

 Trollhättans Stad	Dokumentbeteckning Riktlinjer för parkeringsköp	Handlingen förvaras Diarie: KS Diarienummer KS 2019/00730
Antaget av/Ansvarig Kommunfullmäktige 2019-11-25 (§ 265)	Handläggare/Förvaltning Tillväxt- och utveckling/Kommunstyrelsens förvaltning	Datum 2019-10-29
Handlingen publiceras <input type="checkbox"/> Intranät <input checked="" type="checkbox"/> Stadens hemsida <input type="checkbox"/> Annat:		
Syfte Riktlinjer för tillämpning av parkeringsköp		
Gäller för Kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden		
Referensdokument Trollhättans Stad översiktsplan 2013: Plats för framtiden, Trollhättans Stad, Trollhättan Trafikstrategi 2015, Trollhättans Stad Parkeringsprogram 2016		
Ansvar och genomförande Kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden		
Uppföljning/Giltigt till Uppföljning sker i samband med översyn av parkeringsprogrammet		

Riktlinjer för parkeringsköp

Definitioner

Parkeringsköp – beteckning som används på avtal som tecknas mellan Staden och en fastighetsägare som i huvudsak innebär att fastighetsägaren mot ersättning får tillgång till parkeringsplatser i närheten av den egna fastigheten. Parkeringsköp regleras inte i lag.

Parkeringsplats – det utrymme som avses för en bil i en parkeringsanläggning.

Planbesked – kommunalt beslut om huruvida kommunen tänker inleda planlägningsarbete eller inte.

Markanvisning – överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Civilrättsligt avtal – avtal mellan två enskilda personer (till vilka också räknas en juridisk person).

Nyttjanderätt – Rätt att nyttja eller bruka någon annans egendom (vanligtvis fast egendom) Särskilda villkor som gäller för avtal om nyttjanderätt är inskrivet i lagen (Jordabalken 7-15 kap).

Samutnyttjande – flera parkeringskategorier samsas om samma parkeringsplatser i en gemensam parkeringsanläggning.

Bakgrund

En fastighet där det ska uppföras nybyggnation, eller i skälig utsträckning vid ändring av befintlig bebyggelse där bygglov krävs, måste ha ett lämpligt område för parkering i första hand inom fastigheten alternativt i dess närhet. Det är fastighetsägarens skyldighet att ordna parkeringsutrymme vilket är ett krav enligt Plan- och bygglagen vid bygglovsgivning (PBL 8 kap. 9 §).



Parkeringsköp kan vara ett alternativ till anläggande av parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Parkeringsköp kan i andra fall vara en förutsättning för att en exploatering ska kunna genomföras.

Vid detaljplaneläggning kan kommunen reglera de krav i fråga om att ordna utrymme för parkering som behövs. Även placering och utformning av parkeringsplatser, och att viss mark eller byggnader inte får användas för parkering kan regleras vid framtagande av ny detaljplan (PBL 4 kap. 13§).

Trollhättans Stad, nedan kallad Staden, har framtagna parkeringstal (P-tal) som omfattar bil- och cykelparkering för bostäder och verksamheter. P-talen är vägledande och det är samhällsbyggnadsnämnden som vid bygglovsprövning beslutar om kraven på parkeringsutrymme är uppfyllda.

Staden kan erbjuda parkeringsköp till fastighetsägare för att tillgodose fastighetens behov av parkeringsutrymme. Vid parkeringsköp erbjuds utrymme i en bestämd kommunal parkeringsanläggning.

Parkeringsköp kan tillämpas vid byggnation i ny stadsdel eller i närheten av befintlig eller planerad parkeringsanläggning i centralorten. Det är Staden som avgör om det är möjligt att tillämpa parkeringsköp.

Syfte

Parkeringsköp möjliggör en effektiv och hållbar markanvändning genom att värdefull mark kan användas för exempelvis bostäder och grönytor istället för parkering. Med parkeringsköp kan samutnyttjande av parkeringar uppnås vilket medför att färre parkeringsplatser behöver anläggas. Planering av förtätningsprojekt och samutnyttjade parkeringsanläggningar där parkeringsköp tillämpas måste ske parallellt.

Vid utveckling av nya stadsdelar där flera fastigheter bebyggs kan parkeringsköp användas för att lösa parkeringsfrågan gemensamt för området. Staden anlägger en större parkeringsanläggning för hela området med hjälp av intäkter från parkeringsköp.

Parkeringsköp kan möjliggöra byggnation där det inte är möjligt för fastighetsägaren att ordna parkeringsutrymme som krävs inom den egna fastigheten. Parkeringsköp följer Stadens strategi för bebyggelseutveckling där utveckling och förtätning ska ske av befintliga områden¹. Förtätning och utveckling av befintliga områden ses vidare som ett sätt att uppnå miljö kvalitetsmål och folkhälsomål².

I översiktsplanen redovisas större och strategiskt viktiga platser för bilparkeringar i Trollhättans tätort. Stora flöden styrs till dessa platser och vid behov bör parkeringshus byggas³.

Vid framtida byggnation av kommunala parkeringsanläggningar kan dessa nyttjas för parkeringsköp och intäkterna från parkeringsköpen användas för att finansiera anläggningarna.

Riktlinjer

Parkeringsköp regleras i ett avtal mellan fastighetsägaren och Staden där fastighetsägaren betalar en bestämd summa till Staden för parkeringsplatser som denne

¹ Trollhättans Stad, Översiktsplan 2013: Plats för framtiden, s. 19

² Trollhättans Stad, Översiktsplan 2013: Plats för framtiden, s. 11

³ Trollhättans Stad, Översiktsplan 2013: Plats för framtiden, s. 32



är i behov av. Staden ska sedan iordningställa parkeringsplatserna. Parkeringsköp kan även omfatta del i en redan anlagd parkeringsanläggning.

Parkeringsköp kan bara omfatta parkeringsplatser inom fastighet som ägs av Staden eller upplåts eller ägs av ett kommunalt bolag som ansvarar för kommunala parkeringsanläggningar. Parkering kan inte anvisas på allmän plats. Parkeringsplatserna är inte bestämda utan ska vara samutnyttjade.

Staden kan vid planbesked och markanvisning ange om parkeringsköp är möjligt att tillämpa.

Avgift

Ungefärlig kostnad år 2019 för anläggande av en parkeringsplats i parkeringsanläggning ovan mark bedöms uppgå till cirka 250 000 kr och anläggande av en parkeringsplats under mark till cirka 350 000 kr.

Vid parkeringsköp som omfattar parkeringsplats i parkeringsanläggning ovan mark ska fastighetsägaren till Staden betala ett engångsbelopp om fem prisbasbelopp per parkeringsplats. Kostnader för eventuella laddplatser för elfordon tillkommer. Prisbasbeloppet är 47 400 kr för år 2019.

Vid parkeringsköp som omfattar parkeringsplats i anläggning under mark ska fastighetsägaren till Staden betala ett engångsbelopp per parkeringsplats som bestäms utifrån kalkylerad kostnad för aktuell parkeringsanläggning.

Fastighetsägaren ska till Staden betala en årlig avgift för anläggningens drift- och underhåll. Avgiften för drift och underhåll ska och betalas årsvis i förskott. Ungefärlig kostnad år 2019 uppgår till 4 200 kr per parkeringsplats.

Avgiftens storlek, engångsbelopp per parkeringsplats och avgift för drift- och underhåll, ska framgå av avtalet.

Engångsbeloppet ska erläggas enligt avtal dock senast då slutbesked meddelats för byggnationen.

Kommunstyrelsen får besluta att nedsätta avgiftens storlek om särskilda skäl föreligger.

Parkeringsköpsavtal

Ett avtal om parkeringsköp är ett civilrättsligt avtal mellan fastighetsägaren och Staden. Avtalet är en form av nyttjanderätt varför upplåtelse kan ske på högst 25 år inom detaljplanlagt område. Staden ska ha rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter på annan part, ex. kommunalt bolag som ansvarar för kommunala parkeringsanläggningar.

Avtal om parkeringsköp beslutas av kommunstyrelsen. Avtalet ska vara undertecknat och färdigbehandlat innan beslut om bygglov fattas. Avtalets giltighet villkoras med att bygglov beviljas.

För fullgörande av fastighetsägarens åtaganden, vad gäller betalning av engångsbelopp per parkeringsplats, ska en bankgaranti lämnas till Staden. Bankgarantin lämnas innan kommunstyrelsen fattar beslut om avtalet och ska gälla fram till dess att betalningen fullgjorts i sin helhet.



Fastighetsägarens skyldigheter och rättigheter i avtalet ska följa äganderätten till fastigheten. I avtalet ska regleras att fastighetsägaren är skyldig att tillse att det tydligt framgår att det finns ett parkeringsköpsavtal som följer fastigheten vid överlåtelse.

Avtalet ska uppfylla vissa krav för att det ska vara godtagbart av samhällsbyggnadsnämnden vid bygglovsprövning. Med stöd av betänkande "SOU 1989:23 Parkeringsköp" ställs nedan följande krav på innehåll i avtal om parkeringsköp.

- Bestämd storlek och bestämt läge
Parkeringsköpet ska omfatta erforderligt antal parkeringsplatser inom en angiven parkeringsanläggning. Parkeringsplatserna behöver dock inte vara bestämda. Det ska framgå av avtalet vilken fastighet som utgör parkeringsutrymme och för vilken fastighet som utrymmet avses.
- Tid för lordningställande
Av avtalet ska framgå tidpunkt för när parkeringsplatserna ska vara tillgängliga för fastigheten. I avtalet ska garanteras att parkeringsplatsernas utbyggnad sker i samma takt som efterfrågan på parkeringsutrymme som omfattas av avtalet uppkommer för fastigheten.

Samhällsbyggnadsnämnden bör ha möjlighet tillåta viss eftersläpning av utbyggnaden av en parkeringsanläggning, under förutsättning att tillfälliga parkeringsplatser kan anordnas under en övergångsperiod och att en garanti finns för att parkeringsköpet genomförs.

- Avstånd från fastigheten
Parkeringsköp förutsätter att parkeringsanläggningen ligger på ett acceptabelt gångavstånd från aktuell fastighet.

Förtätning av staden ska göras med utgångspunkt i ökad andel hållbara transporter⁴. Det är rimligt att parkeringsanläggningen ligger inom ungefär samma avstånd som till kollektivtrafik för att gynna utvecklingen mot hållbara transporter.

- Avtalstid
Avtalet ska garantera varaktighet i förhållandet mellan fastigheten och antal parkeringsplatser. Avtalets utformning för att tillgodose och garantera detta krav får bestämmas i varje enskilt fall. Parkeringsköp upplåts normalt i upp till 25 år.

Kvarstår fastighetens behov av parkering efter att avtalet löpt ut så kan parterna förlänga avtalet eller efter överenskommelse lösa fastighetens behov på annat sätt.

⁴ Trollhättans Stad, Trollhättan Trafikstrategi 2015, s.28