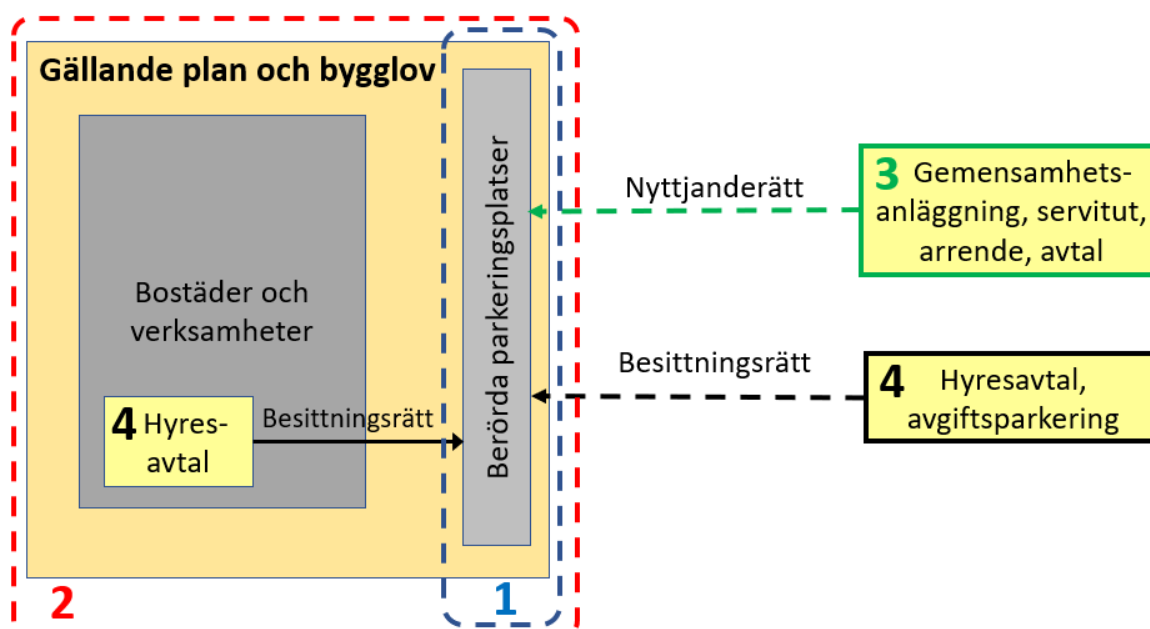


Anvisningar för ersättningsutredning för befintlig parkering

Version 1.0

Versionshantering

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
2020-04-15	1.0	Ny vägledning	Oskar Löf



Bakgrund och syfte

I vissa fall ska befintliga parkeringsplatserna inom projektområdet tas i anspråk för byggnationen. Om de befintliga platserna, som berörs av en byggnation inom projektområdet, inte ersätts fullt ut, ska en ersättningsutredning klarlägga i vilken omfattning de ska ersättas utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Utredningen bör undersöka hur det aktuella parkeringsbehovet ser ut samt omfattningen av tillkommande parkeringsbehov genererade av den nya detaljplanen och hur dessa behov tas tillvara. Hur många platser som skäligen bör ersättas beror på om och hur platserna är reglerade genom

- detaljplan och bygglov,
- gemensamhetsanläggning, servitut arrende eller avtal (parkeringsköp, parkeringsavtal) som ger nyttjanderätt eller
- hyresavtal eller avgiftsparkering som kan ge besittningsrätt.

Analys

Om de berörda parkeringsplatserna har en reglering genom detaljplan eller bygglov till bostäder och verksamheter finns två fall, 1 och 2:

1. Parkeringsplatserna är reglerade till bostäder och verksamheter som inte ingår i projektområdet

Om platserna inte ersätts fullt ut ska en bedömning göras vad som är skäligt att behålla (PBL kap. 8 §10). De ska ersättas med minst verklig efterfrågan.

- Vad anger gällande detaljplan om antal platser? Är det en äldre stadsplan kan bestämmelser saknas angående parkering. I nyare detaljplaner kan detaljerade bestämmelser finnas om parkeringslösningar. Dessa bestämmelser ska respekteras, särskilt om detaljplanen är relativt färsk. Även illustrationen till detaljplanen kan ge vägledning till hur parkeringsfrågan är tänkt att lösas.
- Om befintliga bostäder i byggloven har parkeringsplatser angivna måste detta bedömas särskilt. Hur många är utbyggda genom bygglov? I nyare bygglov kan det av själva bygglovsbeslutet, startbeskedet eller slutbeskedet innehålla bedömningar i parkeringsfrågan. Bygglovets villkor gäller och om de själva vill ha platserna kvar kan det vara svårt att i rimlig omfattning minska antalet platser för befintliga användare.
- Hur många platser har de senaste fem åren varit uthyrda till boende och verksamheter i de bostäder och verksamheter som parkeringsplatserna är reglerade till? Finns det lediga parkeringsplatser? Hyr vissa fler än en parkeringsplats? Är platserna uthyrda som egen plats eller med tillstånd? Hur många boende och verksamheter hyr parkering utanför gällande detaljplan? Det enskilda intresset måste bedömas och värderas. Besittningsrätten är olika för hyra av garage och för markparkering, se Jordabalken 8 och 12 kap.
- Hur många besöksplatser används? Hur många behöver rimligen ersättas? En beläggningsstudie kan ge vägledning.

-
- Vilket är dagens parkeringstal/bilnehav för boende och verksamheter (bilar/hushåll respektive bilar/1 000 m²) inom de bostäder och verksamheter som parkeringsplatserna är reglerade till?
 - Kan de parkeringsplatser som tas bort ersättas någon annanstans?
2. Bostäderna och verksamheterna som parkeringsplatserna är reglerade till ingår i projektområdet.
Nya parkeringstal kan tillämpas på både befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter inom projektområdet. Utred hur de befintliga och tillkommande boende och verksamma påverkas och kan hanteras av att lägre parkeringstal kommer att tillämpas.
3. De berörda parkeringsplatserna är reglerade till bostäder och verksamheter utanför planen som parkeringsplatserna byggdes för genom gemensamhetsanläggning, servitut, arrende eller avtal (parkeringsköp, parkeringsavtal) som ger nyttjanderätt. Platserna ska ersättas fullt ut om inte gemensamhetsanläggningen, servitutet, arrendet eller avtalen löses upp eller förändras.
- Finns platser som har fastighetsrättsliga knytningar till en gemensamhetsanläggning eller till ett servitut till andra utanför gällande detaljplan? Hur många platser har de senaste fem åren varit uthyrda till boende, besökare och verksamma? Finns det lediga parkeringsplatser? Vilka förutsättningar finns för att ersätta dessa med färre platser genom att lösas upp eller förändra gemensamhetsanläggningen eller servitutet?
 - Är några platser reglerade genom avtal eller arrende till parkeringsaktörer utanför gällande detaljplan? Hur många platser har de senaste fem åren varit uthyrda till boende, besökare och verksamma? Vilka förutsättningar finns för att se över eller säga upp dessa avtal eller arrenden?
4. Finns det hyresavtal eller avgiftsparkering som kan ge besittningsrätt? Antalet ersättningsplatser bestäms genom att utreda möjligheten att säga upp eller förändra hyresavtalen. Utred hur de som använder parkeringsplatserna påverkas av att de tas bort eller blir färre och hur det kan hanteras.
- Hur många platser kan och behöver ersättas genom att se över eller säga upp hyresavtal? Besittningsrätten är olika för hyra av garage och för markparkering, se Jordabalken 8 och 12 kap.
 - Vilka boende och verksamma använder platserna och hur många?
 - Hur många besöksplatser används? Hur många behöver rimligen ersättas? En beläggningsstudie kan ge vägledning.

Sammanställning

Hur många befintliga platser behöver sammanlagt ersättas?

Beskriv hur de som använder parkeringsplatserna idag påverkas av att de tas bort eller blir färre och hur det kan hanteras.