



26. marts 2018

Sagsnr.
2018-0058117

Dokumentnr.
2018-0058117-1

Sagsbehandler
CBY

Bilag 6 - Forvaltningens bemærkninger til hørings svar

Der er foretaget naboorientering i perioden den 11. januar til 1. februar 2018 om de påtænkte dispensationer fra lokalplanen. I høringsperioden er der kommet 30 hørings svar, herunder en underskriftsindsamling med mere end 100 underskrifter.

Hørings svarene er fra Nørrebro Lokaludvalg, almenboligforeningen VIBO afd. 127 og dennes beboere, samt bestyrelsen for den integrerede institution Studenterrådets Børnehus på Jagtvej 68.

Lokaludvalget udtrykker bekymring for gårdmiljø og trafiksikkerhed, og lokaludvalget stiller spørgsmål til privatretlige forhold som hævde og den private aftale mellem naboerne.

1) Gårdrummet

Flere indsigere, herunder Nørrebro Lokaludvalg, udtrykker bekymring for forringelse af gårdrummet

Forvaltningen bemærker, at Jagtvej 101 er omgivet af et fælles gårdanlæg, som naboejendommen, matr.nr. 5987 UK, der er ejet af almenboligforeningen VIBO (Afd. VIB127), er underlagt. Jagtvej 101 er en privatejet ejendom og indgår ikke i et fælles gårdanlæg med den omkringliggende almenboligforening.

Rent fysisk fremstår dele friarealet på Jagtvej 101 som omfattet af et fællesgårdanlæg, da der på ejendommens friarealer er anlagt boldbane, gyngestativ og stisystemer, der er sammenhængende med naboejendommen.

Det kan derfor ikke udelukkes, at etablering af parkeringspladserne vil få indflydelse på gårdmiljøet, men det er på egen grund, at ansøger ønsker at etablere parkeringspladserne og indrette opholdsarealer, herunder legeplads.

Jagtvej 101 er imidlertid ikke omfattet af et fælles gårdanlæg, og saneringsplanen fra 1982 er derfor heller ikke tinglyst som byrde på ejendommen.

Forvaltningen bemærker, at en aftale mellem naboerne om råderet over friarealet på Jagtvej 101 er et privatretligt anliggende, og en tinglysning af en sådan aftale er ligeledes et privatretligt anliggende, som kommunen ikke lovligt kan påtvinge Jagtvej 101 at tinglyse.

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

2) Trafiksikkerhed

Flere indsigere, herunder Nørrebro Lokaludvalg, udtrykker bekymring for trafiksikkerhed ved ind- og udkørsel gennem porten på Jagtvej 101.

Der er tale om en eksisterende overkørsel fra porten på Jagtvej 101, som allerede anvendes til ind- og udkørsel.

Vejmyndigheden har udtalt, at en eventuel øget trafik gennem porten på Jagtvej 101 ikke forventes at skabe problemer for fremkommelighed eller trafiksikkerhed på Jagtvej. Ejendommen må dog forvente, at der i myldretiden kan være udfordringer med ind- og udkørselsmuligheder pga. høj trafikintensitet på Jagtvej.

Hvis der var tale om f.eks. 23 pladser ville det få betydning for fremkommelighed og trafiksikkerhed, men det er tvivlsomt, om der ville kunne stilles krav om trafikforanstaltninger, da vejloven stiller krav om, at der skal være tale om helt særligt trafiksskabende forhold. Det vil være mere nærliggende, at kommunen selv må sørge for at tilpasse Jagtvej.

3) Privatretlige forhold, herunder aftale mellem naboer

Flere indsigere spørger til råderetten over Jagtvej 101, herunder hævdvunden ret til brug af friarealet på Jagtvej 101 og til en privatretlig aftale naboerne imellem.

Forvaltningen bemærker, at der tilsyneladende er en privatretlig aftale mellem de to naboejendomme til grund for almenboligforeningens dispositioner på Jagtvej 101, herunder vilkår i almenboligforeningens byggetilladelse, men hverken aftale eller vilkår er blevet tinglyst på Jagtvej 101.

Bygningen på Jagtvej 101 er opført i 1924, mens bygningerne på omkringliggende nabomatrikel er opført i 1982. Naboejendommens byggetilladelse indeholder et vilkår om, at Jagtvej 101 indgår i fælles gårdanlæg og kan håndhæves overfor den til enhver tid værende ejer af naboejendommen, men ikke Jagtvej 101.

Nuværende ejer af Jagtvej 101 erhvervede ejendommen i 2012 på tvangsauktion og har oplyst, at denne ikke er bekendt med hverken aftale eller andre utinglyste byrder på ejendommen, der giver naboejendommen ret til at råde over Jagtvej 101, som det tilsyneladende er sket.

Kommunen har ikke kompetence til at tage stilling til privatretlige tvister om, hvem der har råderetten over friarealet på Jagtvej 101. Hvis det ikke er muligt naboerne imellem at afklare tvisten i

mindelighed, må den privatretlige tvist mellem de to naboejendomme om råderetten over friarealerne på Jagtvej 101 afklares ved domstolene.

Det ligger også uden for kommunens kompetence at træffe afgørelse om, hvorvidt almenboligforeningen har vundet hævde på friarealet på Jagtvej 101. Hvis det ikke er muligt at få en mindelig afklaring, må spørgsmålet om hævde afklares ved domstolene.

Tidligere afslag tilbage i 2001 på parkeringspladser på Jagtvej 101 var begrundet i, at ejendommen indgik en fællesgård. Det er oplyst af den afdeling i kommunen, der administrerer fælles gårdanlæg, at Jagtvej 101 ikke indgår i en fællesgård.

4) Adgang til gård

Enkelte indsigere mener, at der er brug for beskyttede legepladser i et udsat område og er derfor kritiske overfor etablering af de ansøgte parkeringspladser på Jagtvej 101.

Forvaltningen bemærker, at der fra Jagtvej Sidevej er uhindret adgang for gående og cyklende til både fællesgård og friarealet på Jagtvej 101.

I porten på Jagtvej 101 er der låge, som hindrer uvedkommende adgang til gården fra Jagtvej, herunder den omkringliggende fællesgård.

5) Parkeringspladser i området, prioritering af bilisme over børn og kommunens strategi om grøn cykelby

Nogle indsigere bemærker, at der er ledige parkeringspladser på Jagtvej Sidevej og i området, og er utilfredse med, at etablering af de ansøgte parkeringspladser sker på bekostning af eksisterende legeplads og oplever, at der dermed sker en prioritering af bilisme over børn, og mener, at det er i strid med kommunens strategi om grøn cykelby. Indsigerne henviser til udsigten til metro for området bør have betydning.

Forvaltningen bemærker, at de ansøgte p-pladser ønskes etableret på egen matrikel, og en henvisning til, at der findes offentlige parkeringspladser et andet sted i området er ikke et tilstrækkeligt nægtelsesgrundlag for ansøgning om etablering af private parkeringspladser på egen grund.

Jagtvej 101 indgår ikke i den omkringliggende fællesgård.

Der er ikke blevet stillet krav om parkeringspladser til bygningen med blandet bolig/erhverv på Jagtvej 101, da bygningen blev opført i 1924,

hvor behovet for parkeringspladser til biler dengang var anderledes end i dag.

Den privatretlige ejendomsret og behovet for parkeringspladser på egen grund er ikke i modstrid med kommunens strategi om grøn cykelby eller prioritering af bilisme over børn. Forvaltningen henviser til, at der er tilstrækkeligt friareal på Jagtvej 101 til, at der kan etableres både de ansøgte 12 parkeringspladser, cykelparkeringspladser og tilfredsstillende opholdsarealer, herunder legeplads, på ejendommen, der er omkranset af en fællesgård tilhørende nabomatriklen.

Det forhold, at der er udsigt til en nærliggende metrostation, og at der er offentlige parkeringspladser med parkeringslicenser, er ikke til hinder for etablering af de ansøgte 12 parkeringspladser, som etableres på egen grund.

Eventuelle støj- og forureningsgener fra biler og gener fra personadfærd reguleres ikke i plan- og byggelovgivningen. Eventuelle skyggegener fra parkerede biler varetages heller i plan- og byggelovgivningen.

6) Skybrudsplan

Enkelte indsigere mener, at parkeringspladser er imod kommunens skybrudsplaner.

Forvaltningen bemærker, at etablering af 12 parkeringspladser, herunder tilkørselsareal ikke er i strid med kommunens skybrudsplaner, og at etablering af de ansøgte parkeringspladser ikke indebærer fuldstændig befæstning af friarealet på Jagtvej 101.