

Tilvejebringelse af fællesarealer og fællesanlæg, jfr. saneringslovens § 8, stk. 1, nr. 3.

I området mellem Jagtvej, Nørrebrogade og Uffesgade udlægges de ubebyggede arealer af matr.nr. 2493, 2515, 1643, 1338, 171 A (ejl. 1-38), 1719 og 1589 som fælles opholdsarealer for hele bebyggelsen i overensstemmelse med vedhæftede tegning.

I området mellem Uffesgade, Nørrebrogade og Thorsgade udlægges de ubebyggede arealer på del af matr.nr. 1509 samt matr.nr. 1423 og 1419 som fælles opholdsarealer for hele bebyggelsen i overensstemmelse med vedhæftede tegning.

Fællesarealerne vil blive etableret af byfornyelses- og saneringsselskabet på ejernes vegne som led i saneringen. I etableringsperioden vil det blive nødvendigt at råde over arealer og adgangsveje.

Der vil blive pålagt samtlige ejendomme i hvert område for sig servitut om,

at gårdarealerne udlægges som fælles opholdsarealer for de omhandlede ejendomme i hvert delområde,

at de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fællesformål, som fællesanlæggene forudsætter, og

at de i henhold til saneringsplanen etablerede fælles anlæg skal opretholdes.

I servitutterne optages bestemmelse om, at renholdelse, vedligeholdelse og drift af fællesanlæggene påhviler de til enhver tid værende ejere af de berørte ejendomme i hvert område for sig. Der vil blive hjemlet adgang til, hvis forpligtelserne ikke opfyldes, at ren- og vedligeholdelsen kan ske ved kommunens foranstaltning på ejernes regning.

Ren-, vedligeholdelses- og driftsudgifter i øvrigt fordeles i henhold til ejendommens etagearealer. Ejerne vil blive tilpligtet at opretholde orden i gårdanlæg og fællesrum.

Ejerne af de berørte ejendomme tilpligtes at indgå i et lav til fællesanlæggenes drift.

Vedrørende de ejendomme, der afhændes til nybebyggelse optages servitutmæssige forpligtelser i skøderne om, at ejerne skal etablere opholdsarealerne som fælles opholdsarealer for hele bebyggelsen, og at de er pligtige at indgå i gårdlavet til fællesarealernes drift, herunder deltage i udgifterne dertil. Det sikres, at fællesarealerne vedrørende de bevarede ejendomme indgår i det samlede gårdfællesskab med deraf følgende rettigheder for de nybebyggede ejendomme.

Hvilke ejendomme eller dele af ejendomme, det er nødvendigt at råde over ved saneringens gennemførelse, jfr. saneringslovens § 8, stk. 1, nr. 4.

Det vil være nødvendigt at råde over ejendommene matr.nr. 1509, 1427, 1428, 1429 (ejl. 1-46), 1430, 1435, 1485, 171 D 9 og 171 D 10, Udenbys Klædebo kvarter i deres helhed tillige med de bygninger og bygningsdele, der skal nedrives.

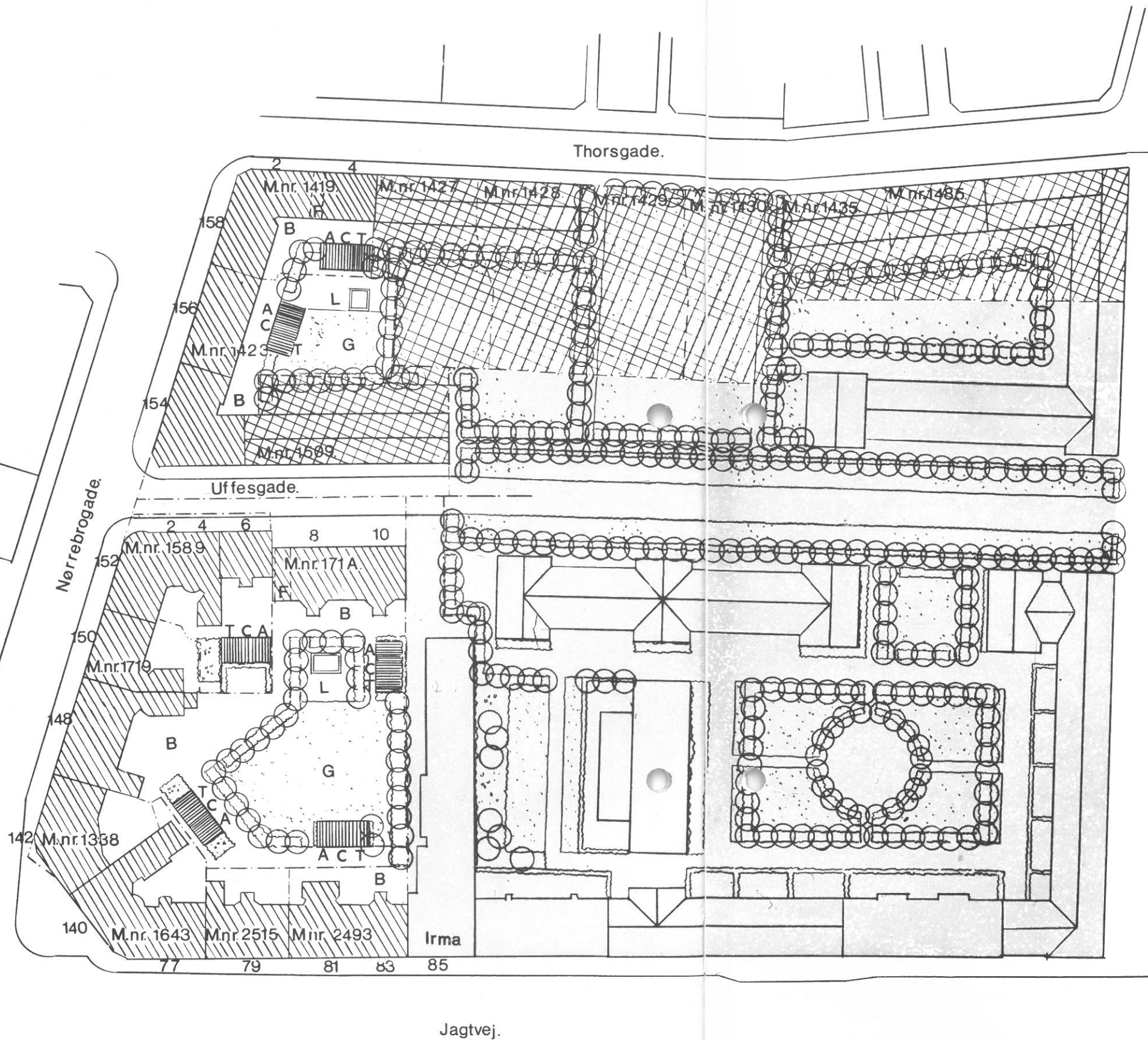
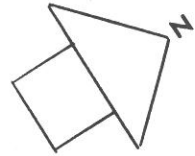
Det vil tillige være nødvendigt at råde over de rettigheder, der hører til eller hviler på de pågældende ejendomme og bygninger, eller som i øvrigt strider mod denne saneringsplans bestemmelser.

Hvilke ejere har adgang til at gennemføre saneringen ved saneringslav, jfr. saneringslovens § 8, stk. 1, nr. 5.

Ingen ejere har adgang til i fællesskab at overtage saneringsplanens gennemførelse ved saneringslav.

København, den 18. august 1980


Det københavnske byfornyelses- og saneringsselskab s.m.b.a.



GÅRDANLÆGSPLAN.

Signaturer:

- A. affaldsskur
- C. cykleskur
- T. tørregård
- F. fællesport
- L. leg
- B. asfalt
- G. grønning

 Område som etableres i forbindelse med nybyggeri.

 Område ikke omfattet af saneringsplanen.

NATURKLAGENÆVNET
SEKRETARIATET

Københavns Kommune
Byggesagsafdelingen
Ottiliavej 1
2500 Valby

ad J.nr.: ~~176977-3~~
176987

Bygge- og Teknikforvaltningen
Byggesagsjournalen

13 SEP. 2001

POSTKONTROL

KOPI TIL
SAGEN

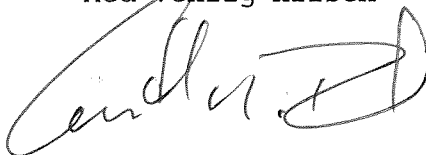
Frederiksborggade 15, 1360 København K
Tlf.: 3395 5700
Fax: 3395 5769
X.400: S=nkn; P=sdn; A=dk400; C=dk
E-mail: nkn@nkn.dk

12. september 2001
J.nr.: 97-33/101-0203
gmr

Til 1. Ut ^{14/9-01}
Kopi er tilsendt DK.
3/9 AH

Hermed følger Naturklagenævnets afgørelse af dags dato i sagen om anvendelsen af et fælles opholdsareal i et lokalplanlagt område i Københavns Kommune.

Med venlig hilsen



Grethe Michelsen Roth
chefsekretær

direkte tlf.: 33 95 57 31

Afgørelsen er sendt til:

- Københavns Kommune, Byggesagsafdelingen, Ottiliavej 1, 2500 Valby, ad J.nr.: 176977-3
- Advokat Mads Sommerlund, Ret og Råd, Østergade 1A, 5600 Faaborg, ad J.nr.: 62210

Mar. 6/21 OK

Byggeri & Bolig
B-sags jr.nr.

UM

176987-5

12 SEP. 2001

J.nr.: 97-33/101/0203
MJE

Afgørelse

i sagen om anvendelsen af et fælles opholdsareal i et lokalplanlagt område i Københavns Kommune.

Københavns Kommune har den 14. juni 2000 under henvisning til en lokalplan nr. 24 med tillæg 1 meddelt ejeren af ejendommen matr.nr. 6121 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Jagtvej 101 afslag på en ansøgning om etablering af 17 parkeringspladser.

Lokalplan nr. 24 for området begrænset af Jagtvej, Nørrebros Runddel, Nørrebrogade, Thorsgade og Odinsgade er tilvejebragt af kommunen i 1981. Lokalplanområdet er fastlagt i lokalplanens § 2 ved angivelse af de på tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse aktuelle matrikelnumre samt "alle parceller, der efter den 4. januar 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme".

Et af de i bestemmelsen nævnte matrikelnumre er matr.nr. 171 D7 Udenbys Klædebos Kvarter, og lokalplanen blev den 13. oktober 1981 tinglyst på bl.a. denne ejendom. Den af sagen omhandlede ejendom blev udstykket fra matr.nr. 171 D7 Udenbys Klædebos Kvarter den 20. maj 1983. Ved en fejltagelse blev lokalplanen imidlertid ikke tinglyst på denne udstykkede ejendom.

Lokalplanrådets anvendelse er fastlagt til boligformål, idet området er delt i karré A og karré B. Der er i lokalplanens § 5 fastsat bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, idet ny bebyggelse "i princippet" skal opføres som vist på lokalplanens kortbilag. Efter det oplyste er lokalplanområdet nu fuldt udbygget.

Der er i lokalplanens § 9 fastsat bestemmelser om ubebyggede arealer. Efter bestemmelsens stk.1 skal friarealer - eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer - udgøre mindst 40 % af boligarealet plus 10 % af erhvervsarealet, og det er i bestemmelsen forudsat, at disse friarealer skal anlægges som opholdsarealer. Det er i bestemmelsen stk. 4 fastsat, at disse fællesarealer skal indgå i fælles anlæg.

Det er i bestemmelsens stk. 3 fastsat, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 vognplads pr. 100 m² etageareal, samt at halvdelen af parkeringspladserne kan indrettes på terræn inden for karreen, medens de øvrige parkeringspladser er forudsat etableret som f.eks. underjordiske anlæg.

Der er med en senere lokalplan - et såkaldt tillæg nr. 1 - foretaget ændringer i en del af ovennævnte lokalplan, men denne ændring vedrører ikke den af sagen omhandlede ejendom.

Klagerens ejendomsmægler udbad sig i år 2000 - forud for ejendommens erhvervelse - oplysninger om ejendommen hos kommunen, som den 7. juli 2000 meddelte ejendomsmægleren, at området ikke var omfattet af lokalplanforslag, og at kommunen for så vidt angår eventuelle endeligt vedtagne lokalplaner kunne henvise til tingbogens oplysninger.

Klageren ansøgte herefter om etablering af 17 parkeringspladser i gården, og kommunen meddelte med den påklagede afgørelse af 14. juni 2001 afslag herpå, idet kommunen anførte, at etableringen ville være i strid med lokalplanens § 9, stk. 4, om at ubebyggede anlæg skal indgå i fælles anlæg, og at et sådant fælles anlæg allerede i 1988 blev etableret med kommunens tilladelse.

Klageren har gjort gældende, at lokalplanen ikke kan være bindende for hans ejendom. Klageren er opmærksom på, at den manglende tinglysning ikke i sig selv kan medføre lokalplanens ugyldighed, men har påpeget, at hans ejendom ikke er omtalt i lokalplanens § 2.

Klageren har videre gjort gældende, at lokalplanens § 9, stk. 3, under alle omstændigheder giver ham mulighed for at etablere de ønskede parkeringspladser i hvert fald for 9 af disses vedkommende.

Kommunen har anført, at den manglende tinglysning på klagerens ejendom beror på en menneskelig konverteringsfejl. Kommunen har videre anført, at det allerede etablerede fælles gårdanlæg også omfatter klagerens

ejendom, samt at lokalplanens § 9, stk. 3, alene finder anvendelse ved nybyggeri og ikke ved eksisterende byggeri.

Afgørelse

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

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan der til Naturklagenævnet alene klages over retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Naturklagenævnet kan således ikke tage stilling til, om etablering af de ansøgte parkeringspladser er hensigtsmæssig, men skal alene afgøre, om kommunen har været berettiget til at meddele afslag på etablering af de ansøgte parkeringspladser.

Efter planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med en lokalplans bestemmelser, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. Efter planlovens § 31, stk. 2, skal kommunen lade en endeligt vedtaget lokalplan tinglyse på de ejendomme, der er omfattet af planen. Som også anført af klageren er dette krav om tinglysning alene af oplysende karakter, idet det som ovenfor nævnt er den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen, der er afgørende for, at planen får retsvirkning efter planlovens § 18. Om kommunen gennem den manglende tinglysning og gennem brevet af 7. juli 2000 måtte have pådraget sig et erstatningsansvar overfor klageren, må i givet fald afgøres gennem søgsmål ved de almindelige domstole.

Da klagerens ejendom er udstykket fra en af de ejendomme, som udtrykkeligt er opregnet i lokalplanens § 2, er ejendommen omfattet af lokalplanen.

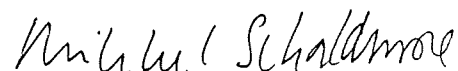
Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er umiddelbart bindende overfor borgerne, således at anlæg, der er i overensstemmelse med bestemmelserne, er umiddelbart tilladt, medens omvendt anlæg, der ikke er i overensstemmelse hermed, ikke kan etableres, medmindre kommunen i givet fald kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

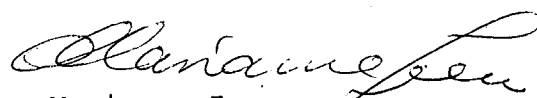
Det fremgår af det af kommunen oplyste, at det areal, hvorpå parkeringspladserne ønskes placeret, er omfattet af et fælles gårdareal, som kommunen i 1988 gav tilladelse til at etablere. Dette fælles gårdareal må således betragtes som værende omfattet af lokalplanens § 9, stk. 1,

og udgør derfor en del af de friarealer, som kun må anvendes til fælles opholdsarealer og ikke til parkerings- og tilkørselsarealer.

Kommunen har således været berettiget til ikke at tillade arealet anvendt til parkeringsformål. Om arealet må betragtes som værende udlagt til offentlige formål, og om klageren dermed kan forlange ejendommen eller en del heraf overtaget af kommunen mod erstatning efter planlovens § 48 må i givet fald afgøres af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, jf. planlovens § 50.

Lokalplanens § 9, stk. 3, om parkeringsudlæg pr. 100 m² etageareal må betragtes som værende fastsat efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 11, hvorefter der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte lignende bestemmelser for eksisterende bebyggelse. Lokalplanbestemmelsen har derfor ingen relevans i denne sag.


Mikkel Schaldemose
Viceformand /


Marianne Jensen
Specialkonsulent

5987

plankeværk

belægning

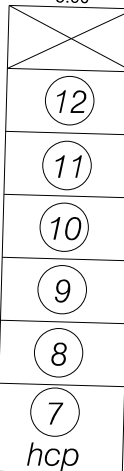
Skel i følge udstykningsmål

fællesareal

5.00

7.00

5.00



fællesareal

cykelparkering

plankeværk

have

plankeværk

belægning

plankeværk

fællesareal

Port

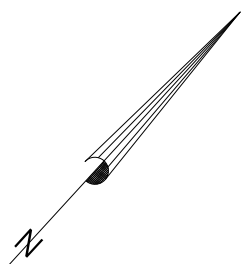
indgang

kældertrappe

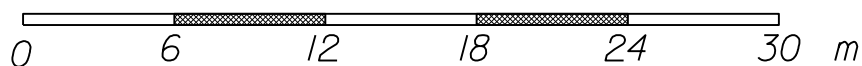
indgang

indgang

belægning



Jagtvej



Forslag 10 til 12 p-pladser.

Matr. nr. 6121 Udenbys Klædebo
Kvarter, København

Jagtvej 101, 2200 København

J.nr. 12.867

Målforhold 1 : 300

Allerød den 2. juni 2017.



Landinspektørfirmaet

Hyldegaard I/S

Frederiksborgvej 42, 3450 Allerød • E-mail: post@hyldegaard.dk • Tlf. 48 17 31 70

MAGISTRATENS 4. AFDELING

KØBENHAVNS KOMMUNES BYGGE- OG BOLIGDIREKTORAT
BYGGEAFGAFDELINGEN

OTTILIAVEJ 1 - 2500 VALBY

TELF. (01) 17 24 22

Lokal 285

Ejeren af ejendommen matr. nr. 171 D 7
Udenbys Klædebo Kvarter, København
V/Knud Halberg & Johnny K. Petersen Aps
Frederiksberg Allé 32
1820 Frederiksberg C

Vedr. ejendommen matr. nr. 171 D 7 Udenbys Klædebo Kvarter, København,

Jagtvej 101.

I ansøgning af 3. april 1987 har De ansøgt om tilladelse til at

opsætte flytbare stejle på de på ovennævnte ejendom beliggende 2 parke-

ringsspladser på Jagtvej Sidevej.

Således foranlediget skal man meddele følgende:

Det er et vilkår for opførelse af nybygget, at heromhandlede

ejendom indgår i fælles gårdanlæg, blandt andet vedrørende parkering,

med karreens øvrige ejendomme, jfr. bestemmelserne i lokalplan, lyst

13. oktober 1981, § 9, stk. ne 3 og 4.

Det kan således ikke tillades, at visse parkeringspladser reser-

veres enkelt-personer.

Med henvisning til det ovenfor anførte kan en tilladelse til

opsætning af stejle ikke gives og magistraten må forlange at de allere-

de opsatte reservationskiltene inden 1 måned fra dags dato fjernes.

Opmærksomheden henledes på, at afgørelser vedrørende forhold,

der er omfattet af kommuneplanloven, kan påklages til miljøministeriet,

plansstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø, for så vidt angår ret-

lige spørgsmål, jfr. lovens § 48, og miljøministeriets bekendtgørelse

om henlægelse af opgaver og beføjelser til plansstyrelsen.

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan ikke i øvrigt påklages til

anden administrativ myndighed, jfr. dog § 34, stk. 4, § 44, stk. 6, og

§ 45, stk. 3.

P. D. V.

E. B.

Fl. Haagen Petersen

Den

7. oktober 1988

B-jr.nr. UK 9488

WA/MA

7 APR. 1987

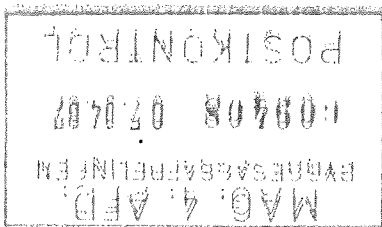
Mags. 4. Afdl. UK B. sag Jr. 9488

Bilag : Kopi af skrivelse fra Ejvind Koefoed af 23.03.1982
Kopi af skrivelse fra Magistratens 4. Afdeling af 15.10.1981
Trafik-støjle.
Fuldmagt fra ejer.

Med venlig hilsen
Johnny K. Petersen
Johnny K. Petersen

Deres snarlige svar udbedes.
Det kan oplyses, at parkeringen tidligere fandt sted på egen grund, men at ejendommen i forbindelse med VEB's bygget afgav disse, under forudsætning af "at den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 171 D 7 UK kunne stille de nyanlagte parkeringspladser til rådighed for ejendommens lejere", jfr. vedlagte skrivelse af 23.03.82 fra advokat Ejvind Koefoed.
Arsgen til anmodningen er, at ejendommens beboere til stadighed klager over at deres p-pladser, uagtet disse er afmærket og reserveret ved skiltning, bliver benyttet af andre bilmister, med deraf følgende gener.
Under henvisning til aftale med kommunens vejafdeling, skal jeg på foranledning af ejendommens ejer, Hovedstadens Ejendomsadministration, anmode om tilladelse til at opsætte flytbar trafik-støjle på de til ovennævnte ejendom tilhørende 12 p-pladser på Jagtvej 101.

Parkeringsforhold.
Vedr.: Matr. nr. 171 D 7 Udenbys Klædebo. Jagtvej 101.
Sag nr. E 314
Frederiksborg, den 3.04.1987



Handwritten signature

2500 Valby
Ottillavej 1,
Bygge- og boligdirektoratet
Magistratens 4. Afdeling



17 APR 1987

9488

UK

Maga. 4. afdel.
B. sag nr.

DANSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND
Formular nr. 4-03-53

(telefon)

1820 Frederiksberg C
Frederiksberg Alle 23

»Lille Rosenborg«

Ejendomsadministration Aps
Hovedstadens

(ejerens underskrift)

[Handwritten signature]

Dato 03.04.1987

samt på mine/vore vegne at føre de fornødne forhandlinger denne sag vedrørende.
Jeg/vi er indforstået med at afholde de for udstedelse af bygningssattesten fornødne kendelser og afgifter.

.....
.....
.....
.....

Opsætte trafik-støjle på 12 p-pladser på Jagtvej Sidevej.

til på mine/vore vegne at ansøge om tilladelse til at udføre følgende arbejder på ovennævnte ejendom

arkitekt M.A.A. Johnny K. Petersen

bemyndiger herved i henhold til bygningsslov

matr. nr. 171 D 7 Udøbys Klædebo

vej eller gade Jagtvej m. 101

Underrettede, der ifølge tingbogen er ejer af ejendommen

FULDMAGT



KNUD HALLBERG & JOHNNY K. PETERSEN APS. ARKITEKTER M. A. A.

97744 nr. 17107UK

Mags. 4. etdel
B. sag jr.

UK

9488

7 APRIL 1982

2) At Vibø sørger for indhentelse af godkendelse af det på Eylvn
Langkildes haveplan af 22.3.1982 tegning nr. 10 A viste haveanlæg,
således at der samtidig skaffes tilladelse til indkørsel gennem

Jagtvej 101.
.....

RESERVERET:

Vibos foranstaltning skilt med følgende tekst:
Ejendommens lejere. På hver enkelt parkeringsplads opsættes ved
ne ejendom kan stille disse parkeringspladser til rådighed for
(Jagtvej 101), således at den til enhver tid værende ejer af den-

brug for ejendommen matr. nr. 171 D 7 Udenbys Klædebo Kvarter
parkeringspladser som ved skiltning reserveres til udelukkende
anlægges 12

1) At der på Jagtvej Stidevej nærmest Jagtvej af Vibø

forstod - kunne acceptere:
under mødet i Magistralen skitserede vilkår, som VIBO - såvidt jeg
arealer delvis benyttes til haveareal, såfremt det kan ske på de
Nørre Central Garager vil dog være indstillet på, at grund-

dommens lejere.
skulle kunne benytte ejendommens grundareal til parkering for ejen-
forudsætninger ved salget, at Nørre Central Garager ikke fortsat
som De vil vide, strider det helt mod Nørre Central Garagers

101.
undertegnede med arkitekt Carl Larsen afholdt et møde på Jagtvej
Efter vort møde i Magistralen har direktør Poul Hansen og

Vedr. Nørre Central Garager A/S - Boligselskabet Vibø

Kopi

Boligselskabet VIBO
c/o advokat Erik Gaarn
H. C. Andersens Boulevard 17
1553 København V.

23.3.1982.

EJVIND KOEFOD
ADVOKAT

ERLING KOEFOD
ADVOKAT, LANDSRETTSSAGFØRER

MØDEMET FOM HJESTRENET

MØDEMET FOM HJESTRENET

POSTGIRO 2028441

TELEFON 01 - 130841

1265 KØBENHAVN K

FREDERIKSGADE 19

porten fra Jagtvej 101 til ejendommens gård med henblik på løsning og læsning af varer til brug for slagter- og bagerforretningerne. Vibø foranlediger, at gårdarealet i den anledning belægges med kørefliser.

3) At Vibø afholder enhver bekostning ved anlæg af de under 1) og 2) nævnte parkerings- og havearealer og anlægges for Vibø regning gardspladsen, således at den kommer i niveau med og harmonerer med det øvrige haveanlæg, og Vibø lader for Vibø regning opsætte det på planen viste containereskur. Det bemærkes, at udgifterne afholdes som kompensation for den fjernelse af 11 garager og opgravning af ejendommens areal, som Vibø har foretaget for at gennemføre byggeriet på Vibø grund.

4) Såfremt det måtte vise sig, at den på planen viste trappe med sveller og portgennemgangen til havearealet vil volde ejendommen Jagtvej 101 en efter den til enhver tid værende ejers opfattelse unødvælgende, skal den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 171 D 7 Udenbys Kvarter være berettiget til at kræve trappen afspærret for gennemgang fra den øvrige bebyggelse.

5) Forsåvidt angår den fremtidige vedligeholdelse, når anlæg har fundet sted, afholder Nørre Central Garager A/S udgifterne ved vedligeholdelse af det på hoslagne skitse med rødt skraverede gårdareal og de med rødt skraverede parkeringspladser, medens øvrige vedligeholdelsesudgifter er ejendommen uvedkommende. Såfremt ovennævnte vilkår i deres helhed kan accepteres og gennemføres, kan Nørre Central Garager A/S godkende, at den af Ewvin Langkilde Aps viste haveplan udføres på matr. nr. 171 D 7 Udenbys Kvarter, dog kun såfremt det kan ske uden nogen udgift for ejendommen.

Kopi af nærværende skrivelse har jeg tilstillet direktør Poul Hansen, arkitekt Carl J. Larsen og Ewvin Langkilde Aps.

Med venlig hilsen

Ejvind Koeføed.

