nærmere for dette nedenfor.

Grønne gårde med kommunal finansiering (offentligretlig servitut)

Fælles gårdanlæg kan etableres frivilligt med private midler eller med offentlige midler efter kommunal beslutning (jf. byfornyelsesloven) primært i karreer, hvor det er begrænset med ubebyggede arealer. De fleste fælles gårdanlæg i København er etableret med offentlige midler. I byggesagsbehandlingen er forvaltningen forpligtet til at påse anden lovgivning overholdt (jf. BR18 § 35, stk. 2), herunder at nødvendige tilladelser er indhentet senest samtidig ved meddelelse af byggetilladelsen. Eksempelvis efter planloven, hvis det ansøgte forudsætter en lokalplandispensation.

Selvom der er etableret fællesgårdanlæg med offentlige midler og er tinglyst en offentligretlig servitut med hjemmel i byfornyelsesloven, hvori det er anført, at Københavns Kommune skal godkende ændringer af gårdhaverne og kan inddrages ved tvivlsspørgsmål, er der ikke krav efter byfornyelsesloven om, at der skal indhentes tilladelse til et efterfølgende byggeprojekt i gårdrummet.

I byfornyelsesloven er der heller ingen sanktionsbestemmelser, hvis der efter anlæg af fællesgård sker faktiske ændringer i gårdrummet, som etableres uden kommunens godkendelse.

14-03-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 440

Dokumentnummer i F2
781376

Sagsnummer i eDoc
2022-0010697

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Uagtet de manglende sanktionsmuligheder i byfornyelsesloven, er det forvaltningens formodning, at servitutten i praksis afholder ansøgere fra at ansøge om ændringer på egen grund i fællesgård.

Ansøgning om parkeringspladser i gårde (fælles gårdanlæg og andre)

Teknik- og Miljøforvaltningen forholder sig typisk til spørgsmål om etablering af parkeringspladser i forbindelse med ansøgning om ny-byggeri, tilbygning eller anvendelsesændring.

Forvaltningens generelle mulighed for at hindre etablering af parkering i gårde afhænger i høj grad af, hvor meget friareal, der er til rådighed på den konkrete matrikel, dvs. omfanget af de ubebyggede arealer fraregnet parkerings- og kørselsareal. Friarealets størrelse kan være fastsat i lokalplan. Det betyder, at en ansøgning om f.eks. parkeringspladser i nogle tilfælde ikke vil kunne realiseres uden en dispensation.

Hvis ejendommen ikke er omfattet af en lokalplan, eller lokalplanen ikke regulerer forholdene, vil forvaltningen foretage en helhedsvurdering efter byggelovgivningen. I vurderingen fastlægges ejendommens parkeringsbehov, og det bliver vurderet, om der med anlæg af parkeringspladserne er tilfredsstillende opholdsarealer.

Forvaltningens mulighed for at gøre indsigelser eller stoppe et etableringsprojekt vil i vidt omfang afhænge af de konkrete omstændigheder.

Det gælder generelt, at hvis der på en ejendom er tilstrækkeligt friareal, herunder tilfredsstillende opholdsarealer, selv med anlæg af parkeringspladser, så kan forvaltningen ikke med byggeloven hindre anlæg af parkeringspladser på en konkret matrikel (jf. fx sagen på Jagtvej 101). Forvaltningen skal have en hjemmel og sagligt grundlag i øvrigt til at nægte parkeringspladser.

Teknik- og Miljøudvalget kan vælge at instruere forvaltningen i, at forvaltningen skal have en særlig opmærksomhed på, at ansøgninger om parkeringspladser i gårdrum meget tidligt i forløbet skal forelægges for udvalget i forhold til overvejelser om evt. nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14.

§ 14-forbuddet har en indgribende karakter, og det bør derfor holdes for øje, at bl.a. det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip kan overholdes. Derudover vil det kræve en planlægningsmæssigt relevant begrundelse at nedlægge forbuddet. Sluttelig vil § 14-forbuddet kræve, at der udarbejdes lokalplan for området indenfor et år efter, at forbuddet er nedlagt. Det kan potentielt øge antallet af sager på lokalplanventelisten, da lokalplaner efter § 14 skal prioriteres foran andre lokalplansager, medmindre der tilføres ressourcer til lokalplanlægningen.

Krav om parkeringspladser i byggetilladelse

Efter byggelovgivningen er udgangspunktet, at parkeringspladser skal holdes på egen grund – uanset om parkeringsbehovet er fastlagt i en lokalplan eller efter en konkret vurdering efter byggelovgivningen.

I flere lokalplaner er parkeringskravet højere end den gældende kommuneplan. Forvaltningen har imidlertid generel bemyndigelse fra Teknik- og Miljøudvalget til dispensation i nye byggesager fra krav om parkering i gældende lokalplaner.

Det bemærkes, at det ikke er ualmindeligt, at bygherre ønsker at anlægge færre parkeringspladser end angivet i lokalplan eller kommuneplan.

Privatretlige servitutter om indretning af gårdanlæg

I vedtægter for gårdlaug, der er besluttet på foreningens generalforsamling, kan der være bestemmelser for indretning af fællesgård, som på privatretligt grundlag kan hindre en ejers ønske om at indrette sin ejendom anderledes.

Gårdlaug kan beslutte en indretning af fællesgårdanlæg med mandat fra foreningens generalforsamling og evt. indføre disse i vedtægterne. Bestemmelser i foreningens vedtægter om indretning af de ubebyggede arealer kan afholde grundejere fra søge om ændringer på egen grund i fællesgården.

Det kan ikke udelukkes, at gårdlauget på et foreningsretligt grundlag med gårdlaugsvedtægter, der er tinglyst, kan hindre udnyttelse af en byggetilladelse om fx etablering af parkeringspladser, hvis det vil indebære en ændret indretning af gårdrummet i strid med vedtægterne.

Generelt gælder det, at byggetilladelser kan meddeles, selvom der måtte være private forhold, herunder privatretlige servitutter, der kan hindre udnyttelsen af byggetilladelsen. Foreningsvedtægter og andre privatretlige servitutter indgår ikke i byggesagsbehandlingen.

Det er altså ikke kun privatretlige servitutter, men også andre private forhold fx utinglyste aftaler mellem ejere/naboer, der på et privatretligt grundlag kan medføre, at en byggetilladelse ikke kan udnyttes. På et privatretligt grundlag uden kommunens mellemkomst, kan fx en forening via domstolene søge at hindre udnyttelse af en meddelt byggetilladelse. Der er ikke pligt til at udnytte en byggetilladelse, og en byggetilladelse bortfalder et år efter udstedelsen, hvis byggeriet ikke er påbegyndt.

Mulighederne for bedre sikring af gårdrum

Fællesgårdanlæg kan gennem lokalplanlægning sikres. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 10, at anvendelse og udformning af ubebyggede områder kan reguleres i en lokalplan. Sikringen kan enten ske gennem en lokalplan, hvor et enkelt fællesgårdanlæg sikres per lokalplan. Det kan også ske ved temalokalplaner, som dækker større områder og specifikt regulerer ét tema, fx bevaring af det grønne.

Begge typer lokalplaner vil have deres udfordringer. For så vidt angår lokalplaner for de enkelte gårdanlæg, vil det kræve en del ressourcer at identificere relevante fællesgårdanlæg, udarbejde og politisk behandle lokalplanerne. For temalokalplanens vedkommende må der forventes udfordringer i forhold til udarbejdelse af en lokalplan, der specifikt bevarer fællesgårdene, uden at der skabes uhensigtsmæssige begrænsninger i øvrigt. Det enkelte gårdanlæg, skal på samme måde som i enkeltlokalplaner identificeres og beskrives i en temalokalplan.

Ressourceforbruget vil derfor som udgangspunkt være det samme ved begge typer lokalplaner, svarende til 1-2 årsværk, og vil kræve tilførsel af ressourcer hertil i en kommende budgetaftale.

Politisk handlerum

Teknik- og Miljøudvalgets politiske handlerum varierer i denne type sager, da det politiske handlerum afhænger af forholdene i den konkrete sag, eksempelvis friareal, lokalplanforhold mv.

Teknik- og Miljøudvalget har fx i den konkrete sag ved Sundevedsgade 8 kompetence til at behandle sagen og beslutte, at der ikke skal stilles krav om anlæggelse af parkeringsplads(er) – forudsat der er en planmæssig relevant begrundelse for nedjustering af parkeringsbehovet til 0 parkeringspladser. En sådan beslutning vil være en lempelse af forvaltningens hidtidige praksis om parkeringskrav til institutioner og kan få betydning for kommende afgørelser i lignende sager.

Svaret er offentligt tilgængeligt på kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget.

Lena Kongsbach
Konstitueret vicedirektør