



Christian Rydén

Riktlinjer för parkeringsköp i Lunds kommun

Inledning

I dessa riktlinjer beskrivs hur parkeringsköp går till i Lunds kommun. Parkeringsköp innebär att en fastighetsägare mot ersättning får tillgång till parkeringsplatser från kommunens parkeringsbolag eller annan parkeringsleverantör. Parkeringsköp möjliggör en effektiv och hållbar markanvändning som skapar flexibel och ekonomisk parkering för fastighetsägare och användare.

Definitioner

Parkeringsköp

Beteckning på avtal som tecknas mellan en fastighetsägare och kommunens parkeringsbolag eller annan parkeringsleverantör som i huvudsak innebär att fastighetsägaren mot ersättning får tillgång till parkeringsplatser i närheten av den egna fastigheten.

Parkeringsleverantör

Den som erbjuder, levererar och ansvarar för en parkeringsplats eller parkeringsanläggning.

Parkör

Den som parkerar ett fordon.

Samnyttjande

Olika användargrupper nyttjar samma parkeringsplats under skilda tider på dygnet, till exempel boendeparkering på natten och arbetsparkering på dagen.

Civilrättsligt avtal

Avtal mellan två enskilda personer (till vilka också räknas en juridisk person).

Bakgrund och syfte

Om en fastighet ska bebyggas, eller vid bygglovpliktig ändring av befintlig bebyggelse, måste parkering anordnas inom fastigheten eller i dess närhet. Det är fastighetsägarens skyldighet att ordna parkering enligt Plan- och bygglagen, och det är kommunen som anger vilken parkeringsefterfrågan som fastighetsägaren ska tillgodose. Som underlag för bedömning av parkeringsefterfrågan har Lunds kommun en parkeringsnorm som anger vilka krav som ska ställas på byggherrar och fastighetsägare så att en rimlig efterfrågan på parkering kan tillgodoses. Parkeringsnormen är riktlinjer som inte har någon direkt rättsverkan och inte är bindande för kommunen. Kommunen gör genom byggnadsnämnden en slutlig bedömning i varje enskilt fall.

Parkeringsköp kan vara ett alternativ till anläggande av parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Kommunen via kommunens parkeringsbolag eller annan parkeringsleverantör kan då erbjuda utrymme i en bestämd parkeringsanläggning, antingen planerad eller befintlig. Det är kommunen som avgör om det är möjligt att tillämpa parkeringsköp.

Parkeringsköp möjliggör en effektiv och hållbar markanvändning som skapar flexibel och ekonomisk parkering för fastighetsägare och användare. Med parkeringsköp kan samnyttjande av parkeringar uppnås vilket medför att färre parkeringsplatser behöver anläggas. Parkeringsköp är särskilt intressant vid utveckling av nya stadsdelar, för att lösa parkeringsfrågan gemensamt för området. Men även vid förtätning av befintliga områden, inte minst stadskärnan, kan parkeringsköp vara värdefullt – och ibland nödvändigt – för att kunna utveckla staden.

Process

I Lunds kommun är det oftast det kommunala parkeringsbolaget LKPAB som är leverantör av parkeringsplatser, men enligt gällande parkeringsnorm (2018) kan även andra aktörer erbjuda parkeringsköp. I detta dokument redovisas huvudsakligen hur ett parkeringsköp går till där LKPAB är parkeringsleverantör, men förfarandet kan tjäna som utgångspunkt även för andra aktörer.

Den fastighetsägare som är intresserad av parkeringsköp kontaktar LKPAB eller annan parkeringsleverantör för att efterhöra möjligheten till parkeringsköp i det aktuella fallet. Om överenskommelse

2021-06-04

Diarienummer

BN 2021/0199

nås så regleras parkeringsköpet i ett avtal mellan parterna, där fastighetsägaren ska betala en ersättning till parkeringsleverantören. Parkeringsleverantören ska sedan iordningsställa parkeringsplatserna, eller erbjuda dem i en redan anlagd parkeringsanläggning.

Parkeringsköpsavtalet utgör också underlag för bygglovansökan. Byggnadsnämnden prövar om avtalet, och det antal platser som ingår, uppfyller byggnadsnämndens krav på parkering enligt intentionerna i plan- och bygglagen och kommunens parkeringsnorm.

Avtalet ger sedan möjlighet för dem som avser använda platserna, parkörerna, att hyra platserna till rådande prissättning. Avtalet om parkeringsköp garanterar alltså endast möjlighet (inget krav) att hyra redovisat antal bilplatser.

Parkeringsköpsavgifterna utgör en viktig del i grundfinansieringen av parkeringsanläggningen. Hyresavgifterna från parkörerna står för den återstående delen av finansieringen.

Avgift

Parkeringsköpsavgiften kan se olika ut hos olika parkeringsleverantörer, och kan också påverkas av hur parkeringshusprojektet ser ut.

LKPAB har utgångspunkten att ca 2/3 av byggproduktionskostnaden för parkeringsanläggningen ska finansieras av parkeringsköpsavgifter, och resterande 1/3 kommer sedan från hyresavgifter från parkörerna. Parkeringsköpsavgiften erlaggs till huvuddelen när slutbesked erhållits för både fastighetsägarens nya fastighet och parkeringsbolagets.

Avtal

Ett avtal om parkeringsköp är ett civilrättsligt avtal mellan fastighetsägaren och parkeringsleverantören. Avtalet måste vara långsiktigt, men enligt gällande lagstiftning kan inte avtalet gälla längre än 25 år.

Avtalet ska vara undertecknat innan beslut om bygglov fattas. Avtalets giltighet villkoras med att bygglov beviljas.

Fastighetsägarens skyldigheter och rättigheter i avtalet ska följa äganderätten till fastigheten. I avtalet ska anges att fastighetsägaren

2021-06-04

Diarienummer

BN 2021/0199

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 byggnadsnämnden vid bygglovsprövning. Med stöd av betänkande "SOU 1989:23 Parkeringsköp" ställs 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 iordningställande

Av avtalet ska framgå tidpunkt för när parkeringsplatserna ska vara tillgängliga för fastigheten. Viss eftersläpning av utbyggnaden av en parkeringsanläggning kan tillåtas, under förutsättning att tillfälliga parkeringsplatser kan anordnas under en övergångsperiod.

Avstånd från fastigheten

Parkeringsköp förutsätter att parkeringsanläggningen ligger på ett acceptabelt gångavstånd från aktuell fastighet. Riktlinjer för acceptabla gångavstånd anges i gällande parkeringsnorm.

Avtalstid

Avtalet ska garantera varaktighet i förhållandet mellan fastigheten och antal parkeringsplatser. Parkeringsköp upplåts normalt i 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.