

Vejledning til kommunerne om krav til parkering i forbindelse med byggeri

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 41780510
Fax 7262 6790
dch@tbst.dk
www.trafikstyrelsen.dk

Juni 2017

Vejledning om parkering i forbindelse med byggeri

Vejledningen omhandler krav til parkering i forbindelse med byggeri, der er fastsat i byggeloven, bygningsreglementet, bekendtgørelsen om andet forpligtende aftalegrundlag og parkeringsfondscirkulæret.

1. Hvor findes de relevante regler

Byggeloven

I byggelovens § 7, stk. 1, er der hjemmel til, at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler om indretning af ejendommens ubebyggede arealer for bl.a. at sikre tilfredsstillende opholdsarealer og parkeringsarealer.

Bygningsreglementet

Med hjemmel i byggeloven er der i BR15, kap. 2.4.2, fastsat regler for parkering i forbindelse med byggeri.

I medfør af BR15, kap. 2.4.2, stk. 1, skal der udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv. kan parkere biler, motorcykler, knallerter og cykler, mv. på ejendommens område.

Parkeringscirkulæret

De konkrete regler om kommunale parkeringsfonde er fastsat i cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994, der er udstedt med hjemmel i byggelovens § 22, stk. 6.

Bestemmelser i lokalplan eller byplanvedtægt

Byggeloven og bygningsreglementets bestemmelser i kap. 2 om parkering gælder ikke, når der i en lokalplan eller byplanvedtægt er fastsat bestemmelser om parkering for det område, hvor byggeriet foregår. Det kan eksempelvis være angivet i en lokalplan, at der ved opførelse

af nybyggeri i et bestemt område inden for lokalplanens område, skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Når der opføres 1500 m² nybyggeri i det pågældende område, vil det med hjemmel i lokalplanen udløse krav om etablering af 15 parkeringspladser.

2. Generelt om kommunalbestyrelsens afgørelse om parkeringskrav

Det er kommunalbestyrelsen, der er bygningsmyndighed, og som træffer afgørelse i byggesager, herunder afgørelse om parkeringskrav i en konkret byggesag.

Kommunalbestyrelsen fastsætter i byggetilladelsen tidspunktet for, hvornår parkeringsarealet skal anlægges, og hvor stor en del af grundens areal der skal udlægges til parkeringsareal.

Kommunalbestyrelsen kan efter en konkret vurdering nå frem til, at der skal udlægges 0 m² af en grunds areal til parkeringsareal, hvis der efter kommunens konkrete vurdering ikke er behov for etablering af parkeringspladser på den pågældende grund. I disse tilfælde vil der ikke være tale om, at kommunen meddeler dispensation, idet kommunen fastsætter parkeringskravet til 0, og ikke fraviger et parkeringskrav.

De hensyn, der kan indgå i vurderingen af behovet for parkeringsarealer, er eksempelvis ejendommens beliggenhed i forhold til offentlige transportmidler, beboersammensætningen i det /konkrete byggeri, herunder om der er tale om unge eller ældre beboere, parkeringsbelægningen, samt om byggeriet øger behovet for parkeringspladser.

Ved opførelse af byggeri eller ombygning af eksisterende byggeri til eksempelvis plejehjem eller ungdomsboliger kan det indgå i vurderingen af parkeringsbehovet, at det er begrænset, hvor mange unge eller ældre i denne type byggeri, der har en bil.

Parkeringsbelægningen angives i procent og viser, hvor meget eksisterende parkeringspladser i et bestemt område bliver brugt til parkering på forskellige tidspunkter af døgnet. I et område, hvor parkeringsbelægningen er meget lav eksempelvis under 50 % efter kl. 20, kan det indgå i vurderingen af behovet for parkeringsarealer. Begrundelsen er, at behovet for parkering i forbindelse med byggeri i et område, hvor belægningsprocenten er 50 % efter kl. 20, er mindre end i et område, hvor parkeringsbelægningen eksempelvis er 90 % efter kl. 20.

Et eksempel på et byggeri, der ikke nødvendigvis øger parkeringsbehovet, er opførelsen af en sportshal i forbindelse med en skole, der kun skal anvendes af skolens elever. Skolen får ved opførelse af en sportshal bedre faciliteter, men der ændres ikke ved antallet af elever eller ansatte tilknyttet skolen, og sportshallen øger derved ikke parkeringsbehovet.

3. Hvornår kan der stilles krav om parkeringsarealer

Ny bebyggelse

Ved enhver form for ny bebyggelse kan der i byggetilladelsen stilles krav om etablering af parkeringsarealer. Det er bygningsmyndigheden, der ud fra vurderingen af behovet for parkeringsarealer afgør, om der i byggetilladelsen skal stilles krav om etablering af et parkeringsareal, herunder størrelsen af parkeringsarealet.

Tilbygning

Ved opførelse af tilbygninger kan der kun stilles krav om etablering af parkeringsareal, når det vurderes, at tilbygningen skaber et øget parkeringsbehov. Der kan i denne forbindelse ikke stilles krav om etablering af parkeringsareal til dækning af den eksisterende bygnings parkeringsbehov, hvis tilbygningen ikke medfører en ændring af anvendelsen af den samlede bygning. Dette gælder også i den situation, hvor den eksisterende bygning ikke har tilstrækkeligt parkeringsareal eller slet intet parkeringsareal.

I et eksempel hvor der opføres en tilbygning til en skole til undervisningsformål, skal det vurderes, om tilbygningen skaber et øget parkeringsbehov, men der kan ikke stilles krav om etablering af parkeringsareal til dækning af den eksisterende skoles parkeringsbehov. Hvis der derimod ansøges om opførelse af en tilbygning til boliger og samtidig ansøges om en anvendelsesændring af den eksisterende skole til boliger, kan der stilles krav om etablering af parkeringsareal både til tilbygningen og den eksisterende bebyggelse.

Ændret anvendelse

Ved ændret anvendelse af en eksisterende bebyggelse skal bygningsmyndigheden tage stilling til, om den ændrede anvendelse øger behovet for parkeringsareal, og der dermed skal stilles krav om udvidelse af det eksisterende parkeringsareal.

En ændret anvendelse kan endvidere betyde et mindre behov for parkeringsareal, og kan resultere i et overskud af parkeringsareal.

Brugen af parkeringsarealer

Der er ikke hjemmel i byggelovgivningen til at stille krav om, at de parkeringsarealer, der etableres i forbindelse med et byggeri, skal kunne anvendes af den personkreds, der er tilknyttet det byggeri, der er årsag til kravet om parkeringsarealer. Denne personkreds sikres således ikke gennem byggelovgivningen råderet over pladserne. Der er heller ikke noget til hinder for, at der kan opkræves betaling for brugen af parkeringsarealerne.

4. Hvornår kan der dispenseres fra parkeringskravet

Hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at der skal etableres et antal parkeringspladser i forbindelse med, at der opføres et byggeri eller et eksisterende byggeri ombygges eller ændrer anvendelse, vil ansøgeren i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse kunne søge om en fravigelse fra dette parkeringskrav på egen grund.

Hjemlen til at fravige et af kommunen fastsat parkeringskrav på egen grund følger af byggelovens § 22, stk. 6. Bestemmelsen fastsætter kommunalbestyrelsens mulighed for at fravige kravet om etablering af parkeringsarealer på egen grund. Parkeringskravet kan dog kun fraviges ved, at der enten sker indbetaling til en parkeringsfond, eller, at der foreligger et andet forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne etableres på en anden ejendom end den ejendom, hvorpå byggeriet opføres.

Der er i bekendtgørelse nr. 146 af 12. februar 2015 om dispensation fra parkeringskrav, når der foreligger et forpligtende aftalegrundlag, fastsat bestemmelser for kommunalbestyrelsens mulighed for at fravige kravet om etablering af parkeringsarealer på egen grund.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 1, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra byggelovens bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund i henhold til cirkulære nr. 10 af 17. oktober 1994 om kommunale parkeringsfonde, og i medfør af bekendtgørelsen om dispensation fra parkeringskrav, når der foreligger et forpligtende aftalegrundlag.

Andet forpligtende grundlag

Dispensation betinget af, at der foreligger et andet forpligtende grundlag, er reguleret i bekendtgørelse nr. 146 af 12. februar 2015 med hjemmel i byggeloven.

Dispensation på dette grundlag kan være relevant at anvende i tilfælde, hvor der ikke er plads til parkeringsarealer på egen grund, men hvor det er muligt at etablere parkeringsarealer på en anden grund i nærheden.

Det er fastsat i bekendtgørelsen, at parkeringsarealerne skal have en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvor parkeringspladserne skulle have været anlagt. Det kan eksempelvis være områdets karakter og ejendommens placering, der har indflydelse på, hvad der i det konkrete tilfælde, er en hensigtsmæssig placering.

Et forpligtende grundlag i henhold til bekendtgørelsen kan eksempelvis være vedtagne retningslinjer for hvor, hvornår og af hvem parkeringspladserne anlægges. Formen for det forpligtende grundlag kan være en kontrakt indgået af de ejendommejere, der sammen forpligter sig til at tilvejebringe parkeringsarealerne eller andet kontraktretligt grundlag.

Krav til det forpligtende grundlag

Det forpligtende grundlag skal efter bekendtgørelsen indeholde oplysninger om, hvilke ejendomme der skal etablere parkeringspladserne og afholde udgifterne til etableringen af parkeringspladserne. Antallet af parkeringspladser eller det samlede parkeringsareal samt den præcise angivelse af parkeringspladsernes beliggenhed skal fremgå af det forpligtende grundlag. Tidspunktet for, hvornår parkeringspladserne er eller forventes at være klar til ibrugtagning, skal ligeledes fremgå af det forpligtende grundlag.

Det er i henhold til bekendtgørelsen en betingelse, at det forpligtende grundlag senest foreligger på det tidspunkt, hvor dispensationen meddeles af kommunalbestyrelsen.

Parkeringsarealerne skal som udgangspunkt være færdiganlagte og klar til brug i forbindelse med eller i forlængelse af byggeriets opførelse således, at parkeringsarealerne kan tages i brug samtidig med byggeriet. Dette udgangspunkt kan dog fraviges, f.eks. hvis byggeriet er forsinket, eller hvor flere bygherrer i fællesskab etablerer parkeringsarealer, og hvor byggeriet ikke er færdigopført på samme tid.

Tilladelser og dispensationer, der meddeles i henhold til byggeloven, er som udgangspunkt ikke knyttet til ansøgeren, men knytter sig til den ejendom, som ansøgningen om tilladelse eller dispensation omhandler. En dispensation fra kravet om etablering af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag, vil derfor knytte sig til alle de ejendomme, som ved meddelelsen af dispensationen har forpligtet sig til at medvirke til etableringen af parkeringspladser.

Da forpligtelsen følger ejendommen, er det, i tilfælde af, at de involverede ejendomme sælges, nødvendigt at tinglyse det andet forpligtende grundlag både på den ejendom, hvor parkeringskravet fraviges og på den ejendom, hvor parkeringspladserne i stedet etableres.

Tinglysningen af aftalen om det andet forpligtende grundlag på den ejendom, hvor parkeringskravet fraviges, kan med hjemmel i byggelovens § 27 tinglyses som en meddelelse. Tinglysningen af aftalen om det andet forpligtende grundlag på den ejendom, hvor parkeringspladserne etableres, skal tinglyses som en deklARATION, idet byggelovens § 27 om tinglysning af meddelelser ikke kan anvendes, hvis vilkåret for en dispensation vedrører en anden ejendom end den, der har modtaget dispensationen.

Nye parkeringspladser – tilvækstkravet

For at kunne meddele dispensation fra parkeringskravet i forbindelse med en byggesag på et andet forpligtende aftalegrundlag, skal der etableres nye parkeringspladser på en anden privat grund i nærheden.

Kravet om etablering af nye parkeringspladser, indebærer et tilvækstkrav. Tilvækstkravet kan opfyldes ved, at der etableres parkeringspladser på en privat grund, hvor der i forvejen er parkeringspladser, som ikke er etableret i forbindelse med et krav i en tidligere byggesag. Tilvækstkravet kan endvidere opfyldes ved, at der i forbindelse med et andet nyt byggeri etableres yderligere parkeringspladser, således at parkeringskravet kan indfries.

Hensigtsmæssig placering

Når der er dispenseret fra et parkeringskrav på et andet forpligtende grundlag, og der skal etableres parkeringspladser på en anden ejendom, skal parkeringspladserne have en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvor parkeringspladserne skulle have været etableret. Der er ikke fastsat en bestemt afstand for, hvor langt der må være mellem de to ejendomme. Afstanden skal dog, under hensyn til det pågældende områdes karakter og ejendommens placering, være så kort som muligt.

Heller ikke ved etablering af parkeringspladser på en anden ejendom, er bruger kredsen fra den ejendom, hvor parkeringspladserne skulle have været etableret, sikret råderet over pladserne.

5. Hvornår kan der dispenseres fra parkeringsreglerne på betingelse af indbetaling til parkeringsfond

I medfør af byggeloven kan der fastsættes regler om, at dispensation fra bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund kan ske på betingelse af, at der sker indbetaling til en parkeringsfond.

Reglerne om kommunale parkeringsfonde er fastsat i cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994, der er udstedt med hjemmel i byggelovens § 22, stk. 6.

Begrebet "parkeringsfond", som det anvendes i parkeringsfondscirkulæret, er alene navnet på den ordning, hvorefter kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra kravene om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund ved opførelse af bebyggelse. En "parkeringsfond" skal derfor forstås som en ordning, hvorefter kommunen modtager indbetalinger fra borgerne, som kommunen skal anvende til anlæg af parkeringspladser.

Kommunerne skal dog ved deres myndighedsudøvelse holde sig inden for byggelovens og forvaltningsrettens rammer.

Kommunalbestyrelsen kan, såfremt der ansøges om dispensation fra parkeringskravet i forbindelse med byggeriet, fravige bygningsreglementets bestemmelser om etablering af parkeringsarealer på egen

grund på betingelse af, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond.

Det er dog en forudsætning herfor, at den enkelte kommune har oprettet en parkeringsfond.

Hvis kommunalbestyrelsen dispenserer fra kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund på betingelse af, at der indbetales et beløb til en kommunal parkeringsfond, forpligter kommunalbestyrelsen sig samtidig til at etablere det pågældende antal parkeringspladser samt at anvende det indbetalte beløb til anlæggelse af erstatningsparkeringspladserne.

Der er ikke krav om, at der skal udarbejdes egentlige vedtægter for en parkeringsfond. Der skal blot foreligge en klar beslutning om oprettelse af en kommunal parkeringsfond samt klare retningslinjer for, hvor og hvornår erstatningsparkeringspladserne anlægges.

Det afgørende er, at kommunalbestyrelsen er forpligtet til at anvende det indbetalte beløb til etablering af parkeringspladser i det pågældende område, og at de anlagte parkeringspladser erstatter de parkeringspladser, som den pågældende bygherre forud for dispensationens meddelelse skulle have etableret på egen grund.

Det fremgår af parkeringsfondscirkulærets § 5, stk. 1, at parkeringsfondens midler skal holdes regnskabsmæssigt adskilt fra kommunens øvrige virksomhed. Erstatningsparkeringspladserne skal være anlagt senest 5 år efter, at kommunalbestyrelsen har meddelt dispensation.

Tilbagebetaling af parkeringsfondsbidrag

Såfremt erstatningspladserne ikke er etableret inden for 5-års fristen, skal det indbetalte beløb i medfør af cirkulærets § 6, tilbagebetales.

Det indbetalte beløb skal tilbagebetales til den til enhver tid værende ejer på tidspunktet for tilbagebetalingen, og følger derved den bidragsydende ejendom.

Begrundelsen for dette er, at det generelle udgangspunkt efter bygge-loven er, at byrder og rettigheder i henhold til loven påhviler den pågældende ejendom, uanset tidligere ejeres rettigheder eller pligter.

Flere fonde

Byggeloven og parkeringsfondscirkulæret er ikke til hinder for, at en kommune kan oprette flere parkeringsfonde. Det afgørende for kommunens administration af parkeringsfondsordningen er, at ordningen administreres i overensstemmelse med bestemmelserne i parkeringsfondscirkulæret.

Tilvækstkravet i forbindelse med indbetaling til parkeringsfond

Ved en dispensation fra parkeringskravet, hvor der sker indbetaling til en parkeringsfond, kan tilvækstkravet alene indfries ved, at der etableres helt nye parkeringspladser eller ved, at allerede eksisterende parkeringspladser ændres således, at arealet udnyttes på en måde, hvorved der etableres flere parkeringspladser. Tilvækstkravet kan ikke opfyldes ved, at kommunen opkøber allerede eksisterende parkeringspladser i området på offentlig vej eller parkeringspladser, der allerede opfylder et parkeringskrav i forbindelse med opførelse af et andet byggeri, såkaldte "byggelovspladser".

Hensigtsmæssig placering i forbindelse med indbetaling til parkeringsfond

Parkeringsfondspladserne skal i medfør af cirkulæret kunne anlægges med en hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragsydende ejendom. Der er ikke fastsat en bestemt afstand for, hvor tæt på den bidragsydende ejendom, parkeringspladserne skal anlægges. Det bør dog indgå i kommunalbestyrelsens vurdering af placeringen af parkeringsfondspladserne, om der kan etableres areal i det pågældende område til anlæg af parkeringspladserne. Det bør ligeledes indgå i kommunalbestyrelsens vurdering af placeringen, at parkeringsfondspladserne anlægges så tæt på den bidragsydende ejendom, som det efter det pågældende områdes karakter, er muligt.