



PM

Parkering för boende i kvarteret Hindsgavl i Uppsala kommun

Syfte

Detta PM syftar till att utreda möjligheten att genomföra föreslagen parkeringslösning och att beskriva realistiska lösningar för hur Flogsta 39:1 fastighetsrättsligt skulle kunna anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Flogsta GA:8. PM:et är författat av Vesterlins & Co AB som är sakkunniga konsulter inom området fastighetsrätt och utgör således ett komplement till det Trafik- och mobilitets-PM som upprättats av Civit.

Bakgrund

Kvarteret Hindsgavl ligger i Ekeby/Flogsta i Uppsala, två kilometer väster om Uppsala centrum. Genova Property är markägare till fastigheten Flogsta 39:1. Ägarna vill utveckla sin fastighet med ny bebyggelse för bostäder och handel. Som ett led i projektets högt uppsatta hållbarhetsmål, och som en del i projektets föreslagna mobilitetslösningar, utreds om en del av det framtida kvarterets boendeparkeringar kan förläggas utanför planområdet. I det aktuella planområdets närhet finns inget befintligt parkeringshus som möjliggör för så kallade "parkeringsköp". I stället vill fastighetsägaren utreda möjligheten att ansluta fastigheten Flogsta 39:1 till en befintlig gemensamhetsanläggning för bland annat parkering vid Ekebybruk.

Bilparkering

Enligt 8 kap 9 § plan- och bygglagen ska tomt ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. För att lösa bilparkeringsbehovet för boende i kvarteret Hindsgavl avses parkering ordnas i anslutning till Ekeby Bruk, på fastigheten Flogsta 47:1, där det redan idag finns en större parkering. Avståndet mellan bostadshuset och parkeringen är cirka 500 meter.

Enligt gällande dokument "*Parkeringsstal för Uppsala*", strävar kommunen efter att möjliggöra samnyttjande av redan befintliga bilparkeringsanläggningar. Vad gäller parkering för boende noteras att gemensamma parkeringsanläggningar avsedda endast för boende kan utnyttjas för att säkerställa parkering för boende på olika fastigheter. Denna lösning förutsätter således att parkering kan godtas utanför och en bit ifrån den egna fastigheten. Detta beskrivs uttryckligen som en positiv konsekvens; "att samla parkeringar i anläggningar ger dessutom ett ökat gångavstånd till parkering vilket uppmuntrar till att använda andra färdmedel än bilen."

Med hänsyn till kommunens positiva inställning till samlokalisering, med den följd detta får vad gäller avstånd mellan bostad och parkering, bedöms avståndet utifrån de lokala förhållandena uppfylla närhetsrekvisitet i plan- och bygglagen.

Enligt framtaget Trafik- och mobilitets-PM behöver sammanlagt 22 parkeringsplatser ordnas för boende, varav två bilpoolsplatser och en plats för rörelsehindrade. Därutöver behöver det finnas tre parkeringsplatser för anställda i butiken. Behovet summerar

sålades till 25 platser. Det finns enligt förslaget möjlighet att ordna sex platser inom kvarteret. Sammantaget behöver alltså 19 platser tillskapas vid Ekeby Bruk.

Del i gemensamhetsanläggning

Den parkering som finns i anslutning till Ekeby Bruk är inrättad som en gemensamhetsanläggning med beteckningen Uppsala Flogsta ga:8. Till denna gemensamhetsanläggning kan också fastigheten Flogsta 39:1 anslutas om det bedöms lämpligt av lantmäterimyndigheten.

Generellt om gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning avser att tillgodose ett gemensamt behov för de deltagande fastigheterna, exempelvis parkering. Gemensamhetsanläggning inrättas och ändras genom beslut av lantmäterimyndigheten.

När lantmäterimyndigheten bildar eller ändrar en gemensamhetsanläggning fattas ett anläggningsbeslut. I anläggningsbeslutet ska lantmäterimyndigheten bland annat ange vilka fastigheter som ska ha del i gemensamhetsanläggningen, vilket område som upplåts för anläggningen, vilka anläggningar som ska utföras samt vilka andelstal respektive deltagande fastighet ska ha för anläggningens utförande och drift.

Hur många parkeringsplatser som respektive deltagande fastighet får nyttja följer indirekt av fastighetens andelstal för anläggningens utförande. Ju högre andelstal en fastighet har, desto större andel av parkeringsplatserna har fastigheten rätt att bruka. Exakt vilka platser som viks för respektive deltagande fastighet bestäms dock först under förvaltningsfasen, d.v.s. av den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

Genom deltagande i gemensamhetsanläggning för parkering kan en fastighets behov av parkeringsplatser säkras på ett bestående och effektivt sätt.

Att ansluta en ny fastighet till en befintlig gemensamhetsanläggning

Nya fastigheter kan anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning. Avgörande för om och i så fall hur nyanslutning kan ske regleras i anläggningslagen. Det är således inte upp till de delägande fastigheternas ägare att avgöra om och hur ytterligare fastigheter ansluts, det regleras i stället i lag och prövas av lantmäterimyndigheten. De deltagande fastigheternas inställning till en nyanslutning är dock inte utan betydelse. Är parterna överens underlättas lantmäterimyndighetens prövning. Mer om detta nedan.

Förrättning avseende att ändra en befintlig gemensamhetsanläggning får bara inledas om de specifika skäl som anges i 35 § AL är uppfyllda. Ett av dessa skäl är att förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på den avgjorda frågan. Nya behov till följd av en ny detaljplan är exempel på sådana förhållanden som bestämmelsen avser.

En fastighet kan, enligt 5 § anläggningslagen (AL), anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning under förutsättning att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten ändamålsenliga markanvändning. Exempel på när så är fallet är när en fastighet behöver en viss anläggning för att uppfylla kraven i PBL, exempelvis i fråga om parkeringsplatser.

En fastighet kan vidare anslutas till en gemensamhetsanläggning under förutsättning att åtgärden medför båtnad (6 § AL), inte möter viss opinion (7§ AL) och överensstämmer med detaljplanen (9 § AL). Är parterna, d.v.s. de deltagande fastigheternas ägare, överens om anslutningen behöver 5 och 7 §§ AL inte prövas.

Förutsättningarna rörande Flogsta ga:8

Den befintliga parkeringen vid Ekeby Bruk är en gemensamhetsanläggning (Uppsala Flogsta ga:8) som förvaltas av fem fastigheter, bl.a. Flogsta 47:1. Fastigheten Flogsta 47:1 ägs av samma bolag som äger fastigheten Flogsta 39:1. En utbyggnad av gemensamhetsanläggningen kan ske på mark tillhörande Flogsta 47:1.

Den nya detaljplanen innebär en sådan ändring av förutsättningarna att villkoren i 35 § AL uppfylls. En ändringsförrättning kan därmed initieras avseende Flogsta ga:8 hos lantmäterimyndigheten.

Kravet på väsentlighet i 5 § AL är uppfyllt till följd av att fastigheten Flogsta 39:1 behöver parkering för att uppfylla kravet i 8 kap. 9 § PBL

Kravet på båtnad i 6 § AL är uppfyllt till följd av att en anslutning medför att fastigheten Flogsta 39:1 efter åtgärden kan nyttjas för byggnation.

Kravet på opinion i 7 § AL är uppfyllt till följd av att sakligt skäl torde saknas att motsätta sig en nyanslutning. Mer om detta nedan.

Kravet på planenlighet i 9 § AL är uppfyllt. Det följer av att åtgärden inte strider mot den detaljplan som är under arbete och inte heller mot den befintliga detaljplan där Flogsta ga:8 är belägen. En utökning av parkeringsplatserna där är planenlig.

Lantmäterimyndigheten torde därmed, med beaktande av förutsättningarna på platsen, kunna ansluta Flogsta 39:1 till gemensamhetsanläggningen med stöd av reglerna i AL.

Överenskommelse om utökning av Flogsta ga:8

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Flogsta ga:8 kan utifrån bedömningen ovan utökas med 19 parkeringsplatser på mark tillhörande Flogsta 47:1, d.v.s. den fastighet som ägs av samma bolag som utvecklar fastigheten Flogsta 39:1.

Ägaren till Flogsta 39:1 är villig att svara för både de förrättningskostnader som följer av en utökning av Flogsta ga:8 och de utförandekostnader som följer av att tillföra anläggningen 19 nya platser. Det innebär att de deltagande fastigheterna inte möter några nya kostnader till följd av åtgärden, samtidigt som förvaltningen av hela

anläggningen späds ut på ytterligare en fastighet. Effekten blir därför, ur ett ekonomiskt perspektiv, gynnsam för samtliga i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheter.

För att säkerställa genomförandet kan en överenskommelse enligt 16 § AL om utökning av gemensamhetsanläggning ingås mellan de deltagande fastigheterna. En sådan överenskommelse är bindande vid en senare lantmäteriförrättning, se 19 § AL och FBL 4 kap. 40 § samt där till hörande praxis.

Ägaren till Flogsta 39:1 och 47:1 är villig att ingå en sådan bindande överenskommelse enligt vilken fastighetsägaren åtar sig kostnaderna för förrättning och utförande. En sådan överenskommelse torde, med eller utan samtliga delägande fastigheters deltagande, kunna utgöra grund för ändring av Flogsta ga:8.

Slutsatser

Befintlig gemensamhetsanläggning Flogsta ga:8 torde utifrån anläggningslagens regler kunna utökas för att också omfatta parkering för Flogsta 39:1. Genom att ingå överenskommelsen om utökning kan förutsättningarna för detaljplanens genomförande ytterligare förtydligas, även om det inte är ett absolut krav.

ÅÅÅÅ-MM-DD

FÖRSLAG PÅ/ UTKAST TILL

ÖVERENSKOMMELSE OM ÄNDRING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Avseende gemensamhetsanläggningen Uppsala Flogsta ga:8

ÖVERENSKOMMELSE OM ÄNDRING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

1 Fastigheter som i dag deltar i gemensamhetsanläggningen Flogstag ga:8 i dag

- 1.1 Uppsala Flogsta 11:69
- 1.2 Uppsala Flogsta 11:72
- 1.3 Uppsala Flogsta 47:1
- 1.4 Uppsala Flogsta 47:2
- 1.5 Uppsala Flogsta 47:3

2 Fastighet som ska anslutas

- 2.1 Uppsala Flogsta 39:1
- 2.2 De deltagande fastigheternas ägare samt den tillkommande fastighetens ägare benämns nedan gemensamt "**Delägarna**".

3 Ansökan

- 3.1 Delägarna ansöker härmed gemensamt om att Uppsala Flogstag ga:8 "**Gemensamhetsanläggningen**" ska ändras enligt nedan.

4 Gemensamhetsanläggningens utbredning och syfte

- (1) Gemensamhetsanläggning ska ändras så att den utökas till att avse det område som har markerats med rött på Bilaga 1. Utökningen avser ändamålet kommunikationsytor, parkeringsplatser och vägbelysning.

5 Utförande

Anläggningarna som anges under punkt 4 har ännu inte utförts.

6 Andelstal

- 6.1 Följande andelstal ska gälla för gemensamhetsanläggningens utförande och drift.
- 6.2 Uppsala Flogsta 11:69, andelstal 30
- 6.3 Uppsala Flogsta 11:72, andelstal 30
- 6.4 Uppsala Flogsta 39:1, andelstal xx
- 6.5 Uppsala Flogsta 47:1, andelstal 30

ÅÅÅÅ-MM-DD

6.6 Uppsala Flogsta 47:2, andelstal 4

6.7 Uppsala Flogsta 47:3, andelstal 6

7 Ersättning

7.1 Ägaren till Flogsta 47:1 upplåter den mar där gemensamhetsanläggningen ska utökas utan ersättning.

7.2 Tillträdande fastighets ägare ansvarar civilrättsligt i relation till övriga delägare för samtliga kostnader för att bygga ut gemensamhetsanläggningen i enlighet med anläggningsbeslutet.

8 Tillträde

8.1 Tillträde ska ske den dag beslut om anläggningsåtgärd har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret.

9 Kostnaderna för lantmäteriförrättningen

Förrättningskostnaderna ska delas lika mellan ägarna till Flogsta 39:1 och Flogsta 47:1.

10 Förrättningsakten

Förrättningshandlingarna ska sändas till Delägarna med ett exemplar vardera.

11 Bilagor

1. Gemensamhetsanläggningens utökade område

Denna handling har upprättats i sju (7) exemplar, av vilka Delägarna har tagit vars ett exemplar och ett har skickats till lantmäterimyndigheten. Signatursida följer.

ÅÅÅÅ-MM-DD

Uppsala den

Uppsala den

Uppsala den

Uppsala den

Uppsala den

Uppsala den

Uppsala den
