

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov

**Antagna av kommunfullmäktige
2006-10-12**



VÄRMDÖ KOMMUN

Förord

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov i Värmdö kommun är ett dokument som visar behov av antal parkeringsplatser vid olika bebyggelse och verksamheter. Riktlinjerna ska användas som ett hjälpmedel i detaljplanearbete, i kontakt med exploatörer, samt i bygglov-sammanhang för att säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för parkeringsändamål.

Riktlinjerna består av två delar:

Del 1. Parkeringstal med kommentar

Denna del innehåller förslag till riktlinjer för antal parkeringsplatser per 1000 m² BTA (brutto total area) för olika typer av byggnader och verksamheter. Ibland anges talen per hus, anställd eller dylikt. Parkeringstalen är ett riktvärde med hänsyn taget till förväntad biltäthet i Värmdö kommun år 2010.

Parkeringstalen kan komma att behöva justeras med hänsyn till närheten till bebyggelse och allmänna kommunikationer. Biltätheten i Gustavsberg är ca 25 procent lägre än övriga kommundelar. Skärgården är inte inräknad.

Del 2. Tillämpningsanvisningar

Denna del beskriver vad man ska ta hänsyn till vid bedömning av parkeringstalen, eftersom bilplatsbehovet varierar från bransch till bransch. Här visas också beräkningsexempel på platsbehov vid samnyttjande av parkeringsplatser. T ex att boende nyttjar platserna nattetid och kunder använder dem dagtid.

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN

Lars Fladvad
Förvaltningschef

Anders Lambert
Trafikingenjör

Del 1. Parkeringstal med kommentarer

PARKERINGSTAL FÖR VÄRMDÖ KOMMUN

Parkeringsstalen är kommunens riktvärden för erforderligt antal bilplatser per 1000 m² BTA, kvadratmeter våningsyta o.s.v.. De är rekommendationer, som skall prövas i det enskilda fallet.

Parkeringsstalen är en utgångspunkt för de förhandlingar med byggherrar, som normalt äger rum i plan- och bygglovsärenden. Överenskommelsen skall sikta till att tillfredställa både kraven på tillräcklig parkering och en god miljö. De skall också användas i kommunens allmänna översiktliga planering.

BTA = brutto total area (lägenhetsyta)

Bpl/lgh = bilplatser per lägenhet

Verksamhet	Antal bilplatser per 1000 m² BTA om ej annat anges¹	Anmärkning
-------------------	--	-------------------

RÖRELSEHINDRADE		
Kund och besöksparkering	<p>C:a 1 procent av platserna skall utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål.</p> <p>Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar. (mer än 10, mindre än 100)</p>	<p>För boende och arbetande anordnas handikapptillgängliga platser efter behov.</p> <p>Vid platser där det förväntas finnas större efterfrågan på platser för rörelsehindrade, tex vårdinrättning eller sjukhus, skall särskild utredning av behovet utföras.</p> <p>Platser reserverade för handikappade skall placeras så nära entrén som möjligt och utformas enligt Boverkets byggregler.</p>

VERKSAM	Antal bilplatser per 1000 m ² BTA om ej annat anges ²	Anmärkning
BOE		
Flerbostadshus	Byggnorm 11,5+1,5 = 13,0 Planeringsnorm 13,0+2,0 = 15,0	Boende och besökande. Gruppsmåhus och radhus behandlas som enbostadshus. <i>I all ny planläggning ska utbyggnad enligt planeringsnorm redovisas. Efter särskild prövning kan utbyggnaden få begränsas till föreslagen byggnorm i samband med bygglov.</i>
Enbostadshus - gemensam parkering - individuell parkering	1,5 bpl/hus 2,0 bpl/hus	Boende och besökande. Boende och besökande.

Särskilda boendeformer	0,3 – 0,5 bpl/lgh	Här ingår: servicehus, sjukhem, hem för äldre samt gruppbostäder för omsorg, psykvård, pensionärslägenheter etc. Anpassning bör göras till lokala förhållanden.
Studentbostäder	6,0	Alternativt 0,2 - 0,3 bpl/lgh.

HANDEL		Kunder och arbetande ³ .
Butiker för dagligvaror (ej stormarknad)	30 – 50	30 för små närbutiker, 50 för stora butiker/hallar med storskalig hantering av stormarknadstyp.
Butiker för övriga varor (ej stormarknad)	30 – 40	För t.ex. systembutiker kan p-talet bli högre. Beroende på läge..
Stormarknader (med både dagligvaror och övriga varor) Dagligvaror Övriga varor	60 - 80 40 - 50	Se kommentarer, punkt 7, nedan.
Boxshops (stormarknader utan dagligvaror)	20 – 30	Beroende på sortiment och företag. Se kommentarer punkt 8 nedan.

KONTOR och liknande ARBETSPLATSER		
Kontor		
Arbetande och besökande	20 - 30	Beroende på läge och typ av kontor.
Industri		
Arbetande och besökande	10 - 20	Beroende på läge och typ av kontor.
Lager		
Arbetande och besökande	8	Alternativt 0,8 bpl per arbetande.

Verksamhet	Antal bilplatser per 1000 m ² BTA om ej annat anges ⁴	Anmärkning
------------	---	------------

² När p-talen anges per arbetande eller besökande avses maximalt antal samtidiga personer.

UNDERVISNING		
Förskolor och daghem		
Barn	1 per 15 barn	Platserna avser angöring och är beroende på skolans läge.
Arbetande	0,3 – 0,8 per arbetande	

Lågstadieskolor		
Elever	1 per 20 elever	Platserna avser angöring och är beroende på skolans läge.
Arbetande	0,3 – 0,8 per arbetande	Beroende på skolans läge.
Mellan- o högstadieskolor		
Elever	0	
Arbetande	0,3 – 0,8 per arbetande	Beroende på skolans läge.
Gymnasium		
Elever	0,1 per elev >18 år	Beroende på skolans läge.
Arbetande	0,3 – 0,8 per arbetande	Beroende på skolans läge.
Vuxenskolor		
Elever	0,3 – 0,8 per elev	Även universitet och högskolor. Beroende på skolans läge.
Arbetande	0,3 – 0,8 per arbetande	Beroende på skolans läge.
Universitet/Högskola		
	Byggnorm 6,5 Planeringsnorm 8,0	Särskild utredning bör ske från fall till fall avseende personalparkering och Angöring för att lämna/hämta elever.

SERVICE		
Restauranger		
Gäster och arbetande	10 – 40 % av antal bordsplatser	Beroende på läge och öppethållande (dag - kväll).
Gatukök		
Gäster och arbetande	20-40 % av antal maximalt samtidigt-gäster	Angöring, beroende på läge.
Hotell		
Gäster och arbetande	20 - 70 % av antal gästrum	Beroende på läge och typ.
Biografer		
		Särskild utredning erfordras.
Bibliotek		
		Särskild utredning erfordras.
Verksamhet	Antal bilplatser per 1000 m² BTA om ej annat anges⁵	Anmärkning
Ungdomsgårdar		
Besökande	2 – 4 per anläggning	Platserna avser angöring.
Arbetande	0,3 – 0,8 per arbetande	

⁴ När p-talen anges per arbetande eller besökande avses maximalt antal samtidigt personer.

⁵ När p-talen anges per arbetande eller besökande avses maximalt antal samtidigt personer.

Motionscentra		
Besökande	0,2 - 0,3 per besökande	Samtidigt max antal besökande.
Arbetande	0,3 - 0,8 per arbetande	Beroende på läge.
Samlings- o kyrksalar		
Besökare	0,1 - 0,2 per sittplats	Beroende på läge.
Arbetande	0,3 - 0,8 per arbetande	Beroende på läge.
Vård- och hälsocentraler		
Besökande och arbetande	10 - 15	Beroende på läge.
Bilverkstäder		
Kunder	2 - 5 per verkstadsplats	Beroende på läge inkl. väntande kunders bilar.
Arbetande	1,0 plats per arbetande	

KOMMENTARER

1.

Tidigare gavs skilda p-tal för planering (lång sikt) och bygglov (kort sikt). Bygglovstalen var vanligen lägre än planeringstalen. Detta var motiverat av bilinnehavets snabba tillväxt. Idag växer bilinnehavet inte lika snabbt och vi ger därför endast en uppsättning p-tal.

2.

Parkering skall normalt ordnas på fastighet. Vid om- och tillbyggnad kan parkering dock efter särskild prövning få ordnas på gata eller annan allmän plats om utrymme finns, och om det inte går att ordna platser på fastighet. Sådana platser kan dock ej vara reserverade för särskild lokal eller särskilt ändamål. Av kommunen särskilt utfärdade lokala trafikföreskrifter gäller.

3.

Parkeringstalen avser ett antaget genomsnittligt bilinnehav i kommunen år 2010 av 480 bilar per 1000 invånare. Detta innebär en antagen ökning med 1% per år från dagens siffra 450 (statistiska data från 2004-12-31). Om man känner till att bilinnehavet är eller blir annorlunda i det aktuella fallet, skall p-talen korrigeras i direkt proportion härtill. För verksamheter med en väsentlig del av sitt upptagningsområde utanför kommunen, främst mycket stora handelsområden, bör hänsyn tas även för bilinnehavsutvecklingen i berörda kommuner.

4.

Platser för rörelsehindrade skall läggas till vid behovsberäkningen.

5.

Parkeringstalen avser platser som nyttjas enbart av angiven verksamhet. Parkering kan dock samnyttjas, vilket innebär att en bilplats används gemensamt för olika funktioner (boende, arbete, besök) vid olika tider. Parkeringstalen (utbyggnadskravet) kan därför i vissa fall reduceras. Förutsättningarna för detta är:

- att bilplatserna inte är reserverade för enskild person eller verksamhet,
- att de högsta bilplatsbehoven för samnyttjande verksamheter ej sammanfaller,
- att fysiska möjligheter till samnyttjande finns och
- att förutsättningarna för samnyttjande är bestående.

Se särskild beräkningsanvisning i Del 2, "Tillämpningsanvisningar".

6.

Vid ordnande av bilplatser utanför den egna fastigheten erfordras någon form av garanti för förverkligande och bestående. Det kan vara:

- ett officiälservitut, som stadsfästs vid en lantmäteriförättning,
- ett avtalsservitut mellan de båda parterna,
- en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen eller
- ett konsortialavtal.

7.

Stormarknad definieras här som en butik, i vilken säljs både dagligvaror och andra (övriga) varor. Den ligger externt och har ofta ca 5.000 m² BTA eller mer. Stora exempel är Coop Forum, små är ICA Supermarket och Willy's. Bilplatsbehovet beräknas för varje sortiment för sig och adderas.

P-talen för stormarknader avser stora enheter med en försäljning lika med det genomsnittliga nyetableringskravet (f.n. satt till ca 60.000 kr per m² och år för dagligvaror och ca 30.000 kr per m² och år per för övriga varor). Om man med säkerhet vet att försäljningen blir en annan, korrigeras p-talen i "halv proportion" till försäljningsavvikelsen. Vanligen krävs en särskild utredning, baserad på en marknadsanalys.

8.

Boxshop definieras här som en butik, som endast säljer övriga varor (ej dagligvaror), i ett stort lådliknande hus, en "box" och alltså inte i en köpcentrumliknande byggnad med många butiker, stora gemensamhets- och upplevelseytor etc. Den ligger externt och har vanligen ca 3.000 m² BTA men kan vara betydligt större. Anordnas vanligen i ett våningsplan. Exempel är Toys'R'us, ElGiganten och Siba.

Det genomsnittliga p-talet för boxshop på 20-30 bpl per 1000 m² BTA avser en boxshop med försäljning lika med det genomsnittliga nyetableringskravet (f.n. satt till 20.000 kr/ m² och år). Om man med säkerhet vet att försäljningen blir en annan, korrigeras p-talen i "halv proportion" till försäljningsavvikelsen. Vanligen krävs en särskild utredning, baserad på en marknadsanalys.

LAGRUM

Parkering behandlas i plan- och bygglagens (PBL) kapitel 3 paragraf 15 punkt 6 och i paragraf 16. Parkering är en bygglovspliktig åtgärd. Kraven på parkering tolkas av kommunen.

Följande är utdrag ur PBL:s 3:e kapitel om krav på byggnader, tomter, allmänna platser mm.

Utdrag ur PBL 3 kap 15 §

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att:.....

Punkt 6

...lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Om tomten tas i anspråk för bebyggelse som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna.

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas.

Utdrag ur PBL 3 kap 16 §

På bebyggda tomter får bestämmelserna i 15 § första stycket 6 samt andra och tredje styckena tillämpas i skälig utsträckning.

Vid sådan ändring av en byggnad för vilken bygganmälan krävs skall tomten anordnas så att de uppfyller kraven i 15 § i den utsträckning, som efter omständigheterna kan krävas med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper, lag 1994:852 (sid. B 946 i Svea rikes lag 2000).

Del 2. Tillämpningsanvisningar

|

BOSTÄDER

Parkeringsstalen för flerbostadshus är angivna till 11,5 (bilplatser) jämte 1,5 bpl för besöksparkering, d.v.s. tillsammans 13 bpl per 1000 m² BTA (brutto total area). (Gustavsberg 10 bpl per 1000 m².) Parkeringsstalen avser ett antaget genomsnittligt bilinnehav i kommunen år 2010 om 480 bilar per 1000 invånare. (Gustavsberg 360 bilar per 1000 invånare.) Detta innebär en antagen ökning med 1% per år från dagens siffror 450 resp 340 (statistiska data från 2004-12-31). Om man känner till att bilinnehavet är eller blir annorlunda i det aktuella fallet, skall p-talen korrigeras i direkt proportion härtill.

ilplatser Angöringsplatser behövs för av- och påstigning från privatbilar, taxi samt transporter som sjuktransporter, sophämtning, varuleveranser och service till hushåll och fastigheter. Bör alltid provas i det särskilda fallet.

Parkeringsstalet 13 (10) bpl per 1000 m² BTA motsvarar ungefärligt 0,9 (0,7) bpl/lgh (bilplatser per lägenhet) vid en genomsnittlig lägenhetsstorlek av 70 m². , p.g.a. att områdets genomsnittliga lägenhetsyta är större eller mindrekan

HANDEL

Det är en stor spridning av parkeringsbehov mellan olika bransch och s.k. yteffektiviteter Korrektionsfaktorer kan användas för angivna parkeringstal för olika företags-etableringar och butikstyper beroende på sättet att sälja och försäljningen per ytenhet. Exempel på enheter med lågt parkeringsbehov är butiker med skrymmande varor, t.ex. vitvaror och möbler. Exempel på butiker med höga parkeringsbehov är butiker med hög omsättning av varor, t.ex. klädesbutiker.

I Norra Mölnvik med många externa butiksenheter gäller värden för butiker för dagligvaror och övriga varor. Dock minskar behovet av nya bilplatser i relation till s.k. kopplade köp, ? för Detta innebär bl.a. att jflera butikern Detta bör studeras särskilt i en marknadsanalys, då det bl.a. är viktigt att bedöma hur benägenheten till kopplade köp påverkas om området växer geografiskt (det kan bli för långt mellan butikerna).

avsedda Angöringsplatser i samband med behövs i extra stor utsträckning för leveranser, returgoods och återvinning.

RESTAURANGER

Till restauranger räknas även kaféer, större konditorier (serveringsdelen), hotell-restauranger och liknande samt lunchbarer och "fast food"-restauranger. En sitt-plats beräknas vanligen ta i anspråk, 3 m² räknat på m² BTA. Platser för angöring, returgoods och återvinning skall tillräknas.

KONTOR

Till kontor räknas samtliga typer av kontor även allmänna institutioner, läkarmottagningar och kontor, som ingår i anläggningar för industri och hantverk.

Om man med säkerhet kan konstatera avvikelser i arbetstätheten förändras p-talen i proportion därtill. Värmdös P-talen förutsätter 30 m² per sysselsatt. Om t.ex. funktionstätheten är 33 m² per sysselsatt, d.v.s. 10% högre blir, blir även p-talen 10% högre.

För kontor med allmän service bör besöks-tätheten utredas. Ät dessa kontor, och kontoren har ofta stora. Allmän service kan ofta behöva ca 20 % besöksplatserarkering jämfört med ett genomsnittsvärde av 10 %.

INDUSTRI

P-talen för Värmdö förutsätter 10 à 15 arbetande per 1000 m² BTA. Om man med säkerhet kan konstatera avvikelser i dessa tal, vilket är, förändras p-talen i proportion därtill. Om man t.ex. har 20 à 30 arbetande per 1000 m² BTA, d.v.s. det dubbla, blir även p-talen fördubblade.

Enligt plan- och bygglagens kapitel 3:15 punkt 6 skall tillses, att lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomtmarken eller i närheten av denna. Lagtexten anger således, att möjlighet finns att medgiva undantag från grundprincipen att ordna all parkering på tomten.

FLEXIBLA P-TAL

Bilplatsbehovet skall tillgodoses på tomtmark. Huvudregeln är, att erforderligt antal bilplatser bestäms utgående från de särskilda förhållanden, som råder i varje särskilt fall. Om omgivande befintlig parkering har överkapacitet, bör det ske en diskussion om hur denna överkapacitet kan utnyttjas för att få en utjämning av behov/tillgång.

I besvärliga ekonomiska eller tekniska förhållanden skall frågan om bilplatsernas antal och läge utredas särskilt.

En mjuk tillämpning av p-talen skall eftersträvas.

För handel och liknande verksamheter skall man vara särskilt försiktig vid flexibel tillämpning för att inte få försäljningsdämpning p.g.a. parkeringsunderskott. T.ex. ger 10 % underskott på bilplatser vanligen 2 % försäljningsminskning, och 30 % underskott ger vanligen 15 % försäljningsminskning.

SAMNYTTJANDE

Om en bilplats kan användas gemensamt för flera funktioner (t.ex. för boende, arbete, besök) vid olika tider på dygnet, föreligger ett samnyttjande. Parkeringstalen kan då reduceras. Några villkor som måste vara uppfyllda är

Formaterat:
Teckensnitt:(Standard) Arial,
16 pt, Kerning från 16 pt

Formaterat:
Teckensnitt:(Standard) Arial,
16 pt, Kerning från 16 pt

- att bilplatserna inte är reserverade för enskild person eller verksamhet/lokaltyp
- att de högsta behovstalen ej sammanfaller i tiden
- att fysiska förutsättningar finns, bl.a. skall parkeringen ha en rimlig minsta storlek och de olika lokalerna skall ligga inom gångavstånd
- att samnyttjandet är varaktigt bestående

Nyttjandet (beläggningen) av bilplatser varierar på ett regelbundet sätt. Utgångsvärdena är variationerna under en vecka, vanliga snittvärden ges i tabell 1 nedan. Lokala förhållanden kan spela in, till vilket hänsyn måste tas.

Tabell 1. Beläggingsvariation på p-plats

Aktivitet och lokalkategori	Lördag kl 12.00-14.00 %	Vardag kl 10.30 ej fredag %	Vardag kl 16.30 ej fredag %	Natt %
Handel besökare och anställda	100 %	50 %	60 %	0 %
Boende	40 %	40 %	40 %	100 %
Kontor och industri	10 %	1090 %	50 %	5 %
Bibliotek	20 %	20 %	70 %	0 %
Skolor	10 %	90 %	30 %	0 %

Beräkningen av samnyttjandet kan ske enligt följande.

1. Beräkna bilplatsbehovet för varje lokaltyps maxbehov
2. Beräkna det största samtidiga bilplatsandel enligt beläggingsvariationerna inat 1

Fördela det erhållna reducerade bilplatsbehovet på intressenternas respektive max-behov, respektive behov under max-timmen eller på annat sätt som känns motiverat.

TILLÄMPNINGSEXEMPEL

Här nedan följer ett beräkningsexempel på samnyttjande. Ytan som ingår i beräkningen är bruttoarean BTA. Denna area är summan av våningarnas area innanför omgivande ytterväggs yttersida. Även mätvärda ? delar av utnyttjade vinds- och källarvåningar inräknas. Mätbart utrymme skall ha en rumshöjd av minst 1,9 m. Vissa gemensamma utrymmen

räknas ej in, t.ex. garage, körytor, pannrum, fläktrum samt förråd. Lagerlokaler och trapphus räknas in. Se även svensk standard SS 021051.

- Vid nybyggnad räknas hela ytan
- Vid tillbyggnad räknas den tillbyggda ytan
- Vid ombyggnad räknas den del av ytan som berörs av bygglovskrävande åtgärder; nuvarande verksamhets tillgång till bilplatsen avräknas
- I lokaler av typ "gallerior" räknas de gemensamt upplåtna gångarna som gångbanor och räknas inte in i BTA.

Exempel 1.

Nybyggnad med 1.500 m² butiksyta, 3.000 m² kontorsyta och 2.000 m² boendeyta.

Bilplatsbehov vid reserverade och därmed ej samnyttjade bilplatser beräknas enligt följande.

Steg 1. Beräkna bilplatsbehovet för varje lokaltyps maxbehov

Butiker	1,5 x 40 = 60 bpl		
Kontor	3 x 20 = 60 bpl		
Boende	2 x 13 = 26 bpl	Summa	146 bpl

Steg 2. Beräkna det största samtidiga bilplatsandel enligt beläggingsvariationerna inat 1

Lördag max beläggning kl 12.00-14.00

Butiker	60 bpl x 100 % = 60 bpl		
Kontor	60 bpl x 20 % = 12 bpl		
Boende	26 bpl x 40 % = 10 bpl	Summa	82 bpl

Vardag, ej fredag, kl 10.30

Butiker	60 bpl x 50 % = 30 bpl		
Kontor	60 bpl x 100 % = 60 bpl		
Boende	26 bpl x 40 % = 10 bpl	Summa	100 bpl

Vardag, ej fredag, kl 16.30

Butiker	60 bpl x 60 % = 36 bpl		
Kontor	60 bpl x 60 % = 36 bpl		
Boende	26 bpl x 40 % = 10 bpl	Summa	82 bpl

Vid samnyttjande behövs således 100 bilplatser⁴⁶

Exempel 2.

Ombyggnad där bygglov krävs för hela fastigheten. Fastigheten har 1.500 m² butiksytta, 3.000 m² kontorsytta och 2.000 m² boendeyta. Kontoren berörs till 1500 m² bostäder berörs ej av ombyggnaden.

Steg 1. Beräkna bilplatsbehovet för varje lokalitets maxbehov

Bilplatsbehovet för den del som byggs om vid reserverade och därmed ej samnyttjade bilplatser beräknas enligt följande.

Butiker	1,5 x 40 = 60 bpl		
Kontor	1,5 x 20 = 30 bpl		
Boende	0 bpl	Summa	90 bpl

Steg 2. Beräkna det största samtidiga bilplatsandel enligt beläggningssvariationerna inat 1

Bilplatsbehovet för den del som byggs om vid ej reserverade och därmed samnyttjade bilplatser beräknas enligt följande.

Lördag max beläggning kl 12.00-14.00

Butiker	60 bpl x 100 % = 60 bpl		
Kontor	30 bpl x 20 % = 6 bpl		
Boende	0 bpl	Summa	66 bpl

Vardag, ej fredag, kl 10.30

Butiker	60 bpl x 50 % = 30 bpl		
Kontor	30 bpl x 1090 % = 3054 bpl		
Boende	0 bpl	Summa	6077 bpl

Vardag, ej fredag, kl 16.30

Butiker	60 bpl x 60 % = 36 bpl		
Kontor	60 bpl x 60 % = 830 bpl		
Boende	0 bpl	Summa	5454 bpl

Vid samnyttjande behövs således 6677 bilplatser. Fastigheten har 50 bpl ordnade varav 35 hänförs till den del av byggnaden som skall byggas om. Bilplatsbehovet för ombyggnaden blir $7766 - 35 = 3142$.

AVTALSFRÅGOR

Här behandlas några olika sätt att förverkliga bilplatser utanför den egna fastigheten och att garantera beståndet av dessa.

Av stor vikt är att den i ordningställda parkeringen används för sitt ändamål. Därför måste en bindning garantera detta. Minskar behovet av bilplatser så skall alternativt användande accepteras. Ändring av nyttjandet från parkering till annat ändamål

fordrar byggnadsnämndens godkännande enligt PBL. Här har kommunen möjlighet att bedöma, om en ändring är önskvärd eller ej eller ej.

Här nedan följer exempel på några vanliga Nedan följer några avtalsformer.

1. Mellan två eller flera fastigheter kan ett *officialservitut* träffas. Servitutet stadsfästs vid en lantmäteriförrättning, och därmed garanteras beståendet av parkeringen.

2. *Avtalsservitut* som är den andra servitutsformen kan uppsägas av de två parterna om de är överens om detta och utgör därför ingen garanti kommunen är den ena parten. Servitutet skall godkännas i tingsrätten.

om inte

3. *Parkeringsköpet* innebär att fastighetsägaren av kommunen inbjuds att delta finansiellt i en gemensam parkeringsanläggning. För att kunna uppfylla sin skyldighet att anordna parkeringsutrymme, ingår därför fastighetsägaren ett avtal om parkeringsköp med kommunen som civilrättslig part, varefter byggnadsnämnden som företrädare för kommunen i egenskap av myndighet i samband med ansökan om bygglov, prövar om fastighetsägaren därmed skall anses ha uppfyllt de krav, som man har anledning att ställa enligt 3 kap.15§ PBL.

Parkeringsköp med kommunal medverkan har tillämpats sedan 50-talet, främst i de större kommunerna. Många kommuner har också valt att aktivt gå in och tillhandahålla fastighetsägarna utrymmen i parkeringsanläggningar. Dessa har ofta uppförts av kommunerna själva eller av kommunala parkeringsbolag.

Parkeringsköpet har inte tillämpats i Värmdö kommun, och det komplicerade förfarandet och framtida åtaganden motiverar, att parkeringsköpet ej heller framledes används som metod.

4. Möjlighet finns att bilda *gemensamhetsanläggning* enligt anläggningslagen. Se sid. 454 i Svea rikes lag 2000

5. Ett *konsortialavtal* träffas mellan ägarna till parkeringsfastigheterna. Avtalet reglerar fastigheternas åtaganden efter vissa gemensamt beslutade punkter. Detta kan gälla så länge parkeringen finns. Bryter en part avtalet uppstår skadeståndskrav.

6. Varaktigheten kan även anses bli tryggad av att ett 25-årigt hyresavtal tecknas mellan exempelvis fastighetsägarna och något kommunalt bolag.