



Bilag 7 - Notat om parkeringsfond

Dette notat belyser muligheden for at løse problemstillingen om nedlæggelse af parkeringspladser i forbindelse med etablering af ØsterGro på Æbeløgade 4 ved at oprette en parkeringsfond.

Etableringen af ØsterGro har medført, at 24 parkeringspladser, som er krævet til bygningerne på ejendommen i gældende byggetilladelse, ikke kan anvendes.

Opsummering af vurderinger og konsekvenser

- Det er muligt at oprette en parkeringsfond til etablering af 24 offentligt tilgængelige parkeringspladser på offentlig vej i stedet for de 24 parkeringspladser på taget af ejendommen Æbeløgade 4
- Dette vil ikke medføre udmøntning af parkeringsdeklarationer
- Det er en forudsætning, at ejeren af ejendommen ønsker denne løsning, og at ejeren vil indbetale til fonden
- Kommunen skal afholde 50 % af omkostningerne til etablering af parkeringspladserne
- Parkeringspladserne skal anlægges i det pågældende område inden for 5 år
- Det må forventes, at andre ejendomsejere vil ansøge om dispensation fra kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund mod indbetaling til en parkeringsfond, da der kan være et økonomisk incitament i forhold til ikke at skulle anvende areal på en ejendom til parkering
- Der vil skulle fastlægges en praksis for, hvornår der kan dispenseres mod indbetaling til en parkeringsfond, og forvaltningen vil skulle administrere efter ligebehandlingsprincippet
- Forvaltningen vurderer, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at anvende parkeringsfondsløsningen til omplacering af

8. februar 2019

Sagsnr.
2019-0038821

Dokumentnr.
2019-0038821-8

Sagsbehandler
CBY

Byggesager Jura

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

eksisterende parkeringspladser på en ejendom. Det vil efter forvaltningens vurdering være mere hensigtsmæssigt eventuelt at anvende løsningen i forhold til nye krav om parkeringspladser, som udløses af tilbygninger eller anvendelsesændringer på en ejendom.

- Anvendelse af fondsløsningen kan generelt medføre, at parkeringspladser bliver etableret på terræn på offentlig vej i stedet for på egen grund
- Alternativt vil kommunen skulle etablere parkeringshuse eller parkeringskældre for fondsmidler
- Parkeringspladser etableret for fondsmidler skal opretholdes, indtil byggeriet, som kravet om parkeringspladser er stillet til, ikke længere eksisterer
- Kommunens medfinansiering af alment tilgængelige fonds-parkeringspladser vil skulle afsættes ved særskilt bevilling og prioriteres under et eventuelt anlægsloft det givne år for etablering.
- Tidligere kunne kommuner få modregning i bloktilskuddet, hvis man øgede antallet af offentlige parkeringspladser. Denne modregning er ikke længere gældende efter 1. januar 2019
- Andre kommuner har problemer med at nå at få anlagt fonds-parkeringspladser inden for 5 år. Det har derfor været nødvendigt at tilbagebetale indbetalte beløb til ejendomsjere. Der kan så ikke stilles krav til ejeren om anlæggelse af parkeringspladserne.

Muligheden for oprettelse af en parkeringsfond

Ifølge bygningsreglementet skal parkeringspladser etableres på egen grund. Byggelovens § 22, stk. 6, giver dog kommunen mulighed for at fravige kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund mod indbetaling til en kommunal parkeringsfond. Kommunale parkeringsfonde er beskrevet i et cirkulære fra 1994. Hvis parkeringspladserne etableres som alment tilgængelige, skal kommunen ifølge cirkulæret afholde minimum 50 % af etableringsomkostningerne. Københavns Kommune har ikke tidligere benyttet sig af muligheden for at oprette parkeringsfonde.

Politiske beslutninger

Borgerrepræsentationen har den 8. maj 2014 godkendt en model for udmøntning af parkeringsdeklarationer ved indbetaling til en

parkeringsfond. Der er ikke efterfølgende oprettet parkeringsfonde og udmøntet parkeringsdeklarationer.

Borgerrepræsentationen har den 22. januar 2015 godkendt principper for brugen af parkeringsfonde. Principperne omhandler både parkeringsfonde, som skal bruges ved dispensation fra krav om etablering af parkeringspladser på egen grund i konkrete byggesager, og parkeringsfonde til udmøntning af eksisterende parkeringsdeklarationer.

Principperne indebærer mulighed for at oprette en særskilt fond til en bestemt ejendom i en konkret byggesag. En sådan fond kan oprettes uden udmøntning af parkeringsdeklarationer.

Det fremgår af indstillingen, at kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund fortsat kun undtagelsesvist kan fraviges i forbindelse med ny- og ombygning, og at dette beror på en konkret vurdering ud fra bl.a. de fysiske forhold.

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til, om der skal afsættes budgetmidler til kommunens medfinansiering, hvis der er tale om etablering af alment tilgængelige parkeringspladser gennem en parkeringsfond.

Fondsløsningen

Fondsløsningen indebærer, at ejendommens ejer betaler for etablering af krævede parkeringspladser på en af kommunen anvist placering. Pladserne skal etableres i hensigtsmæssig afstand til den bidragydende ejendom. Afstanden er ikke fastlagt og skal derfor konkret fastlægges i hvert enkelt tilfælde. Der skal være tale om etablering af nye parkeringspladser.

Hvis pladserne etableres som alment tilgængelige, skal kommunen som nævnt afholde minimum 50 % af etableringsomkostningerne.

Parkeringspladserne skal være anlagt senest 5 år efter indbetaling til fonden. Er pladserne ikke anlagt på dette tidspunkt, skal indbetalingen tilbagebetales til ejendoms ejer. De pågældende parkeringspladser kan så ikke kræves etableret af ejeren.

Det er kommunen, der har pligt til at varetage drift og vedligeholdelse af alment tilgængelige parkeringspladser. Pladserne vil kunne generere indtægter fra betalingsparkering.

I 2015, da Borgerrepræsentationen godkendte principper for brugen af parkeringsfonde, kunne kommuner få modregning i bloktilskuddet, hvis man øgede antallet af offentlige parkeringspladser. Denne modregning er ikke længere gældende efter 1. januar 2019.

Parkeringspladser, der er finansieret med fondsmidler, må ikke nedlægges, uden at der senest samtidig med nedlæggelsen er etableret et tilsvarende antal erstatningspladser i det pågældende område. Kommunen er derfor forpligtet til at kunne dokumentere, hvor parkeringspladser, som er etableret for fondsmidler, til enhver tid er placeret.

Kravet om opretholdelse af antallet af fonds-parkeringspladser i området er gældende, indtil bygningerne, hvortil parkeringskravet er stillet, eventuelt ikke længere eksisterer.

Konsekvenser

Der er som nævnt ikke tidligere oprettet parkeringsfonde i Københavns Kommune. Hvis der oprettes en parkeringsfond, vurderes det, at dette vil skulle offentliggøres som en praksisændring.

Oprettes der en parkeringsfond i forbindelse med en konkret byggesag, er det sandsynligt, at andre ansøgere med henvisning til ligebehandling vil ønske en tilsvarende løsning, da der kan være et økonomisk incitament i forhold til ikke at skulle anvende areal på en ejendom til parkering.

Der vil skulle fastlægges en praksis for, hvornår der kan dispenseres fra krav om etablering af parkeringspladser på egen grund mod indbetaling til en parkeringsfond. Ifølge forarbejderne til byggeloven bør dispensation kun gives undtagelsesvist.

Et relevant kriterie vil være de fysiske forhold på ejendommen – det bør være en forudsætning for dispensation, at det ikke er muligt at anlægge parkeringspladserne på egen grund. Hvis der er tale om nybyggeri, vil det ofte være muligt at etablere en parkeringskælder på ejendommen

Det er desuden forvaltningens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt kun at anvende fondsløsningen i forhold til nye krav om parkeringspladser ved tilbygninger eller anvendelsesændringer, som medfører et øget behov for parkeringspladser, og ikke ved omplacering af eksisterende parkeringspladser på en ejendom.

Der kan desuden ved vurderingen af, om fondsløsningen skal anvendes i en konkret sag, lægges vægt på behovet for yderligere offentlige parkeringspladser i det pågældende område og muligheden for at anlægge sådanne parkeringspladser på terræn på offentlig vej i området.

Hvis der ikke er en saglig begrundelse for at afslå en ansøgning om dispensation i form af en fondsløsning, kan kommunen på grund af ligebehandlingsprincippet være nødt til at dispensere.

Anvendelse af fondsløsningen kan altså medføre, at parkeringspladser etableres på terræn på offentlig vej i stedet for på egen grund. Alternativt vil kommunen skulle etablere parkeringshuse eller parkeringskældre for fondsmidler.

Kommunens medfinansiering af alment tilgængelige fonds-parkeringspladser vil skulle afsættes ved særskilt bevilling og prioriteres under et eventuelt anlægsloft det givne år for etablering.

Etablering af parkeringspladser i området omkring ØsterGro
Forvaltningen har i anden sammenhæng udpeget et større antal potentielle fremtidige parkeringspladser på offentlig vej i området omkring ØsterGro.

Teknik- og Miljøudvalget har den 7. januar 2019 godkendt, at forvaltningen genoptager arbejdet med et projekt vedrørende etablering af et antal parkeringspladser på offentlig vej i området. Forvaltningen forventer at forelægge en indstilling til Teknik- og Miljøudvalget om bevilling af midler til etableringen i april 2019. Baggrunden for etablering af parkeringspladser i området er et behov for yderligere parkeringspladser til beboere.

Det er umiddelbart vurderet, at parkeringspladserne kan anlægges for en gennemsnitlig pris på 115.000,- kr. pr. stk.

Det er i projektet sandsynliggjort, at det vil være muligt at etablere yderligere 24 alment tilgængelige parkeringspladser på terræn på offentlig vej i området, hvis der oprettes en parkeringsfond til etablering af parkeringspladser til ejendommen Æbeløgade 4.

Det vurderes umiddelbart, at de forventede midler til etablering af parkeringspladser i området i stedet kan anvendes til kommunens eventuelle medfinansiering af 24 fonds-parkeringspladser. Dette afhænger dog af, hvor langt projektet er, da det er et krav, at der er tale om en tilvækst af parkeringspladser, når der etableres pladser for fondsmidler.

Evt. senere nedrivning af bygningerne på ejendommen Æbeløgade 4
Hvis der etableres 24 alment tilgængelige parkeringspladser til ejendommen Æbeløgade 4 for fondsmidler, og bebyggelsen på ejendommen senere nedrives, vil kommunen ikke længere skulle opretholde de 24 parkeringspladser i området. Hvis der herefter opføres ny bebyggelse på ejendommen, vil der blive stillet krav om parkeringspladser til bebyggelsen efter lokalplanens bestemmelser, og

parkeringspladserne vil som udgangspunkt skulle etableres på ejendommen.

Parkeringsfonde i andre kommuner

Andre kommuner har haft problemer med at få anlagt fondsparkeringspladser inden for 5 år. Det har derfor været nødvendigt at tilbagebetale de indbetalte beløb til ejendomsjerne.