

Notat

Byggesag Jagtvej 101

Medlem af Borgerrepræsentationen Marcus Vesterager (A) har på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 10. januar 2022 bedt Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejde et notat om Jagtvej 101 med status på sagen siden 2018 og muligt politisk handlerum. Indeværende notat redegør for ejendommen, det konkrete sagsforløb og muligt politisk handlerum.

Ejendommen

Jagtvej 101 udgør et matrikulært areal på 1596 m². Det bebyggede areal udgør 364 m². Parkering og tilkørsel vil udgøre et areal på ca. 315 m². Ejendommens ubebyggede areal, der ikke anvendes til parkering eller tilkørsel udgør 1232 m². Ejendommens friarealer ligger i umiddelbar forlængelse af et fælles gårdanlæg. Naboejendommen er ejet af almenboligforeningen VIBO (Afd. VIB127) og indgår i det fælles gårdanlæg. Jagtvej 101 er en privatejet ejendom og friarealerne tilknyttet ejendommen Jagtvej 101 indgår ikke i det omkringliggende fælles gårdanlæg med den omkringliggende almenboligforening. Rent fysisk fremstår dele af friarealet på Jagtvej 101 som omfattet af det fælles gårdanlæg, da friarealerne ikke er fysisk adskilte fra naboejendommens og da der på ejendommens friarealer er anlagt boldbane, gyngestativ og stisystemer, der er sammenhængende med naboejendommen.



Billede 1: Matrikelskel for Jagtvej 101

14-01-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 546

Dokumentnummer i F2
786702

Sagsnummer i eDoc
2022-0012901

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Den eksisterende anvendelse af ejendommens friarealer, som fællesanlæg indrettet til ophold og leg, er dog baseret på en privatretlig aftale.

Det fremgår ikke af tingbogen, at ejers råden over Jagtvej 101 er indskrænket med fx en tinglyst aftale med naboejendommen om at indgå i gårdanlægget. Det er et privatretligt anliggende naboerne imellem, om naboejendommen har vundet hævd på brugen af dele af de ubebyggede arealer på Jagtvej 101. Det er ikke et forhold, som kommunen kan ligge til grund i dens behandling af ansøgning efter plan- og byggelov.

Sagsforløb

Den 4. februar 2015 modtog Teknik- og Miljøforvaltningen ansøgning om at anlægge 23 parkeringspladser på terræn på Jagtvej 101, 2200 København N (sagsnummer 510550).

Den 10. marts 2015 meddelte forvaltningen afslag på det ansøgte, bl.a. fordi der var søgt om at etablere flere parkeringspladser, end hvad der fastlægges i lokalplanen.

Den 27. april 2017 modtog forvaltningen en revideret ansøgning om etablering af 12 parkeringspladser.

I forbindelse med sagsbehandlingen er der foretaget naboorientering i perioden den 11. januar til den 1. februar 2018. I høringsperioden er der kommet 30 høringssvar, herunder en underskriftssamling med mere end 100 underskrifter.

Den 7. maj 2018 blev sagen forelagt Teknik- og Miljøudvalget, der skulle skal tage stilling til, om der skulle gives dispensation lokalplan nr. 24 "Fix-karréen" til etablering af parkeringspladserne. Indstillingen blev ikke godkendt med to stemmer mod ni. Ingen undlod at stemme. For stemte: C og I. Imod stemte: A, B, F, O, Ø og Å.

Der var følgende protokolbemærkning: "Partierne stemmer imod at give dispensation til lokalplanen til 12 parkeringspladser, fordi det indebærer, at gårdmiljøet ødelægges samt begrænser trafikikkerheden for børnene."

Den 29. maj 2018 meddelte forvaltningen afslag på det ansøgte.

Den 26. juni 2018 klagede ansøgers advokat til Planklagenævnet over afslaget. Planklagenævnet er klagemyndighed efter planloven. Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forhold til en afgørelse, som kommunen har truffet efter planloven.

Advokaten mente, at angivelsen i lokalplanen om, at parkeringsdækningen skal være "af størrelsesordenen 1 vognplads pr. 100 m² etageareal", ikke har en sådan præcision, at kommunen kan håndhæve bestemmelsen som et maksimum for parkeringsdækning. Udgangspunktet er tværtimod, jf. bygningsreglementet pkt. 2.4.2, at parkeringsarealerne skal være "tilstrækkelige", dvs. en regel om et minimum for parkeringsdækningen.

Den 26. oktober 2018 traf Planklagenævnet afgørelse i klagesagen. Nævnet ophævede forvaltningens afslag på dispensation til parkeringspladser med henvisning til uklar lokalplanbestemmelse, og traf afgørelse om, at det umiddelbart er tilladt at etablere 10 parkeringspladser på terræn.

Afgørelsen betyder, at flere end 10 parkeringspladser på terræn vil forudsætte dispensation fra lokalplanen og at forvaltningen ikke kan regulere placeringen af parkeringspladserne, da lokalplanen ikke har nærmere bestemmelser for placering af parkering på terræn.

Den 20. december 2018 meddelte forvaltningen byggetilladelse til 10 parkeringspladser på terræn. Baggrunden for, at der kan etableres 10 parkeringspladser, er, at der er opført bebyggelse med et samlet etageareal på 2073 m², og at lokalplanen fastlægger, at der må etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Den 15. januar 2019 påklagede advokat for Boligforeningen VIBO forvaltningens byggetilladelse af 20. december 2018 til Statsforvaltningen (nu Byggeklageenheden). Byggeklageenheden behandler klager over kommunernes afgørelser efter byggeloven og regler udstedt i medfør af byggeloven

Den 29. marts 2021 afviste Byggeklageenheden klagen med henvisning til manglende klageberettigelse hos klager. Byggetilladelsen af 20. december 2018 står derfor ved magt.

Hvis der bliver klaget over en byggetilladelse, regnes byggetilladelsens gyldighedsperiode fra klageinstansens afgørelse. Bolig- og Planstyrelsen har den 22. september 2017 udtalt sig vejledende herom, og Byggeklageenheden har i afgørelse af 29.3.2019 truffet afgørelse i overensstemmelse med denne fortolkning.

Politisk handlerum

Forvaltningen vurderer, at handlemulighederne for Teknik- og Miljøudvalget i den konkrete sag er udtømte som følge af, at der allerede er truffet afgørelse i sagen, og at Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om afslag på lokalplandispensation er blevet underkendt af Planklagenævnet, der har udtalt, at 10 parkeringspladser er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Den efterfølgende afgørelse efter hjemvisning fra Planklagenævnet skulle derfor alene træffes efter byggelovgivningen. Byggetilladelsen blev påklaget, men klagen over byggetilladelsen blev afvist af Byggeklageenheden, hvorfor det dermed er blevet afklaret, at byggetilladelsen til etablering af 10 parkeringspladser står ved magt.

Teknik- og Miljøudvalget kan via et medlemsforslag bede forvaltningen om, at udvalget forelægges en drøftelsesindstilling. Et medlemsforslag kunne fx formuleres på følgende måde:

"Der stilles medlemsforslag om, at forvaltningen redegør for grundlaget for etablering af fællesgårdanlæg, og udarbejder et drøftelsesoplæg om mulighederne for, at fællesgårdanlæg kan bevares og sikres mod fx anlæg af parkeringspladser i gårdrummet."

Hans Christian Karsten
Vicedirektør