



Anvisningar för ersättningsutredning för befintlig parkering

Version 1.0.1

Versionshantering

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
2020-04-15	1.0	Ny vägledning	Oskar Löf
2023-04-26	1.0.1	Justering med anledning av ny nämndorganisation samt förtydliganden	Hanna Järpedal



Bakgrund och syfte

I vissa fall ska befintliga parkeringsplatser 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 eller bygglovets och hur dessa behov tas tillvara. Hur många platser som skäliggen 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

Följande fyra fall finns, ett eller flera kan vara aktuella:

1. Parkeringsplatserna som berörs är reglerade i en detaljplan eller ett bygglov 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 aktuell. Även illustrationen till detaljplanen kan ge vägledning till hur parkeringsfrågan är tänkt att lösas.
 - Om befintliga bostäder och verksamheter i byggloven har parkeringsplatser angivna inom projektområdet 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 med eventuella villkor gäller och om de själva vill ha platserna kvar kan det vara svårt att 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 flera parkeringsplatser eller platser för andra än egna fordon, behöver inte alltid alla dessa platser ersättas. Är platserna uthyrda som egen plats eller med tillstånd? Det enskilda intresset måste bedömas och värderas. Besittningsrätten är olika för hyra av garage och för markparkering, där garageparkering kan ge besittningsrätt men inte markparkering, se Jordabalken 8 och 12 kap.
 - Hur många besöksplatser används? Hur många behöver rimligen ersättas? En beläggningsstudie kan ge vägledning.

-
2. Parkeringsplatserna som berörs är reglerade i en detaljplan eller ett bygglov till bostäder och verksamheter som 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 den praktiska konsekvensen för dessa.
 3. Parkeringsplatserna som berörs är reglerade i en detaljplan eller ett bygglov till bostäder och verksamheter utanför detaljplanen. Regleringsformen kan vara en 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? 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. Parkeringsplatserna som berörs kan vara uthyrda genom ett hyresavtal som kan ge besittningsrätt. Antalet ersättningsplatser bestäms genom att utreda möjligheten att säga upp eller förändra hyresavtalen. Utred hur användarna påverkas och den praktiska konsekvensen för dessa om avtalen förändras.
 - 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, där garageparkering kan ge besittningsrätt men inte markparkering, se Jordabalken 8 och 12 kap.
 - Vilka och hur många boende och verksamma använder platserna?
 - 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 den praktiska konsekvensen för dessa.