



30-04-2014

Sagsnr.
2014-0051508

Dokumentnr.
2014-0051508-7

Bilag 6: Notat om p-deklARATIONER samt spørgsmål mv.

Dette notat gennemgår praktiske, juridiske og økonomiske aspekter af indstilling om overgangsordning til håndtering af p-deklARATIONER. Endvidere findes svar på en række spørgsmål stillet på møder med Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget afholdt i perioden august 2013 til februar 2014.

Indhold

1. Baggrund
2. Hjemmelsgrundlag
3. Ændring af byggeLOVEN
4. Hvad er en p-fond?
5. Mulig overgangsordning
6. Ny praksis i byggesager
7. Om den almene boligSEKTOR
8. Svar på spørgsmål mv.

1. Baggrund

Siden 1950 har Københavns Kommune udstedt p-deklARATIONER som led i meddelelsen af betingede byggetilladelser. Der er pt. ca. 12.500 pladser i deklARATIONER fordelt på omkring 800 ejendomme. Ca. 11.900 af disse findes i tinglyste deklARATIONER, mens 600 er verserende, altså hvor tinglysning afventer ibrugtagning af bebyggelsen. Derudover findes der skønnet 2.000 pladser, som der er stillet krav om i byggetilladelser, men som ikke er registrerede.

DeklARATIONERNE er udstedt i forbindelse med privat byggeri, alment boligbyggeri, samt statsligt og kommunalt byggeri.

En p-deklARATION er et dokument, som udstedes i forbindelse med en betinget byggetilladelse, hvorved en bygherre forpligter sig til på et senere tidspunkt - økonomisk eller ved anlæg - at svare for de parkeringspladser, som efter den gældende vurdering på tidspunktet for meddelelse af byggetilladelsen skulle være etableret i forbindelse med byggeriet, enten ved en forpligtelse til en senere etablering af parkeringspladserne (**Etableringsmodellen**), eller en forpligtelse til at indbetale til en kommunal parkeringsfond (**Betalingsmodellen**).

Hovedparten af p-deklarationerne (**Standarddeklarationerne**) er en kombination af de to modeller, således at kommunen enten kan kræve, at grundejeren skal indrette et bestemt antal parkeringspladser, evt. participere i et p-anlæg i området eller kræve, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond, hvis en sådan oprettes.

Den resterende del af deklarationerne er **individuel** formuleret og indeholder alene **etableringsmodellen**. Ud af de 12.500 parkeringspladser skønnes ca. 1.100 parkeringspladser alene at være efter etableringsmodellen, dvs. uden mulighed for indbetaling til en p-fond.

Forvaltningernes forslag til en løsningsmodel omfatter ikke de parkeringsdeklarationer, der alene indeholder etableringsmodellen. Disse deklarationer er i alt overvejende grad stiftet i lokalplanområder med større samlede udbygninger, som f.eks. Ørestad, hvor parkeringen ikke er eller kun delvist forudsat etableret i tilknytning til de enkelte bebyggelser, men som samlede fællesanlæg for området.

2. Hjemmelsgrundlag

Kravet om at der skal anlægges parkering i forbindelse med et byggeri følger af reglerne i byggeloven og planloven.

En opgørelse over p-deklarationer fra perioden 1977 – 2005 viser, at der blev tinglyst ca. 9.000 p-pladser, hvoraf de ca. 3.500 blev krævet i medfør af planlovens bestemmelser og de ca. 5.500 blev krævet i medfør af byggelovens bestemmelser (hvilket svarer til en fordeling på ca. 40 % og 60 %).

Der er ikke foretaget en optælling af den samlede fordeling til dato på henholdsvis byggelovs- og planlovspladser, idet det dog før 1977 alene er byggelovspladser.

Byggeloven

Det fremgår af byggelovens § 7, at der kan fastsættes regler i bygningsreglementet om ejendommens ubebyggede arealer med henblik på blandt andet at sikre tilfredsstillende parkeringsarealer. Bygningsreglementet indeholder ikke regler om, at der skal anlægges et bestemt antal parkeringspladser men fastsætter derimod, at der skal sikres tilstrækkelige parkeringsarealer ud fra en helhedsvurdering af det pågældende byggeri.

Byggelovens § 22 fastsætter, at der kan dispenseres fra bestemmelser i loven og i bygningsreglementet, hvis det skønnes at være foreneligt med hensynene bag den eller de regler, der dispenseres fra. Indtil den

nedenfor nævnte ændring af § 22 blev vedtaget kunne der dispenseres fra byggelovens parkeringskrav på andre vilkår end indbetaling til en parkeringsfond, hvilket Københavns Kommune har praktiseret i en længere årrække ved at kræve deklARATIONER tinglyst for så vidt angår de parkeringspladser, som grundejeren er blevet fritaget for at anlægge i forbindelse af byggeriet.

Planloven:

Bygningsreglementets bestemmelser om parkering gælder ikke hvis der vedtaget en lokalplan der omhandler disse forhold (BR10 2.1, stk. 2).

Lokalplaner skal udarbejdes i overensstemmelse med den gældende kommuneplan (PL § 13). Der kan i en lokalplan optages bestemmelser om parkering (PL § 15). En fravigelse af de i lokalplanen fastlagte krav til parkering, herunder hel eller delvis udsættelse af etableringen af parkeringspladser, skal gennemføres som en dispensation fra lokalplanen efter reglerne i planlovens § 18-20.

En dispensation fra en lokalplan kan meddeles på betingelser. En udsættelse med etableringen af parkeringspladser, vil således være en dispensation fra en lokalplans parkeringskrav, på betingelse af en senere etablering.

Denne senere etablering kan sikres på grunden - af hensyn til eventuelle efterfølgende ejere - ved tinglysning af en deklARATION med betingelsen. DeklARATIONENS retsgrundlag er således planloven og ikke byggeloven. I Kommuneplanen er der fastsat parkeringsnormer for de enkelte områder i kommunen.

3. Ændring af byggeloven

Folketinget har den 3. april 2014 vedtaget en ændring af byggeloven, som indebærer, at der fra og med 1. november 2014, for så vidt angår hjemmel i byggeloven, kun henstår mulighed for dispensation for krav om anlæggelse af parkering gennem indbetaling til en p-fond eller ved 'andet forpligtende grundlag' såsom tilvejebringelse af de krævede parkeringspladser på anden grund end ejendommens.

Hvad angår dispensationer fra parkeringskrav, der er fastsat i lokalplaner, vil disse fortsat meddeles med hjemmel i planlovens § 19.

Københavns Kommune har aldrig etableret en p-fond, og skal - for at kunne udnytte den kommende dispensationsmulighed - derfor have oprettet en eller flere sådanne.

4. Hvad er en p-fond?

En p-fond er i princippet blot en konto, som administreres af kommunen, og hvori der er øremærket midler til anlæg af parkering. Administrationen af p-fonden er reguleret af *Cirkulære om kommunale parkeringsfonde* (p-fondscirkulæret), og vedtægterne for en sådan fond skal vedtages i Borgerrepræsentationen.

Der er følgende væsentlige krav til anvendelse af de til en p-fond indbetalte midler: 1) anlæggelsen af parkering på baggrund af de øremærkede midler skal ske inden fem år fra indbetalingen, ellers skal ubenyttede bidrag tilbagebetales; 2) kommunen er bygherre, og pladserne kan gøres offentligt tilgængelige, i hvilket tilfælde bidraget nedsættes med 50% (hvorfor kommunen skal betale den resterende del samt drifte anlægget); 3) pladserne skal efter kommunens vurdering anlægges med hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragydende ejendom; 4) bidraget sættes i forhold til den reelle anlægelsespris samt 5) bidraget forfalder til betaling i og med, at dispensationen udstedes.

Hvis pladserne oprettes som private pladser, finansierer grundejerne 100 % af udgiften, og pladsernes drift og vedligehold varetages af grundejerne. Pladserne vil ikke indgå som en del af den offentlige parkering. Kommunen er dog stadig formelt bygherre, i det der er tale om udmøntning via p-fondscirkulæret, og kommunen skal derfor anvise grund/grunde hertil.

5. Mulig overgangsordning

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen lægger op til en overgangsordning med rammer for gradvis aktivering af p-deklarationerne. Helt overordnet opereres der med en model, hvor kommunens samlede krav i henhold til standarddeklarationerne nedskrives. Nedskrivningen er nødvendig, fordi en fuldstændig udmøntning af alle pladser i deklaration må anses for samfundsøkonomisk uladssiggørlig og infrastrukturel uhensigtsmæssig. Overgangsordningen bygger endvidere på følgende principper:

- a) Eksisterende deklarationer udmøntes ved anlæg på offentlig vej i så vid udstrækning, som der er mulighed for. Dette indebærer en kommunal medfinansiering på 50 % af anlægssummen.
- b) Der oprettes flere geografisk definerede parkeringsfonde for at styre det kronologiske forløb af udmøntningen.
- c) Stipuleringen af de geografiske områder tager udgangspunkt i de tællezoner, der benyttes til at bestemme parkeringsbelægningen i byen. Disse tællezoner kan på baggrund af analyser af behov og muligheder sammenlægges i klynger, som vil udgøre den enkelte fonds geografiske udbredelse.
- d) Antallet af pladser i den enkelte deklaration reduceres i og med udmøntningen.

- e) Udmøntningsgraden fastsættes som en fælles sats for alle deklARATIONER bestemt på baggrund af en for byen som helhed samlet analyse af parkeringsudbud sat i forhold til antal deklarerede parkeringspladser. Det faktiske bidrag sættes endvidere i forhold til omkostningen ved etablering af det fastsatte antal pladser i det konkrete område.
- f) Med baggrund i et fastsat serviceniveau på parkeringsområdet, sat i forhold til antallet af pladser i deklARATION, fastsættes den fælles sats til 1/3.
- g) Udmøntningstakten styres af kommunens medfinansiering via den årlige budgetlægning under hensyn til den til enhver tid gældende parkeringspolitik.

Det skal understreges, at analysen af parkeringsudbuddet og den deraf afledte udmøntningssats ikke kan bruge som parameter for om, hvor og hvornår deklARATIONERNE udmøntes. DeklARATIONER i områder med lave belægningsgrader kan således godt udmøntes til fordel for områder med høje belægningsgrader.

Som det fremgår af det sidste punkt, forløber udmøntningen efter denne model i takt med, at der afsættes budgetmidler til anlæg af parkering. Dvs. at modellen kun udstikker rammerne for, hvordan udmøntningen sker, **hvis** det besluttes at anlægge offentlig parkering i et område.

Indehavere af standarddeklARATIONER, som i stedet ønsker selv at etablere pladser fysisk vil blive tilbudt nedskrivning efter samme principper.

6. Ny praksis i byggesager

I forbindelse med den ændrede byggelovs ikrafttræden og udstedelsen af bekendtgørelsen om dispensationer i november 2014 vil praksis omkring byggesagsbehandling skulle justeres.

Lovændringen vil medføre, at kommunen er nødsaget til at ophøre med sin hidtidige praksis med at udstede deklARATIONER i forbindelse med dispensation fra krav om anlæg af parkeringspladser i forbindelse med byggetilladelser efter byggeloven.

Der vil især i tætbyen være behov for enten at etablere p-fonde i forbindelse med nybyggeri, eller at der stilles krav om at bygherren skal etablere de nødvendige parkeringspladser gennem et andet forpligtende grundlag på en anden ejendom.

7. Om den almene boligsektor

En udmøntning af p-deklarationerne kan betyde særlige problemstillinger for de almene boligforeninger. Ikke at de bliver stillet anderledes end de private eller offentlige ejere, men den betydelige byrde som en udmøntning vil påføre den enkelte afdeling, kan pga. sektorens særlige strukturelle vilkår medføre huslejestigninger og i værste fald føre til afdelingers konkurser - hvilket så igen vil udløse meget store kommunale garantier.

Samlet set er der udstedt 162 parkeringsdeklarationer til almene afdelinger, omfattende omkring 5.000 parkeringspladser. Hovedparten af deklarationerne er udstedt i perioden 1980-1999.

Omfanget af parkeringsdeklarationer er skævt fordelt mellem de omfattede boligorganisationer- og afdelinger. Forskellige afdelinger vil derfor blive belastet i varierende grad alt afhængig af antallet af parkeringspladser omfattet af deklarationerne. Flest parkeringsdeklarationer er givet i de tætbebyggede brokvarterer.

Kommunen skal opkræve beløbet hos den enkelte almene afdeling. Det er afdelingen og ikke boligorganisationen, der skal afholde udgiften, da afdelingen udgør en økonomisk uafhængig enhed, og da det er afdelingerne, der har skøde på de enkelte ejendomme. For finansieringen gør sig forskellige muligheder gældende: Det er muligt, at beløbet, der opkræves af kommunen, er af en sådan størrelse, at boligafdelingen kan afholde udgiften af de midler, der findes i afdelingen, dvs. ved lån af henlæggelser. Hvis afdelingen ikke har mulighed for at finansiere beløbet kontant, så må afdelingen enten låne af boligorganisationens dispositionsfond eller optage et andet lån (realkreditlån, banklån eller kommunalt lån).

I det følgende beskrives de bagvedliggende, faktuelle forhold vedrørende almene boligafdelingers mulige adgang til finansiering. Konkret beskrives forholdene vedrørende boligorganisationernes dispositionsfonde og arbejdskapital, samt forhold vedrørende Landsbyggefonden. Forholdene vedrørende kommunale lånemuligheder er beskrevet ovenfor under afsnit 7.

- *Dispositionsfondene* er boligorganisationernes stødpude, der kan anvendes til at dække fx uforudsete udgifter.
- *Arbejdskapitalen* opbygges frivilligt og kan anvendes til fx diverse udlæg og projekter.
- *Landsbyggefonden* er en selvejende institution, hvis indtægter er finansieret ved indbetalinger fra de almene boligorganisationer. Landsbyggefondens virke er reguleret gennem almenboligloven.

Almene boligorganisationer

Almene boligorganisationer kan være organiseret med eller uden egne boligafdelinger.

Dette notat tager udgangspunkt i reglerne for boligorganisationer med egne boligafdelinger, og administrationsorganisationerne¹ er kun sporadisk omtalt. Som eksempel på boligorganisationer med egne afdelinger kan nævnes Boligforeningen AAB, fsb, 3B og Lejerbo København.

Boligorganisationers egenkapital består af *dispositionsfonden* og *arbejdskapitalen*.

Lov om almene boliger m.v. samt bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. indeholder reglerne for, hvordan dispositionsfonden og arbejdskapitalen opbygges, og hvorledes midlerne må anvendes.

Dispositionsfond

Boligorganisationer med boligafdelinger skal have en dispositionsfond, mens administrationsorganisationer kan vælge at have en dispositionsfond.

Dispositionsfondens anvendelse

Dispositionsfondens midler udgør en sikkerhedskapital, der skal kunne anvendes som stødpude overfor uforudsete begivenheder. Dispositionsfonden kan anvendes til enten tilskud eller udlån til enkelte afdelinger, afhængig af hvad der gives støtte til.

- Dispositionsfondens midler må anvendes til at sikre afdelingernes fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne, herunder nedsættelse af lejen i afdelingerne.
- Dispositionsfondens midler må desuden anvendes til boligorganisationen selv til sikring af boligorganisationens fortsatte beståen, etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.
- Dispositionsfonden skal dække tab ved en boligafdelings drift som skyldes lejeledighed, samt uforholdsmæssigt store tab ved fraflytning på grund af manglende lejebetaling eller manglende istandsættelse. Kommunen kan dispensere fra disse forpligtelser, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt.
- Endelig må dispositionsfondens midler i forsvarligt omfang anvendes til udlån til organisationen selv eller dennes afdelinger.

¹ Boligorganisationer uden egne boligafdelinger kaldes almene administrationsorganisationer og fungerer som forretningsfører for boligorganisationer med afdelinger. Som eksempel kan nævnes KAB, Domea og Lejerbo Danmark.

Det er en forudsætning, at boligorganisationens økonomi og likviditet ikke bringes i fare.

Administrationsorganisationer kan udlåne til sig selv, samt til medlemmer og til disses boligafdelinger.

Almene boligorganisationer skal drives forsvarligt, og dette skal kommunen som tilsynsmyndighed medvirke til at sikre. En forsvarlig drift i relation til dispositionsfonden betyder, at den skal anvendes på en måde der ikke bringer boligorganisationens økonomi og likviditet i fare, ligesom det skal være muligt i fornødent omfang at støtte alle afdelinger. For at bevare dispositionsfonden kan kommunen dispensere fra dispositionsfondens pligt til dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Dispositionsfondens *indtægter er sammensat af:*

1. Særlige bidrag fra boligorganisationens afdelinger, der opkræves via huslejen. Bidraget er pt. 544 kr. pr. lejemål pr. år, indtil fondens likvide midler udgør 5.434 kr. pr. lejemål. De årlige henlæggelser ophører, når fondens saldo overstiger dette beløb og foretages på ny, når saldoen kommer under beløbet. Beløbene indeksreguleres.
2. Likvide midler i forbindelse med de såkaldte udamortiserede prioriteter overføres også til dispositionsfonden. Det betyder, at huslejen ikke nedsættes, efterhånden som de oprindelige lån til byggeriets opførelse indfries. Herved opstår et overskud. Tilsvarende gælder renoveringslån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden.
3. Forrentning af dispositionsfondens midler.
4. Overskud på en afdelings drift. Bemærk, at der ikke må budgetteres med overskud i boligafdelinger.
5. Beløb som boligorganisationen beslutter at overføre fra arbejdskapitalen. Det er en betingelse, at arbejdskapitalen ikke kommer under det i driftsbekendtgørelsen fastlagte minimum.
6. Årlige bidrag fra visse ældre boligafdelinger, der skal indbetales til dispositionsfonden med henblik på indskud i Landsbyggefonden.
7. Tilskud fra Landsbyggefonden - såkaldt egen trækingsret.
8. Overskud ved salg eller belåning af boligorganisationens administrationsejendomme samt salg af hele eller dele af en afdelings ejendom.

De vigtigste indtægtskilder for dispositionsfonden er nr. 1,2 og 3. En dispositionsfonds midler vil normalt bestå af bundne (illikvide) og ubundne (likvide) midler.

I administrationsorganisationers dispositionsfond indgår beløb som overføres fra arbejdskapitalen, overskud ved belåning eller salg af

administrationsejendomme samt forrentning af dispositionsfondens midler.

Dispositionsfondenes størrelse, herunder de likvide midler, varierer fra boligorganisation til boligorganisation. De enkelte dispositionsfondes størrelse er meget individuel og afhænger bl.a. af den enkelte boligorganisationens antal afdelinger og disses alder og antal lejemål samt evt. udfordringer i form af lejeledighed, renoveringsbehov, lejeniveauer m.v.

Størrelsen på dispositionsfondene varierer afhængig af indtægter og udgifter fra år til år og fra boligorganisation til boligorganisation. En opgørelse over dispositionsfondenes størrelse vil til enhver tid derfor være et øjebliksbillede, der ikke tager højder for kommende, disponerede udgifter eller indtægter. Af samme grund er opgørelser af dispositionsfondenes størrelse ikke medtaget.

Arbejdskapital

Almene boligorganisationer af begge typer kan vælge at opbygge en arbejdskapital.

Arbejdskapitalens anvendelse

Der er ikke fastsat nærmere regler for arbejdskapitalens anvendelse, men det er forudsat, at arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen til diverse udlæg, dels til opstart af projekter, til imødegåelse af tab, til tilskud til afdelingerne, til overførsel til dispositionsfonden m.v.

Administrationsorganisationerne kan anvende arbejdskapitalen til tilskud til boligorganisationerne med henblik på videre fordeling til disses afdelinger.

Arbejdskapitalens indtægter

I arbejdskapitalen indgår overskud fra organisationens drift og særlige bidrag fra afdelingerne og administrerede organisationer.

En boligorganisation kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale et årligt bidrag på højst 144 kr. pr. lejemål, indtil arbejdskapitalen i likvide midler udgør 2.786 kr. pr. lejemål. Beløbene indeksreguleres.

Størrelsen på arbejdskapitalerne varierer afhængig af indtægter og udgifter fra år til år og fra boligorganisation til boligorganisation. En opgørelse over arbejdskapitalens størrelse vil til enhver tid derfor være et øjebliksbillede, der ikke tager højder for kommende, disponerede udgifter eller indtægter. Af samme grund er opgørelser af arbejdskapitalens størrelse ikke medtaget.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der har til formål at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Formålet er blandt andet udmøntet i renoveringsordningen.

Landsbyggefonden er reguleret ved lov. Landsbyggefondens indtægter kan kun anvendes i overensstemmelse med almenboligloven og de af staten godkendte regulativer for Landsbyggefonden indenfor de rammer, der fastsættes i finansloven.

På grund af store udgifter til refusion af de statslige udgifter til nybyggeri samt støtte til renoveringer, social indsatser og driftsstøtte vil Landsbyggefonden i en længere årrække have større udgifter end indtægter. Underskuddene finansieres ved statslån. Landsbyggefondens råderum er således begrænset.

Landsbyggefondens indtægter

Indtægterne består primært i forskellige former for indbetalinger fra boligafdelingerne. Indbetalingerne fra boligafdelingerne udgøres af pligtmæssige betalinger fra alle boligafdelinger ibrugtaget før 1970 samt indbetalinger fra udamortiserede lån via boligorganisationernes dispositionsfonde. Se i øvrigt ovenfor. Hertil kommer renteindtægter.

Anvendelse af Landsbyggefondens indtægter

Hovedparten af Landsbyggefondens indtægter opsamles i tre separate ”kasser” med hvert sit anvendelsesområde: Trækningsretten, Landsdispositionsfonden og Nybyggerifonden.

Trækningsretten: Trækningsretten er en slags opsparingskonto, som 60 pct. af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag overføres til. De kan så benyttes af den indbetalende boligorganisation til tilskud til forbedringsarbejder - f. eks. forbedring af toilet /bad/køkken, brandsikring, og klimaskærm m.v. Trækningsretten kan udelukkende anvendes til forbedringsarbejder.

Landsdispositionsfonden: Til Landsdispositionsfonden overføres 40 pct. af de pligtmæssige bidrag og hele Landsbyggefondens andel af indbetalingerne fra udamortiserede prioritetslån.

Midlerne kan anvendes til renoveringsstøtte, social og forebyggende indsatser, driftsstøtte og nybyggeristøtte.

Nybyggerifonden: Formålet er at yde støtte til etablering af nye almene boliger. Det er kun byggeri opført efter 1998, der skal bidrage til Nybyggerifonden. Nybyggerifonden vil først begynde at få indtægter omkring 2030. Det skyldes, at indtægterne er koblet sammen med de oprindelige låns afvikling.

8. Svar på spørgsmål

Uddrag af spørgsmål der blev noteret som opfølgning på mødet afholdt 22. august 2013 vedrørende p-deklarationer, hvor Ayfer Baykal, Morten Kabell, Lars Weiss, Jakob Næsager, Jakob Hougaard og Carl Christian Ebbesen deltog:

Q-a. Skal en zoneopdelt ordning være ens i alle zoner eller kan f.eks. betalingsandelen være forskellig?

A-a. Hvis pladserne skal være offentligt tilgængelige, skal kommunen finansiere 50 % af anlægssummen. Og den resterende andel kan så opkræves hos grundejerne. Kommunen har vurderet - og er heri blevet bekræftet af Statsforvaltningen - at en fælles udmøntningsats i højere grad er forenelig med lighedsprincippet. Hvorvidt prissætningen også skal være ensartet i forskellige fonde / zoner, er et andet spørgsmål. Prisen på etablering af parkeringskapacitet vil variere alt efter de fysiske muligheder i det pågældende område, og derfor vil f.eks. 1/3 af etableringsprisen på en parkeringsplads kunne variere markant i kr. og ører.

Q-b. Vil det forhold, at vi i fremtidige indbetalinger til p-fonde vil kræve betalingsandelen betyde, at dette også har betydning for de bagudrettede deklarationer.

A-b.: Ja. I oplægget til lovændringen opereres der med muligheden for, at kommunen kan oprette flere p-fonde, og der kan derfor tænkes en successiv udmøntning af de eksisterende (bagudrettede) deklarationer.

Q-c. Hvilke økonomiske konsekvenser vil medfinansieringen have for kommunen?

A-c. Ved modellen med indbetaling til en p-fond kan kommunen - såfremt der er tale om offentligt tilgængelige p-pladser - opkræve 50 % af den samlede etableringsomkostning og skal selv afholde de resterende 50 %. I de tilfælde hvor deklarationerne påhviler kommunens egne ejendomme, vil Københavns Kommune skulle afholde samtlige etableringsomkostninger.

Etableringsomkostningerne til anlæg af parkering kan variere betragteligt, alt efter om p-pladserne anlægges på terræn (ca. 50.000,- pr. plads), i p-anlæg over jorden (ca. 250.000 pr. plads) eller i p-kælder (ca. 500.000,- pr. plads). Det er forvaltningens vurdering, at i de områder af byen hvor behovet er størst, vil der ikke være mulighed for anlæggelse på terræn i større omfang, og der derfor skal anlægges i konstruktion, enten over eller under jorden.

Q-d. Vil man kunne anvende både en model med samtidig udmøntning og en model med gradvis udmøntning – altså lade nogle ejendomme dække af den ene model og nogen af den anden? Hvor store skal zonerne være, hvis man vælger modellen med flere zoner?

A-d. Modellen med samtidig udmøntning indebærer en generel aktivering af alle deklARATIONER i byen, i en eller flere fonde. Alternativet indebærer successive aktiveringer i en eller flere fonde, så der kan ikke foretages en kombination af de to modeller. P-fondens område kan principielt alene omfatte en enkelt matrikel. I praksis er det dog forvaltningens opfattelse, at parkeringspladserne primært vil skulle etableres i samlede anlæg, som så enten indbefatter indbetalinger fra en række fonde, eller at deklARATIONERNE i et område samles i én fond.

Q-e. *Det blev nævnt, at grundejerne har brug for en afklaring og en lang tidshorisont.*

A-e. Ændringen af byggeloven vil medføre at Københavns Kommune ved dispensation fra kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund som udgangspunkt skal benytte indbetaling til en p-fond. Ifølge loven er der også mulighed for at dispensere fra anlæggelse af p-pladser på egen grund, såfremt der foreligger et forpligtende grundlag om anlæggelse af p-pladserne på fremmed grund. Denne løsning forudsætter dog, at der udfærdiges en bekendtgørelse herom.

Pga. de indvirkninger ændret fremadrettet praksis kan få på de eksisterende deklARATIONER er det centralt – også for grundejere, lejere og borgere - at der er taget stilling til evt. udmøntning af eksisterende deklARATIONER inden da. Når en p-deklARATION er aktiveret, og der er sket indbetaling til en p-fond, har kommunen, jævnfør det gældende p-fondscirkulære, en femårig frist for etablering af de pågældende parkeringspladser. Hvordan og i hvilken takt Københavns Kommune vil vælge at aktivere eksisterende deklARATIONER vil være afgørende for, hvor langt varsel der kan gives til grundejere.

Q-f. *Er arbejdet med p-deklARATIONER fritaget for anlægsloftet?*

A-f. Nej. Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at såfremt det er kommunen, der etablerer offentlige parkeringspladser, vil hele anlægsudgiften indgå i opgørelsen af kommunale anlægsudgifter og dermed kræve anlægsmåltal. Dette gælder ligeledes for den privat finansierede del.

Q-g. *I hvilken grad vil oprettelse af p-fonde ske på privat initiativ / kommercielt initiativ?*

A-g. P-fonde kan ikke oprettes på privat initiativ. En p-fond er det kommunale styringsværktøj ift. indbetaling af midler til etablering af parkeringspladser, der ikke kan etableres på egen grund i forbindelse med byggerier, og som derfor evt. etableres som offentligt tilgængelige p-pladser via kommunal medfinansiering. Hvis en række grundejere ønsker på eget initiativ at etablere et p-anlæg, eller anlægge p-pladser svarende til, hvad de måtte skyldes af deklarerede pladser, er der alene tale om et privat foretagende, der intet har at gøre med p-fondscirkulæret. Der vil da være tale om etableringsmodellen,

hvilket hovedparten af de eksisterende p-deklarationer også åbner mulighed for med kommunens godkendelse. Kommunen vil i sådanne tilfælde ikke kunne kræve af de deltagende bygherrer, at p-pladserne er offentligt tilgængelige.

Følgende spørgsmål blev noteret som opfølgning på mødet d. 12. december 2013, hvor Morten Kabell, Flemming Steen Munch, Jakob Næsager, Iben Wiene Rathje, Lars Berg Dueholm og Karin Storgaard deltog.

Q-h. Hvorfor skal p-fondenes dækningsområder ikke svare til beboerlicensområderne?

A-h. En model hvor p-fondenes områder er defineret efter beboerlicenzonerne levner ikke tilstrækkelig fleksibilitet til, at områderne kan fastlægges hensigtsmæssigt i forhold til mulig udmøntningsfølge samt placering og dimensionering af parkeringsanlæg. Der er således ikke overensstemmelse mellem, i hvilke områder der findes pladser i deklaration, og i hvilke der er høje belægningsgrader.

Dog vil der i analysen frem mod bestemmelsen af de enkelte fondes område i videst muligt omfang blive taget hensyn til hvilke beboerlicenser, der kan anvendes i hvilke anlæg. Der kan bl.a. forudses tilfælde, hvor det vil være hensigtsmæssigt at indføre flexzoner således, at en beboerlicens fra en zone kan anvendes i en anden. Det er der allerede en række eksempler på. Det skal dog bemærkes, at der er retlige begrænsninger for, hvor store disse beboerlicenzoner kan være, og det vil derfor ikke i alle tilfælde være muligt at tilbyde denne løsning.

Derudover er udgangspunktet for overgangsordningen, at idet pladser i deklaration nedskrives og overgår til offentlig parkering, så indgår de efterfølgende i det kommunale udbud på de administrative præmisser og efter de retlige begrænsninger, som i øvrigt gælder for parkering i byen.

Q-i. Hvilken effekt har ordningen på de områder, der ligger uden for, fx Ørestad?/ Hvordan håndteres de tinglyste deklarationer uden for tællezonen?

A-i. Hvad angår deklarationer udstedt i Ørestad og i andre byudviklingsområder er disse ikke omfattet af overgangsordningen. Udenfor tællezonerne defineres områder af passende størrelse og udformning efter samme principper, som gælder indenfor. Derudover håndteres de på samme måde som i tætbyen, men de vil sandsynligvis blive udmøntet sidst i forløbet, da belægningsgraderne er skønnet relativt lave i disse områder.

Q-j. Hvis der ønskes en belægningsprocent på 100%, hvad vil hhv. behovet for p-pladser og udmøntningssatsen så være, jf. skema nederst i dette dokument?

A-j. Forvaltningen opererer fremover med 'difference' frem for 'behov', for at understrege at der er tale om rent teoretiske tal. Således vil der ved en teoretisk belægningsprocent på 100 % ud fra de nuværende kriterier ved være en difference på 1.360 pladser, hvilket svarer til en udmøntningssats på 11 %.

Q-k. Kan man låse den beregnede difference af parkeringspladser fast pr. dato ift. udmøntning, hvorpå anlæggelse af pladserne så udføres successivt?

A-k. Det er udgangspunkt for modellen, at der opereres med en fast udmøntningssats beregnet på baggrund af de givne forhold holdt op imod en politisk fastsættelse af serviceniveau. Det vil dog være hensigtsmæssigt, at der levnes mulighed for, at udmøntningssatsen ad åre kan justeres til fremtidige forhold. Statsforvaltningen bekræfter, at kommunen fremadrettet vil kunne ændre sin praksis, såfremt det sker på et tilstrækkeligt tungtvejende sagligt grundlag.

Q-l. Hvor store kan P-anlæg blive uden at de medfører trafikkaos i byen? Herunder hvordan kan indretning af potentielt store anlæg begrænse trafikkaos i byen?

A-l. Størrelsen af de enkelte anlæg afhænger i høj grad af placeringen, og kræver konkrete trafikale analyser. I processen omkring bestemmelse af p-fondsområder, vil dimensionering af p-anlæg indgå som en væsentlig faktor. Det kan komme på tale, at der i visse tilfælde må etableres flere anlæg for at udmønte deklARATIONERNE i et givet område. Spørgsmålet om der kan etableres større anlæg placeret ved for eksempel ydre trafikknudepunkter for at undgå indpendling til indre by afhænger af fremtidige strategier for trafikken i København. Således kunne det tale imod en sådan ordning, at de indpendlende biler på den måde så at sige allerede vil være 'kommet for langt ind i byen'.

Q-m. Forskellige modeller for udmøntningen skal belyses ift. de forskellige følger for drift, fx hvor KK drifter ift. model, hvor private drifter?

A-m. Valg af udmøntningsmodel har umiddelbart ingen indflydelse på driften af anlæggene. Derimod er det afgørende, om der bliver tale om offentlige anlæg eller private. I førstnævnte tilfælde vil der være afledte driftsomkostninger, som til en vis grad modsvares af indtægter fra betalingsparkering. Når det gælder private anlæg vil kommunen ikke have udgifter til drift, men det er usikkert, hvor rentabelt det vil være for private at opføre og drifte p-anlæg. Dog kan det bemærkes, at jo højere pris for parkering (dvs. jo tættere på bymidten) jo større incitament, vil der være for det private marked til selv af etablere og drifte anlæggene. Se mere nedenfor.

Spørgsmål noteret udenfor referat

Q-n. *Hvad er rimelig afstandskrav – 2 km er blevet nævnt, men kan det tydeliggøres og kan de være forskelligt for byen?*

A-n. Jo længere afstand jo mere fleksibilitet i forhold til udformning af de områder, hvor deklARATIONERNE udmøntes samtidigt. Ifølge p-fondscirkulæret skal pladserne anlægges så tæt på den bidragydende ejendom, som det efter det pågældende områdes karakter er muligt. Statsamtet Århus har i en udtalelse af den 7. april 2004 i en konkret sag accepteret, at parkeringsfondsmidler kan anvendes til offentlige pladser, der er placeret mere end 2 km fra den bidragydende ejendom.

Q-o. *Når kommunen skal anviser plads til parkeringsanlæg, skal det så være på kommunal jord?*

A-o. Som udgangspunkt placeres anlæggene på offentlig vej, hvorfor kommunen selv udpeger egnede steder på eget areal, alternativt opkøber egnede private grunde/ejendomme og ommatrikulerer dem til offentlig vej. I de tilfælde, hvor indehavere af p-deklARATIONER i et givet område indbyrdes kan blive enige om i fællesskab efter etableringsmodellen at etablere et privat anlæg, vil dette kunne lade sig gøre - evt. med forudgående udarbejdelse af lokalplan.

Q-p. *Hvilke konsekvenser følger af den nye bygge lov pr. 1. november 2014?*

A-p. Lovændringen indebærer, at der i fremtiden kun kan dispenseres fra bygge lovens krav om etablering af parkeringspladser fra den grund, der bygges på, ved at der enten sker indbetaling til en parkeringsfond eller at bygherren fremlægger et forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne i forbindelse med byggeriets opførelse eller i umiddelbar forlængelse heraf tilvejebringes på et andet areal. For så vidt angår den sidste løsning, vil der blive udarbejdet en bekendtgørelse herom, efter lovens vedtagelse. Det er derfor endnu uvist, hvad løsningsmodellen om et andet forpligtende grundlag vil indebære, men det forventes, at en aftale, kontrakt mv. med en anden grundejer om anlæggelse af p-pladser på dennes grund vil kunne kræves tinglyst.

Lovændringen vil medføre, at kommunen er nødsaget til at ophøre med sin hidtidige praksis med at udstede deklARATIONER i forbindelse med dispensation fra krav om anlæg af parkeringspladser i forbindelse med byggetilladelser.

Ifølge p-fondscirkulæret gælder der en 5-årsfrist fra p-fonden oprettes til p-pladserne skal være etableret, og denne frist vil formentlig gælde for så vel de eksisterende p-deklARATIONER som for de p-pladser, der skal anlægges som følge af nybyggeri..

Q-q. *Kan der frivilligt anlægges flere p-pladser på private fællesveje?*

A-q. Med konkret godkendelse af vejmyndighed og politi kan der altid anlægges flere p-pladser på private fællesveje. Modellen tager dog udgangspunkt i, at p-deklarationerne udmøntes som offentlige pladser, hvorfor de specifikke private fællesveje først skal optages som kommunevej. Kommunen kan dog, hvor det er muligt, søge at anlægge de nye pladser på strækninger, som allerede har status af kommunevej.

Q-r. Kan modellen give anledning til spekulation blandt indehavere af deklarationer?

A-r. Det er svært at forestille sig, at modellen skulle kunne give anledning til decideret spekulation blandt indehavere af deklarationer. Der kan være tilfælde, hvor en ejendomsejer anser det for mere rentabelt - hvor dette er muligt - at anlægge pladserne på egen grund, frem for at indbetale til en fælles fond (jf. etableringsmodellen). Dette gælder dog specielt i tilfælde med en eller meget få pladser og henhører snarere under de uklarheder, der i det hele taget er forbundet med modellen, når det gælder om at estimere, hvor mange pladser i deklarationer, der kan forventes udmøntet i offentlige anlæg i et bestemt område. Det påregnes i øvrigt, at også udmøntning af deklarationer efter etableringsmodellen nedskrives til 1/3 - dog med undtagelse af deklarationer udstedt i byudviklingsområderne.

Følgende spørgsmål blev noteret som opfølgning på mødet d. 27. februar 2014 om p-deklarationer, hvor Morten Kabell, Lars Weiss, John Andersen, Mette Annelise Rasmussen, Flemming Steen Munch, Jacob Næsager, Lars Berg Dueholm, Carl-Christian Ebbesen og Henrik Nord deltog.

Q-s. Kan KK differentiere mellem forskellige områder, således at vi i nogle områder anvender etableringsmodellen og i andre områder betalingsmodellen - og kan de enkelte p-fonde oprettes som enten med fuld privat finansiering eller med KK's medfinansiering afhængigt af belægningsgrad og andre forhold?

- og i samme forbindelse: hvad gælder for ydreområder med tilstrækkelig parkering, og hvordan kan vi operere med samme udmøntning i områder med forskellig belægning?

A-s. I princippet kan der godt ud fra saglige grunde differentieres mellem forskellige områder.

Modellen tager udgangspunkt i, at alle deklarationer som indeholder fondsmodellen udmøntes efter samme principper med indbetaling til en p-fond med kommunalt medfinansieret anlæg af offentlige pladser. Den enkelte ejendomsejer, som har mulighed for dette, kan dog vælge at anlægge et nedskrevet antal pladser efter etableringsmodellen. Derudover holdes deklarationer udelukkende efter etableringsmodellen som ovenfor nævnt ude af overgangsordningen. I modellen differentieres ikke mellem deklarationer alt efter områdernes belægningsgrad, men derimod mellem, om pladserne kan etableres på

terræn eller i anlæg. Målet har været at opstille så enkle, forudsigelige og gennemskuelige principper som muligt.

I ydreområder, hvor der generelt er lave belægningsgrader, kan der dog godt være lokale variationer. Der kan være lokaliteter med stort pres på parkeringen - eksempelvis omkring transportknudepunkter - hvor det kan give mening at etablere flere pladser.

Som nævnt ovenfor tager modellen udgangspunkt i en fælles sats for hele byen - et princip som Statsforvaltningen har godkendt. Det har den afledte hensigtsmæssige konsekvens, at deklARATIONER udstedt i områder med relativt lave belægningsgrader fleksibelt, kan udmøntes i områder med relativt høje. Derimod afhænger tidspunktet for udmøntningen af konkrete vurderinger af, hvor det er mest relevant at etablere pladser. Antages det, at udmøntningen er en over mange år fortløbende proces, kan det ikke udelukkes, at den geografiske fordeling af parkeringspres på et senere tidspunkt ser anderledes ud, og at der dermed - også i ydreområderne - er nye oplagte steder at placere ekstra kapacitet.

Q-t. *Hvilken art af pant udgør deklARATIONERNE?*

A-t. De fleste p-deklARATIONER er lyst forud for al pantegæld, men ikke pantstiftende. Den resterende del af p-deklARATIONER er alene lyst servitutstiftende.

Q-u. *Kan vi nedlægge gadeparkering og anvende midler fra deklARATIONERNE til 'erstatningspladser'?*

A-u. Nej, ikke med det udgangspunkt, at udmøntningen af deklARATIONERNE sker gennem indbetaling til en p-fond. I førnævnte udtalelse fra Statsamtet Århus lyder det således: "*det er en forudsætning, at der sker en tilvækst af pladser*". Dog vil der formodentlig over tid være mulighed for at nedlægge pladser i det givne p-fondsområde, uden at dette vil kunne anses som et brud på princippet om tilvækst, da denne ikke kan tænkes at skulle gælde al fremtid.

Udvalgte slides fra præsentation fra ØU/TMU-møde 12. december 2013:



Udmøntningsats ved alternative teoretiske belægningsgrader

Ønsket belægnings %	95%	90%	85%	80%	75%
Behov for p-pladser	2484	3820	5694	8037	11022
Udmøntningsats	21%	32%	48%	68%	93%