



MØDEDATO: 07.05.2018, KL. 16:00  
MØDESTED: BLOX, BRYGHUSPLADSEN, 1473 KØBENHAVN K

**30-08-2022**

Sagsnummer i F2  
2022 - 12618

Dokumentnummer i F2  
1831399

Sagsnummer i eDoc  
2022-0268338

## **Tilladelse til etablering af parkeringspladser på Jagtvej 101, Østerbro**

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal gives dispensation fra lokalplan nr. 24 "Fix-karréen" til indretning af 12 parkeringspladser på terræn i gård tilhørende Jagtvej 101.

### **Indstilling**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

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.

### **Problemstilling**

Det ansøgte projekt omfatter etablering af 12 parkeringspladser på terræn i gården tilhørende ejendommen matr.nr. 6121 UK beliggende på adressen Jagtvej 101. Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 24 "Fix-karréen". Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til dispensation til en ansøgt indretning af friarealet på Jagtvej 101 til etablering af 12 parkeringspladser på terræn.

Sagen forelægges for Teknik- og Miljøudvalget på grund af mange kritiske indsigelser, og fordi der har været politisk ønske om behandling af sagen.

### **Løsning**

Ejendommen Jagtvej 101 er omfattet af lokalplan nr. 24 "Fix-karréen", bekendtgjort 10. december 1981. Indretning af parkeringspladser og

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

opholdsareal på terræn i gården tilhørende Jagtvej 101 kræver dispensation fra lokalplanens § 9 om ubebyggede arealer:

- § 9, stk. 1, om, at friarealerne "skal anlægges med opholdsarealer, herunder legeplads, efter magistratens nærmere godkendelse."
- § 9, stk. 3, hvorefter "Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 vognplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Halvdelen af parkeringspladserne kan anlægges på terræn inden for karréen efter magistratens nærmere bestemmelse. De øvrige parkeringspladser skal etableres som underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret, alt efter magistratens nærmere bestemmelse."
- § 9, stk. 4, hvorefter "Ubebyggede arealer samt eventuel underjordisk parkering skal efter magistratens nærmere bestemmelse indgå i fælles anlæg."

Bestemmelserne er formuleret som såkaldte kompetencenormer, der kræver dispensation fra lokalplanen uanset det ansøgte. Ved kompetencenormer i lokalplaner skal forvaltningen tage stilling til og godkende alle relaterede projekter. Det sker formelt med en dispensation fra lokalplanen, selv om dispensationen ikke er udtryk for en fravigelse fra lokalplanen.

Forvaltningen har besigtiget forholdene på ejendommen og kan konstatere, at der er en eksisterende overkørsel til gården igennem porten på Jagtvej 101. Ejendommen er et blandet bolig-/erhvervslejemål, som med de ansøgte 12 parkeringspladser på terræn i gård fortsat opfylder lokalplanens krav til friarealprocent.

Bygningen på Jagtvej 101 blev opført i 1924, hvor der ikke blev stillet krav til parkeringspladser, og der er i dag ingen parkeringspladser på ejendommen. Forvaltningen vurderer, at der på ejendommen er et behov for parkeringspladser på egen grund, og at halvdelen af de parkeringspladser, der er normeret i lokalplanen, kan placeres på terræn som ansøgt. Placeringen af parkeringspladserne, herunder tilkørselsareal og indretningen af de resterende friarealer på ejendommen, vurderes at være tilfredsstillende. På ejendommen vil der efter etablering af de ansøgte parkeringspladser fortsat være tilstrækkeligt friareal i henhold til lokalplanen. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at det ikke er nødvendigt, at ejendommen indgår i fælles gårdanlæg for at opfylde lokalplanens krav til friareal.

### Høring

Der er foretaget naboorientering i perioden den 11. januar til den 1. februar 2018 om de påtænkte dispensationer fra lokalplanen (bilag 2). I høringsperioden er der kommet 30 høringssvar, herunder en underskriftssamling med mere end 100 underskrifter (bilag 3). I høringen blev der oplyst om de tre lokalplanbestemmelser, der angår de ubebyggede arealer, og som efter deres ordlyd forudsætter dispensation.

### Høringssvar fra Nørrebro Lokaludvalg

Nørrebro Lokaludvalg udtrykker bekymring for gårdmiljøet og trafikikkerhed.

1. Lokaludvalget skriver, at de ansøgte 12 parkeringspladser placeres i en fælles grøn gård, og er bekymret for, at parkeringspladserne vil ødelægge gårdmiljøet.
2. Lokaludvalget er bekymret for trafiksikkerhed og henviser til supercykelsti og to småbørnsinstitutioner, der indebærer krydsende trafik foran porten på Jagtvej 101.
3. Lokaludvalget henviser til privatretlig aftale naboerne imellem om råderet og parkering og er uforstående over, at forvaltningen indstiller til dispensation, når forvaltningen tidligere har givet afslag.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Ad 1) Jagtvej 101 er omgivet af et fælles gårdanlæg. Naboejendommen, matr.nr. 5987 UK, er ejet af almenboligforeningen VIBO (Afd. VIB127) og indgår i det fælles gårdanlæg. 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, jf. bilag 4. Etablering af parkeringspladserne vil ændre gårdmiljøet, men Jagtvej 101 er imidlertid ikke omfattet af et fælles gårdanlæg, og saneringsplanen fra 1982 er heller ikke tinglyst som byrde på ejendommen.

Ad 2) Der er en eksisterende overkørsel til porten på Jagtvej 101, hvor der allerede i dag sker kørsel igennem porten. Vejmyndigheden bemærker, at en eventuel øget trafik - på baggrund af de ansøgte parkeringspladser - gennem porten på Jagtvej 101 ikke forventes at skabe problemer for fremkommelighed eller trafiksikkerhed. Ejendommen må dog forvente, at der i myldretiden kan være udfordringer med ind- og udkørselsmuligheder på grund af høj trafikintensitet på Jagtvej.

Det er ikke muligt at nægte yderligere trafik fra eksisterende overkørsel, men i særlige tilfælde kan vejmyndigheden stille krav om nødvendige trafikforanstaltninger. Hvis der var tale om etablering af fx 23 parkeringspladser ville det få betydning for fremkommelighed og trafiksikkerhed. Vejmyndigheden vurderer dog, at der ikke vil kunne stilles krav om trafikforanstaltninger for de 12 ansøgte parkeringspladser, 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 til de trafikale forhold.

Ad 3) På den omkringliggende naboejendom, som er en almenboligforening, er der i dennes byggetilladelse stillet vilkår om, at Jagtvej 101 indgår i en fællesgård med den øvrige karrébebyggelse. Dette vilkår hviler på en privat aftale naboerne imellem. På Jagtvej 101 er der hverken tinglyst aftale om råderet eller vilkår fra naboejendommens byggetilladelse. Det ligger uden for kommunens kompetence at tage stilling til privatretlige tvister, herunder private aftaler om råderet, og hvorvidt der er vundet hævvd. I nærværende sag på Jagtvej 101 kan og skal kommunen alene forholde sig til ansøgning om dispensation til etablering af parkeringspladser på egen grund. Bygningen på Jagtvej 101 er opført i 1924, mens bygningerne på omkringliggende nabomatrikler er opført i 1982. Nuværende ejer af Jagtvej 101 erhvervede ejendommen i 2012 på tvangsauktion og har oplyst ikke være bekendt med hverken aftale eller andre utinglyste byrder på ejendommen, der giver naboejendommen ret til at råde over Jagtvej 101. Det tidligere meddelte afslag på parkeringspladser, som blev stadfæstet i klageinstansen, var fejlagtigt

begrundet med, at Jagtvej 101 indgik i fælles gårdhave. Se kronologisk sagsforløb i bilag 5.

#### *Hovedsynspunkter i de øvrige henvendelser*

De øvrige høringssvar er altovervejende fra almenboligforeningen, VIBO afd. 127, og dennes beboere, samt en børnehave på Jagtvej 98. Indsigelsespunkterne svarer til lokaludvalgets bemærkninger. Forvaltningens samlede bemærkninger af høringssvarene fremgår af bilag 6 og ansøgers bemærkninger til høringssvar fremgår af bilag 7.

#### *Politisk beslutningsrum*

Ejer har ret til at etablere parkeringspladserne, hvis lokalplanen ellers kan opfyldes med hensyn til friareal. Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der ikke er en saglig begrundelse for at afslå ansøgning om 12 parkeringspladser på terræn, da der efter etablering af de ansøgte 12 parkeringspladser fortsat er tilfredsstillende opholdsarealer på Jagtvej 101. Heller ikke efter en helhedsvurdering efter byggelovgivningen vurderes der at være en saglig begrundelse for at afslå ansøgningen, da der med det ansøgte fortsat er tilfredsstillende opholdsarealer på Jagtvej 101. Et eventuelt afslag på dispensation vil være forbundet med en betydelig procesrisiko, da afslaget vil kunne påklages med risiko for underkendelse, hvis klageinstansen vurderer, at lokalplanens bestemmelser er for upræcise til at kunne danne grundlag for et afslag på parkeringspladser. Hvis Teknik- og Miljøudvalget ønsker at forhindre parkeringspladser i gården, kan det ske ved, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

## **Økonomi**

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

## **Videre proces**

Når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt indstillingen, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele dispensation.

Pernille Andersen

/Anne-Sofie Degn

## **Beslutning**

### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 7. maj 2018**

Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag:

"At Teknik- og Miljøudvalget pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen at udarbejde en indstilling til beslutning i udvalget med henblik på at

nedlægge et § 14-forbud mod de planlagte parkeringspladser i gården på ejendommen Jagtvej 101.”

Ændringsforslaget blev ikke vedtaget med fire stemme mod syv. Ingen undlod at stemme.

For stemte: F, Ø og Å.

Imod stemte: A, B, C, I og O.

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.”

## Bilag

[Bilag 1 Oversigt over politisk behandling](#)

[Bilag 2 Høringsbrev](#)

[Bilag 3 Høringssvar](#)

[Bilag 4 Foto og tegningsmateriale mv.](#)

[Bilag 5 Kronologisk tidsforløb](#)

[Bilag 6 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar](#)

[Bilag 7 Ansøgers bemærkninger](#)