



Notat

Jagtvej 101 – Sagens historik i kronologisk rækkefølge

Medlem af Borgerrepræsentationen Christopher Røhl (B) har den 2. november 2023 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstilling "Medlemsforslag om tillæg 2 til lokalplan 24 for Fix-karreén"

Christopher Røhl (B) har bedt om historik for Jagtvej 101 opstillet i kronologisk rækkefølge, herunder hvilke politiske beslutninger, der tidligere er truffet i sagen.

Svar:

1924: Etagebebyggelse blev opført på Jagtvej 101.

1980: Saneringsplan for karreen. Ejendommen Jagtvej 101 er ikke omfattet af saneringsplanen, som ej heller er tinglyst på ejendommen.

Borgerrepræsentationen den 17. december 1980, Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 24 Fix-karreén

Lokalplanen blev godkendt.

1981: Lokalplan nr. 24 Fix-karreén blev bekendtgjort den 10. december 1981.

1982: Gårdsanering og opførelse af almenboliger i lokalplanområdet. Vilkår i byggetilladelsen til almenboligforeningen om råderet over friarealerne på Jagtvej 101 er ikke tinglyst på ejendommen. Privatretlig aftale mellem daværende ejer af Jagtvej 101 og Boligselskabet VIBO om indretning af haveareal bl.a. med betingelse om, at der på Jagtvej Sidevej anlægges 12 parkeringspladser, som reserveres til Jagtvej 101.

1988: Kommunen traf afgørelse om, at de 12 anlagte parkeringspladser på Jagtvej Sidevej ikke må reserveres til enkeltpersoner. I ansøgningen henviste ejer til aftalen fra 1982.

Borgerrepræsentationen den 17. juni 1992, Endelig vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 24 Fix-karreén

Lokalplanen blev godkendt.

2000: Kommunen meddelte afslag på ansøgning om 17 parkeringspladser i gården til Jagtvej 101.

2001: Naturklagenævnet traf afgørelse om, at kommunens afslag var berettiget. Nævnet lagde kommunens oplysning til grund om, at det

02-11-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 18148

Dokumentnummer i F2
110470

Sagsnummer i eDoc
2023-0421063

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

berørte areal på Jagtvej 101 var omfattet af et fælles gårdareal, som kommunen i 1988 gav tilladelse til at etablere. Ved behandlingen af sager vedr. Jagtvej 101 senere hen, har det vist sig, at den oplysning var forkert.

2012: Bocaj & Bokaj overtager ejendommen Jagtvej 101 på tvangsauktion. Ejers adkomst tinglyses ved overtagelsen. Det fremgår ikke af tingbogen, at almenboligforeningen har råderet over friarealerne på Jagtvej 101.

10. marts 2015: Kommunen meddelte d. 10. marts 2015 afslag på en tidligere ansøgning om at etablere 23 parkeringspladser på terræn i gården på ejendommen Jagtvej 101, da det vil kræve dispensation fra lokalplanen.

2016: Bocaj & Bokaj videresælger ejendommen Jagtvej 101 til ny ejer, Hans Zøllner. Som led i denne overdragelse af ejendommen har Bocaj & Bokaj brugsret til de ubebyggede arealer for en periode på 30 år med 30 års opsigelse.

2017/2018: Ejendommen Jagtvej 101 videresælges til den nuværende ejer DK Resi Propco Jagtvej 101 ApS, C/O Kereby ApS ("Kereby"). Bocaj & Bokaj har stadig brugsret til ejendommens ubebyggede arealer.

2017/2018: Bocaj & Bokaj ansøger om tilladelse til etablering af 12 parkeringspladser i gårdrummet på Jagtvej 101. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at det vil kræve dispensation fra lokalplanen og lagde sagen op til politisk behandling på et møde i Teknik- og Miljøudvalget d. 7. maj 2018.

Teknik- og Miljøudvalget den 7. maj 2018, tilladelse til etablering af parkeringspladser på Jagtvej 101, Østerbro

Der blev indstillet:

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler de nødvendige dispensationer fra § 9 i lokalplan nr. 24 "Fix-karréen" til indretning af 12 parkeringspladser på Jagtvej 101.

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.

Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og

Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne stemmer imod at give dispensation til lokalplanen til 12 parkeringspladser, fordi det indebærer, at gårdmiljøet ødelægges samt begrænser trafiksikkerheden for børnene."

29. maj 2018: Kommunen meddelte afslag på de ansøgte 12 parkeringspladser d. 29. maj 2018.

26. okt. 2018: Afgørelsen blev påklaget af ansøger til Planklagenævnet. Planklagenævnet ophævede og hjemviste afgørelsen d. 26. oktober 2018 med henvisning til, at det efter lokalplanen er umiddelbart tilladt at etablere 10 parkeringspladser.

20 dec. 2018: Ansøger justerede ansøgningen således, at der kun blev søgt om 10 parkeringspladser. Kommunen meddelte herefter tilladelse

d. 20. december 2018 til 10 parkeringspladser. Kommunen traf samtidig afgørelse om, at naboer ikke har partsstatus i byggesagen.

1. juni 2022: Kommunen meddelte ved brev af 1. juni 2022 til Kereby, at kommunen havde modtaget en henvendelse af 20. maj 2022 om, at byggeriet ikke var påbegyndt. Kommunen gav derfor frist til at fremsende dokumentation for påbegyndelse af byggearbejderne inden for 1 års fristen i byggetilladelsen af 20. december 2018. Kommunen vurderede, at det udførte arbejde på arealet, ikke indebar påbegyndelse af byggeri.

Primo juli 2022: Byggeriet blev standset.

22. august 2022: Medlemsforslag om nedlæggelse af § 14-forbud for matriklen Jagtvej 101 med henblik på at udarbejde en bevarende lokalplan for gårdrummet som grønt fællesareal blev drøftet på et møde i Teknik- og Miljøudvalget d. 22. august 2022.

Teknik- og Miljøudvalget den 22. august 2022, medlemsforslag om grønt gårdrum for Jagtvej 101

Der blev indstillet:

1. at Teknik- og Miljøudvalget pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen at nedlægge et § 14-forbud for matriklen Jagtvej 101 med henblik på at udarbejde en bevarende lokalplan for gårdrummet som grønt fællesareal.
(Stillet af Socialdemokraterne)

Medlemsforslaget blev godkendt med 7 stemmer mod 4. Ingen undlod at stemme.

For stemte: A, F, Ø og Å.

Imod stemte: B, C og V.

Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti og Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne mener, at parkering i størst mulig udstrækning skal væk fra gaden og holdes på privat areal, derfor bør det være muligt for ejendommen at etablere parkering i gården såfremt de ønsker dette."

Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti og Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne vil lade det være op til de private ejere, om de vil oprette parkeringspladser inden for de planmæssige rammer, der udstikkes gennem den gængse sagsgang. Vi mener, som udgangspunkt ikke, at det er kommunens opgave at begrænse den private ejendomsret."

19. september 2022: Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller nedlæggelse af § 14-forbud mod etablering af parkeringspladser på ejendommen Jagtvej 101 i Teknik- og Miljøudvalget.

Teknik- og Miljøudvalget den 19. september 2022, nedlæggelse af § 14-forbud mod etablering af parkeringspladser i gårdrum beliggende på Jagtvej 101, Nørrebro

Der blev indstillet:

1. at der nedlægges § 14-forbud mod etablering af

parkeringspladser i gårdrum beliggende på Jagtvej 101 og udarbejdes en bevarende lokalplan.

2. at medlemsforslag om at nedlægge et § 14-forbud for matriklen Jagtvej 101 med henblik på at udarbejde en bevarende lokalplan for gårdrummet som grønt fællesareal hermed er håndteret jf. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 22. august 2022.

Indstillingen blev godkendt med 7 stemmer mod 4. Ingen undlod at stemme.

For stemte: A, F, Ø og Å.

Imod stemte: B, C og V.

Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti og Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne mener, at parkering i størst mulig udstrækning skal væk fra gaden og holdes på privat areal, derfor bør det være muligt for ejendommen at etablere parkering i gården såfremt de ønsker dette."

Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti og Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne vil lade det være op til de private ejere, om de vil oprette parkeringspladser inden for de planmæssige rammer, der udstikkes gennem den gængse sagsgang. Vi mener, som udgangspunkt ikke, at det er kommunens opgave at begrænse den private ejendomsret."

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne opfordrer forvaltningen til at inddrage de lokale beboere i udarbejdelse af lokalplanen."

4. november 2022: § 14-forbud mod etablering af 10 parkeringspladser på ejendommen Jagtvej 101 nedlægges d. 4. november 2022.

31. januar 2023: Kommunen modtager en stævning fra Bocaj & Bokaj. Sagsøgers påstand er, at Københavns Kommune skal anerkende, at kommunens afgørelse af 4. november 2022 om forbud efter Planlovens § 14 mod etablering af parkeringspladser i gårdrum på Jagtvej 101 er ulovlig og ugyldig.

26. april 2023: Efter behandling af stævningen ved Københavns Byret, blev § 14-forbuddet ophævet.

9. juni 2023: Et § 14-forbud mod etablering af parkeringspladser i gårdrum på Jagtvej 101 blev nedlagt på ny.

13. juni 2023: § 14-forbud mod etablering af parkeringspladser i gårdrum på Jagtvej 101 blev af Bocaj & Bokaj påklaget til Planklagenævnet.

29. juni 2023: Lokalplanforslag tillæg 2 til lokalplan 24 Fix-karreen sendes i offentlig høring d. 29. juni 2023 (delegeret til TMF).

10. aug. 2023: Teknik- og Miljøudvalget orienteres på TMU-portalen om offentliggørelsen af lokalplanforslag til tillæg 2 til lokalplan 24 Fix-karreen.

8. september 2023: Planklagenævnet ophæver afgørelsen og § 14-forbuddet er da ugyldigt.

25. september 2023: Offentlig høring for lokalplanforslaget slutter. I høringsperioden blev der modtaget 123 høringssvar. Efter Planklagenævnets afgørelse, der resulterede i ophævelse af § 14-forbuddet, nedlægges arbejdet med lokalplanforslaget, da det retlige grundlag for udarbejdelsen af lokalplanforslaget ikke længere er til stede.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om bortfald af byggetilladelse til parkeringspladser, Jagtvej 101

Teknik- og Miljøudvalget orienteres hermed om, at byggetilladelsen til 10 parkeringspladser i gården til Jagtvej 101 er bortfaldet, da byggearbejdet ikke er påbegyndt inden byggetilladelsens udløb. Udvalget orienteres om sagen på grund af sagens historik, herunder Planklagenævnets afgørelse jf. nedenstående, og fordi det er en sag, der har rejst debat, bl.a. i lokalområdet, hvor flere beboere ikke ønsker parkeringspladser i gården.

Den 20. december 2018 har forvaltningen givet byggetilladelse til 10 parkeringspladser på terræn i gården, Jagtvej 101. Den 15. januar 2019 blev byggetilladelsen påklaget til Statsforvaltningen (nu Byggeklageenheden) af advokaten for Boligforeningen VIBO. Den 29. marts 2021 afviste Byggeklageenheden klagen med henvisning til manglende klageberettigelse hos klager.

Når der klages over en byggetilladelse, regnes byggetilladelsens gyldighedsperiode fra klageinstansens afgørelse. Det betyder, at byggetilladelsen der blev meddelt den 20. december 2018, således havde en gyldighedsperiode der udløb den 29. marts 2022.

Forvaltningen modtog den 17. december 2019 meddelelse om opstart af byggearbejdet. En meddelelse om påbegyndelse er dog ikke tilstrækkelig, byggearbejderne skal også reelt være påbegyndt på stedet.

Teknik- og Miljøudvalgets er senest orienteret om sagen på udvalgets møde den 17. januar 2022 under sager til orientering.

Bortfald af byggetilladelse

Den 11. maj 2022 modtog forvaltningen en henvendelse fra Miljøpunkt Nørrebro, der gjorde opmærksom på, at byggearbejdet tilsyneladende ikke var gået i gang. På den baggrund oprettede forvaltningen en sag for at undersøge forholdet nærmere.

Forvaltningen har den 7. juli 2022 sendt et brev til ejer og ansøger, for at orientere om, at byggetilladelsen fra den 20. december 2018 bortfalder, da det vurderes, at byggearbejdet ikke er påbegyndt inden fristen den 29. marts 2022. Dette vurderes pba. forvaltningens besigtigelse af forholdene den 31. maj 2022, samt manglende dokumentation, der redegør for rettidig påbegyndelse.

Ejer og ansøger orienteres også om, at en fortsættelse af byggearbejde som kræver byggetilladelse vil være et ulovligt forhold. Hvis

08-07-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 10765

Dokumentnummer i F2
1658536

Sagsnummer i eDoc
2022-0222998

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

byggearbejde vedr. de 10 parkeringspladser fortsætter, så kan forvaltningen udstede et standsningspåbud.

Overblik over sagsforløbet

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. For stemte: C og I. Imod stemte: A, B, F, O, Ø og Å.

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

Den 26. juni 2018 klagede ansøgers advokat til Planklagenævnet over afslaget.

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.

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).

Den 17. december 2019 modtog forvaltningen meddelelse om opstart af byggearbejdet.

Den 29. marts 2021 afviste Byggeklageenheden klagen med henvisning til manglende klageberettigelse hos klager.

Videre forløb

Ejer har mulighed for at søge om en ny byggetilladelse. Forvaltningen vil herefter foretage en konkret vurdering af det ansøgte.



Notat

Orientering om byggetilladelse til etablering af parkeringspladser i gårdrummet, Jagtvej 101, Nørrebro

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at forvaltningen den 22. januar 2024 har meddelt byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser i gårdrummet Jagtvej 101.

Sagshistorik

På ejendom beliggende Jagtvej 101, Nørrebro, er der et grønt gårdrum, der har været benyttet af beboerne i ejendommen samt beboere i de omkringliggende boligbebyggelser. BOCAJ & BOKAJ HOLDING ApS har brugsret til gårdarealet, der udgør en del af det grønne gårdrum og har ønske om at etablere bilparkeringspladser i gårdrummet. Etablering af parkering i gårdrummet vil betyde, at det areal, der i dag benyttes af beboerne, vil blive erstattet af parkeringspladser. Sagen har forløbet siden 2015, og Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 19. september 2022, at der skulle nedlægges et § 14 forbud mod etablering af parkeringspladserne.

Den 8. september 2023 ophævede Planklagenævnet § 14 forbuddet. Nævnet fandt, at kommunen har udvist passivitet i sagen, da sagsbehandlingstiden overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Forbuddet lider derfor af en væsentlig retlig mangel og er ugyldigt. Den 28. september 2023 blev TMU via portalen orienteret om Planklagenævnets afgørelse.

Naboer til Jagtvej 101 har anmodet om genoptagelse af Planklagenævnets afgørelse af 8. september 2023 om at § 14 forbuddet er ugyldigt. Den 16. januar 2024 har Planklagenævnet truffet afgørelse og meddelt afslag på genoptagelse af sagen.

Ny byggetilladelse

Den 3. januar 2023 modtog forvaltningen en ny ansøgning om etablering af 10 parkeringspladser på terræn. Efter Planklagenævnets afslag på genoptagelse af sagen, har forvaltningen færdigbehandlet ansøgningen. Da der søges om et projekt, der er identisk med det tidligere søgte, har forvaltningen ikke sagligt grundlag for at tilbageholde byggetilladelsen. Det skyldes bl.a. at Planklagenævnet i sin afgørelse af 26. oktober 2018 har afgjort, at 10 parkeringspladser på terræn er umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Den 22. januar 2024 har forvaltningen meddelt byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser i gårdrummet på Jagtvej 101.

Lena Kongsbach
Vicedirektør

07-02-2024

Sagsnummer i F2
2023 - 22111

Dokumentnummer i F2
117992

Sagsnummer i eDoc
2023-0483931

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Hvis der søges om et projekt, der er identisk med det tidligere søgte, vurder forvaltningen umiddelbart ikke, at forvaltningen kan meddele afslag. Det skyldes bl.a. at Planklagenævnet i sin afgørelse af 26. oktober 2018 har afgjort, at 10 parkeringspladser på terræn er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Hvis forvaltningen modtager en ny ansøgning, vil forvaltningen derfor alene skulle træffe afgørelse efter byggeloven. Den tidligere ansøgning blev modtaget i februar 2015 og er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2015 (BR15). En ny ansøgning vil blive behandlet efter Bygningsreglement 2018 (BR18).

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.

Lokalplanen forudsætter et friareal der svarer til 40 % af etagearealet indrettet til beboelse og 10 % af etagearealet indrettet til erhverv. Der var tilstrækkeligt med ubebygget areal, selv med anlæg af de ansøgte 10 parkeringspladser, da der blev givet byggetilladelse den 20. december 2018.

Politisk handlerum

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

Lena Kongsbach
Vicedirektør



Notat

Orientering om status på Jagtvej 101

Resume

Direktionen orienteres om status på byggesag om etablering af parkeringspladser i gården på Jagtvej 101, da sagen har haft mediernes, politikernes samt lokalbefolkningens bevågenhed. Byggetilladelsen udløb den 22. januar 2025 og byggearbejdet er ikke påbegyndt inden denne frist, hvorfor byggetilladelsen er bortfaldet. Lokalplantillæg, der hindrer etablering af parkeringspladser i gården, er undervejs og forventes forelagt TMU i juni 2025. En eventuel ny byggeansøgning skal være behandlet inden lokalplanen sendes i høring, da der ikke kan udstedes tilladelse i høringsperioden. Lokalplantillægget forventes at blive sendt i høring ultimo marts.

Sagsfremstilling

Den 22. januar 2024 gav forvaltningen byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser i gården, Jagtvej 101. Det betyder, at byggearbejdet skal være påbegyndt inden den 22. januar 2025, hvor byggetilladelsen ellers udløber.

Sagen er meldt påbegyndt i november 2024, men pba. borgerhenvendelse har forvaltningen undersøgt, om arbejdet reelt er påbegyndt. Den 24. januar 2025 sendte forvaltningen en henstilling til ejer, hvor forvaltningen bad ejer redegøre for, at byggearbejdet er fysisk påbegyndt inden byggetilladelsens udløb. Den 27. januar 2025 var forvaltningen på besigtigelse og der var ikke umiddelbart tegn på, at byggearbejdet var påbegyndt. Forvaltningen sendte derfor en ny henstilling til ejeren, hvor ejeren blev bedt om at redegøre for rettidig påbegyndelse med frist den 4. februar 2025. Ejer og ansøger blev samtidig orienteret om, at byggetilladelsen bortfaldt, hvis byggeriet ikke er rettidigt fysisk faktisk påbegyndt senest den 22. januar 2025.

Ved fristens udløb har forvaltningen ikke modtaget materiale fra ejer.

Ejer og ansøger er orienteret om, at der vil være tale om et ulovligt forhold, hvis ejer påbegynder byggearbejde, da byggetilladelsen er udløbet. I det tilfælde, at byggearbejdet alligevel påbegyndes, kan forvaltningen udstede et såkaldt standsningspåbud.

Ejer har dog mulighed for at søge om en ny byggetilladelse. Hvis der søges om et projekt, der er identisk med det tidligere søgte, vurderer forvaltningen umiddelbart ikke, at forvaltningen kan meddele afslag på byggetilladelse på det foreliggende grundlag. Det skyldes bl.a., at Planklagenævnet i sin afgørelse af 26. oktober 2018 har afgjort, at det ifølge

20-02-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 2697

Dokumentnummer i F2
181202

Sagsnummer eDoc
2025-0039938

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Byggeklageenheden
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg

København, den 24. marts 2025
Sagsnr. 704301

Klage over Københavns Kommunes afgørelse om manglende rettidig påbegyndelse af byggearbejde – sagsnummer hos Københavns Kommune: 976721/S2024-581343 – Vedrørende Jagtvej 101, 2200 København N, matrikelnr. 6121 UK, København

Klager: P-Jagtvej 101 ApS
Hammersholt Erhvervspark 32
3400 Hillerød

DK Resi Propco Jagtvej 101 ApS
C/O Kereby ApS La Cours Vej 7, 2.
2000 Frederiksberg

1. Påstand

Københavns Kommunes afgørelse af 25. februar 2025 om, at byggetilladelse af 22. januar 2024 til etablering af 10 parkeringspladser på terræn på ejendommen Jagtvej 101 er bortfaldet på grund af manglende rettidig påbegyndelse, er ikke berettiget og bør omgøres.

2. Sagsfremstilling

P-Jagtvej 101 ApS og DK Resi Propco Jagtvej 101 ApS (herefter klagerne) har ved skrivelse af 22. januar 2024 opnået byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser på terræn på adressen Jagtvej 101, 2200 København N. Byggetilladelsen gælder iht. byggelovens § 16, stk. 10 i 1 år fra udstedelsesdatoen, og byggearbejdet skal være påbegyndt inden for denne periode.

Den 17. december 2024 påbegyndte klagerne fysisk arbejde på matriklen med etablering af byggepladshegn/kegleværn og påbegyndelse af gravearbejde. Dette fremgår af e-mailkorrespondance mellem Hans-Jørgen Jul fra klagerne og Københavns Kommune. Arbejdet blev dog på grund af truende adfærd fra beboere i området og repræsentanter fra Kereby afbrudt, og medarbejderne måtte forlade pladsen af sikkerhedsmæssige årsager.

Den 27. januar 2025 rettede kommunen henvendelse vedrørende påbegyndelse af byggearbejdet, hvortil Hans-Jørgen Jul samme dag svarede og redegjorde for, at arbejdet var påbegyndt den 17. december 2024 med opsætning af kegleværn og påbegyndelse af gravearbejde.

Den 24. februar 2025 meddelte byggesagsbehandler Aske Holm Rasmussen, at kommunen vurderer, at byggearbejdet ikke var påbegyndt rettidigt, da det arbejde, der ifølge klagerne var udført, efter kommu-

nens opfattelse ikke kræver byggetilladelse, og derfor ikke kan anses som en påbegyndelse i byggelovens forstand.

3. Klagegrunde

Klagen støttes på følgende grunde:

3.1 Faktisk påbegyndelse af byggearbejdet

Klagerne har påbegyndt byggearbejdet inden for fristen på 1 år ved den 17. december 2024 at have:

- Opsat kegleværn til sikring af byggepladsen
- Påbegyndt gravearbejde på arealet
- Anmeldt påbegyndelsen via BOM-systemet

Der foreligger fotodokumentation for at medarbejdere fra anlægsgartnerfirmaet De Stolte Svende var på pladsen og arbejdede den 17. december 2024. Arbejdet blev afbrudt på grund af trusler fra beboere og repræsentanter fra Kereby, hvilket ikke kan komme klagerne til skade.

3.2 Kommunens fortolkning af "påbegyndelse" er for restriktiv

Kommunen afviser, at etableringen af byggepladshegn og påbegyndelse af gravearbejde udgør en påbegyndelse af byggearbejdet med henvisning til, at det ikke kræver byggetilladelse.

Det bestrides, at alene arbejde, der kræver byggetilladelse, kan udgøre en påbegyndelse i byggelovens forstand. Forberedende arbejder, der er nødvendige for projektets gennemførelse, herunder etablering af byggeplads og indledende gravearbejde, må anses som påbegyndelse af byggearbejdet i lovens forstand.

Byggetilladelsen omhandler etablering af parkeringspladser, hvilket nødvendigvis indebærer gravearbejde og terrænregulering. Det er ikke rimeligt at afvise, at netop dette arbejde kan udgøre en påbegyndelse.

3.3 Manglende inddragelse af klageres dokumentation

Kommunen har i sin afgørelse ikke tilstrækkeligt inddraget den dokumentation, som klagerne har fremlagt for, at arbejdet faktisk var påbegyndt den 17. december 2024. Herunder:

- Fotodokumentation for anlægsgartnere på pladsen
- Vidneudsagn fra medarbejdere
- Dokumentation for efterfølgende krav fra Kereby om reetablering af arealet

Dette udgør en mangel ved kommunens sagsbehandling.

3.4 Særlige omstændigheder ved hindring af byggearbejdet

Der foreligger helt særlige omstændigheder i sagen, idet klagerne gentagne gange er blevet hindret i at udføre byggearbejdet på trods af gyldig byggetilladelse. Dette er dokumenteret gennem korrespondance, hvor det bl.a. fremgår at:

- Anlægsgartnere er blevet bortvist under trusler
- Der er fremsat krav om reetablering af arbejde udført i december 2024
- Klagerne har været nødsaget til at varsle fortsat arbejde for at undgå konflikter

Disse omstændigheder bør inddrages i vurderingen af, om arbejdet kan anses for rettidig påbegyndt, da klagerne har udvist rettidig omhu og gjort, hvad der var muligt for at påbegynde arbejdet inden for fristen.

4. Retsgrundlag

Byggelovens § 16, stk. 10 fastsætter, at en byggetilladelse bortfalder, hvis byggearbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato.

Der foreligger ikke i byggeloven eller bygningsreglementet en præcis definition af begrebet "påbegyndt". Afgørende må være, om der er sket en realitetsprægning af arealet, der har forbindelse til det tilladte projekt.

5. Anmodning om opsættende virkning

Det anmodes om, at klagen tillægges opsættende virkning, således at klagerne kan fortsætte byggearbejdet i overensstemmelse med byggetilladelsen af 22. januar 2024, indtil Byggeklageenheden har truffet afgørelse i sagen.

6. Konklusion

På baggrund af ovenstående anmodes Byggeklageenheden om at:

1. Omgøre Københavns Kommunes afgørelse af 25. februar 2025
2. Fastslå at byggetilladelsen af 22. januar 2024 ikke er bortfaldet
3. Pålægge Københavns Kommune at anerkende, at byggearbejdet er rettidig påbegyndt

7. Bilag

1. Byggetilladelse af 22. januar 2024
2. E-mailkorrespondance mellem klagerne og Københavns Kommune (perioden 27. januar - 17. marts 2025)
3. Fotodokumentation for påbegyndt arbejde 17. december 2024
4. Dokumentation for anmeldelse af påbegyndelse via BOM-systemet

Med venlig hilsen
SIMON HEISING

Rasmus Mangor Andersen
Advokat



5. Medlemsforslag om tillæg 2 til lokalplan 24 for Fix-karréen

Det foreslås,

1. at Teknik- og Miljøudvalget pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen at genoptage arbejdet med at udfærdige tillæg 2 til lokalplan 24 for Fix-karréen.

(Stillet af Socialdemokratiet)

Motivering

For Socialdemokratiet er det vigtigt, at byens gårde er til ophold, leg og samvær – ikke parkering af biler. Derfor har vi gennem tiden afsat millioner til at sammenlægge og forbedre de københavnske gårdrum, så de kan netop skabe betingelserne for det. Sådan bør det også være i fremtiden i den fælles gård ved Fix-karréen, der i mange år har været samlingspunkt for beboerne.

Desværre betyder Planklagenævnets afgørelse i klagesagen for Jagtvej 101, at der – trods de politiske ambitioner – ikke for nu kan sættes en stopper for etablering af nye parkeringspladser. Ikke desto mindre mener vi, at der i det i hvert fald for fremtiden skal være et andet plangrundlag for området, således parkering i gårdrummet ikke skal være muligt. På den baggrund stiller vi forslag om, at forvaltningen genoptager arbejdet med at udfærdige tillæg 2 til lokalplan 24 for Fix-karréen.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 6. november 2023

Medlemsforslaget blev godkendt med 6 stemmer mod 4. Ingen undlod at stemme.

For stemte: A, F, Ø og Å

Imod stemte: B, C og V

Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti og Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne mener, at parkering i størst mulig udstrækning skal væk fra gaden og holdes på privat areal, derfor bør det være muligt for ejendommen at etablere parkering i gården såfremt de ønsker det."

Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti og Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne vil lade det være op til de private ejere om de vil oprette parkeringspladser inde for de planmæssige rammer, der udstikkes gennem den gængse sagsgang. Vi mener, som udgangspunkt ikke, at det er kommunens opgave at begrænse den private ejendomsret."

Bilag

Svar på spørgsmål fra Christopher Røhl (B) til Medlemsforslag om tillæg 2 til lokalplan 24 for Fixkarréen