

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Postboks 457
1505 København V

Sendt pr. e-mail til Byplankontorerne@kk.dk

København, den 1. april 2025
Sagsnr. 704301

Vedrørende: Partshøring om lokalplanforslag for Jagtvej 101 - sagsnr. 2025-0074678

I min egenskab af advokat for P - Jagtvej 101 ApS (tidligere Bocaj og Bokaj Holding ApS) og DK Resi Propco Jagtvej 101 ApS fremsendes hermed bemærkninger til det påtænkte lokalplansforslag, som ifølge Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 6. november 2023 har til formål at forhindre etablering af parkeringspladser på ejendommen Jagtvej 101.

Mine klienter skal på det kraftigste modsætte sig det påtænkte lokalplansforslag af nedenstående årsager:

1. Retlig ramme og planhistorik

1.1 Gældende lokalplan og planretlige rettigheder

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 24 "Fix-karreen" med tillæg 1. Ifølge denne lokalplans § 9, stk. 3, kan halvdelen af de parkeringspladser, der følger af parkeringsnormen på 1 plads pr. 100 m² etageareal, etableres på terræn inden for karreen.

Planklagenævnet har i afgørelse af 26. oktober 2018 (sagsnr. 18/06193) fastslået, at det er umiddelbart tilladt efter lokalplanen at indrette 10 parkeringspladser inden for karreen. På denne baggrund meddelte Københavns Kommune den 20. december 2018 byggetilladelse til etablering af netop 10 parkeringspladser.

1.2 Planklagenævnets ophævelse af § 14-forbud

Efter at den første byggetilladelse var bortfaldet, og mine klienter havde ansøgt om en ny, nedlagde Københavns Kommune den 9. juni 2023 et § 14-forbud mod etablering af parkeringspladser på ejendommen.

Planklagenævnet ophævede imidlertid dette forbud ved afgørelse af 8. september 2023 (sagsnr. 23/08136). Planklagenævnet fandt, at kommunen havde overskredet, hvad der måtte betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, og at forbuddet derfor led af en væsentlig retlig mangel og var ugyldigt.



2. Faktiske omstændigheder

2.1 Byggetilladelser og uretmæssige hindringer

Mine klienter har nu ad flere omgange fået meddelt byggetilladelse til etablering af 10 parkeringspladser på terræn, senest ved byggetilladelse af 22. januar 2024.

Det skal i den forbindelse påpeges, at mine klienter ved flere lejligheder har forsøgt at påbegynde arbejdet, men er blevet forhindret heri af beboerne i ejendommen. Den seneste byggetilladelse er ifølge kommunen bortfaldet, fordi byggeriet ikke er påbegyndt inden for 1 år, men mine klienter har dokumentation for, at der faktisk blev iværksat fysiske arbejder på grunden, som imidlertid blev forhindret gennem beboernes aktive modarbejdelse.

2.2 Aktuelle forhold

Mine klienter har netop ansøgt om en ny byggetilladelse til etablering af parkeringspladserne, og ser nu, at kommunen parallelt hermed påtænker at ændre plangrundlaget med det udtalte formål at forhindre parkeringspladserne.

3. Juridiske indsigelser mod lokalplansforslaget

3.1 Magtfordrejning og usaglig planlægning

Det fremgår klart af partshøringsskrivelsen, at formålet med lokalplantillægget er "at forhindre parkering på terræn i gårdrummet tilhørende ejendommen Jagtvej 101". Dette formål udgør en klar magtfordrejning, idet lokalplansforslaget alene har til formål at forhindre en specifik ejer i at udnytte sine lovlige rettigheder efter det gældende plangrundlag.

Planloven forudsætter, at planlægning skal ske ud fra en samlet vurdering og afvejning af mange forskellige hensyn og i en bredere byplanlægningsmæssig kontekst. Når en lokalplan udarbejdes med det specifikke formål at forhindre en lovlig anvendelse på en specifik ejendom, udgør det en usaglig varetagelse af planlægningsmyndigheden.

3.2 Brud på lighedsprincippet

Lokalplansforslaget bryder med det forvaltningsretlige lighedsprincip, idet mine klienter behandles væsentligt anderledes end andre grundejere i området, der fortsat vil kunne etablere parkering i overensstemmelse med lokalplan nr. 24.

3.3 Berettigede forventninger og retssikkerhed

Mine klienter har gennem hele forløbet handlet i tillid til det gældende plangrundlag og de byggetilladelser, kommunen har udstedt. De har således haft en berettiget forventning om, at de kunne etablere parkeringspladser i overensstemmelse med lokalplanen.

Når kommunen nu, efter flere års sagsbehandling og efter at Planklagenævnet har ophævet kommunens § 14-forbud, forsøger at ændre plangrundlaget, udgør det et alvorligt brud på mine klienters retssikkerhed og berettigede forventninger.

3.4 Ulovlig faktisk magtudøvelse

Det er værd at bemærke, at kommunens forsøg på at forhindre parkeringspladserne kommer efter, at beboerne i området gennem fysiske hindringer og aktiv modarbejdelse har forhindret mine klienter i at udnytte deres lovlige rettigheder. Ved at imødekomme disse ulovlige hindringer gennem en lokalplanændring, legitimerer kommunen reelt en ulovlig faktisk magtudøvelse.

4. Erstatningskrav

Mine klienter forbeholder sig retten til at rejse erstatningskrav for det tab, de lider ved ikke at kunne udnytte deres lovlige rettigheder efter det gældende plangrundlag. Dette omfatter både tab ved manglende mulighed for at etablere parkeringspladser og udgifter til projektering, rådgivere mv.

Såfremt lokalplansforslaget vedtages, vil der være tale om et ekspropriativt indgreb, som udløser krav på fuld erstatning efter grundlovens § 73.

5. Konklusion og anbefaling

På baggrund af ovenstående opfordres Københavns Kommune til at opgive det påtænkte lokalplansforslag og i stedet respektere det gældende plangrundlag og mine klienters lovlige rettigheder.

Såfremt kommunen vælger at fortsætte planprocessen, anmodes om, at disse bemærkninger i deres helhed vedlægges sagen og forelægges for de relevante politiske organer.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at mine klienter naturligvis er åbne for dialog om en løsning, der kan tilgodese alle parter interesser, men vi må insistere på, at en sådan dialog sker med respekt for mine klienters lovlige rettigheder og berettigede forventninger.

Med venlig hilsen
SIMON HEISING

Rasmus Mangor Andersen
Advokat