

Beskrivning av önskad åtgärd

2024-12-02

Under projekteringen av den förestående byggnationen på fastigheten Tollare 1:384 har fråga uppkommit angående möjligheterna utnyttja byggrätten som detaljplanen ger samtidigt som ett tillräckligt antal parkeringsplatser för att uppfylla de gällande kraven kan anordnas. Bakgrunden är i korthet följande.

Av planbeskrivningen framgår att parkeringen ska tillgodoses under bostadshusen samt under ett kör- och planterbart bjälklag (ringprickad mark). När projekteringen har fortskridit, har det dock visat sig vara en konflikt mellan det område som förutsatts kunna användas i förhållande till utformningen som plankartan har getts. Detta är uppenbart vid en jämförelse av illustrationshandlingarna i underlaget till planen med plankartans utformning, där parkeringsgaraget inkräktar på mark som lagts ut som natur (se nedan). Anledningen till detta är – så långt vi kunnat utreda – den ändring av detaljplanen som antogs år 2019 och som syftade till att korrigera planområdets utbredning i förhållande till ett befintligt naturreservat.

Vid projekteringen har det visat sig vara ogörligt att utforma parkeringsgaraget på det sätt som förutsattes i planarbetet och som är en förutsättning för att tillskapa ett tillräckligt antal parkeringsplatser för att kunna utnyttja byggrätten – vilken är garanterad enligt planen. Såvitt vi förstår är det inte möjligt att lösa parkeringsbehovet genom s.k. parkeringsköp. Detta har skapat ett ”moment-22” i projekteringen och just nu är det tveksamt om projektet kan genomföras.

Vårt förslag till lösning på detta förbiseende vid framtagandet av planen är att förlägga delar av parkeringsgaraget under delar av den punktprickade marken i den centrala delen av planområdet. Vad vi kan förstå, finns det goda möjligheter att hantera frågan inom ramen för en prövning av förhandsbesked.

Det följer av bestämmelsen i 9 kap. 31 b § 2 PBL att bygglov kan ges för en åtgärd som avviker från planen förutsatt att den är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Den undantagsmöjligheten är ju avsedd att kompensera för sådant som inte gick att förutse – eller förbisågs – vid utformningen av detaljplanen.

Tillgodoseende av parkeringsbehovet utgör ett myndighetskrav för bygglov (se prop. prop. 2013/14:126 s. 179 f samt 308 f.) och är nödvändigt för att planområdet ska kunna bebyggas i enlighet med detaljplanen. Behovet är förbisett vid framtagandet av (ändrings)planen. De grundläggande förutsättningarna för tillämpningen av undantagsmöjligheten är således uppfyllda.

Vi konstaterar att parkeringsgaraget som komplement till bostäderna är planenligt i förhållande till användningsbestämmelserna B (Bostäder) och P (Parkering). Fråga är enbart om avvikelser från de frivilliga bestämmelserna om placering, dvs en egenskapsbestämmelse. I förarbetena anges som uttryckligt exempel på när bestämmelsen kan tillämpas just sådana fall – en för bebyggelsen nödvändig åtgärd måste vidtas på punktprickad mark.

Det är svårt att få en närmare uppfattning om vad prickmarkens syfte är (se t ex prop. 1989/90:37 s. 56), men en välgrundad gissning är att man velat skapa en öppen kvartersstruktur i den ursprungliga planen och att det syftet sedan hanteras vid sidan av den huvudsakliga anledningen till planändringen. Prickmarkens syfte motverkas inte av en parkering under mark. Således är ett parkeringsgarage som placeras under den punktprickade marken förenligt med planens syfte.

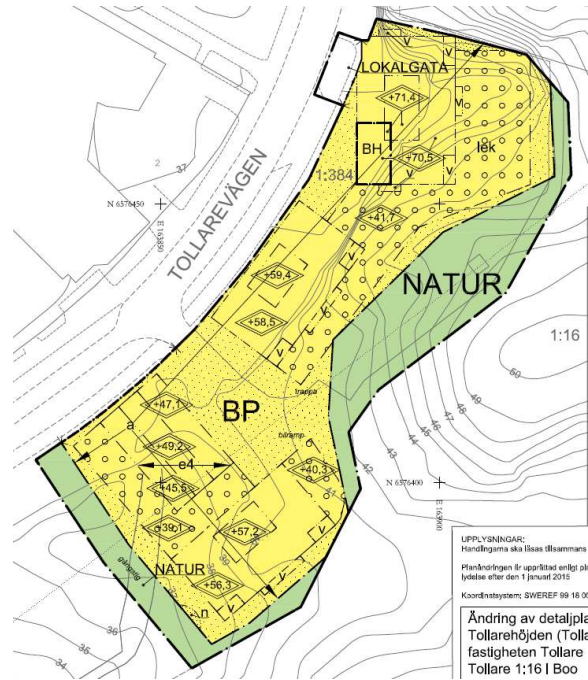
Sammanfattningsvis föreligger det förutsättningar för att bevilja lov för ett garage under markytan på den punktprickade marken med stöd av 9 kap. 31 b § 2 PBL.

Eftersom planens genomförandetid har löpt ut, finns det därutöver möjlighet att tillämpa möjligheten för avvikelser avseende åtgärder som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse (9 kap. 31 c § 1 PBL).

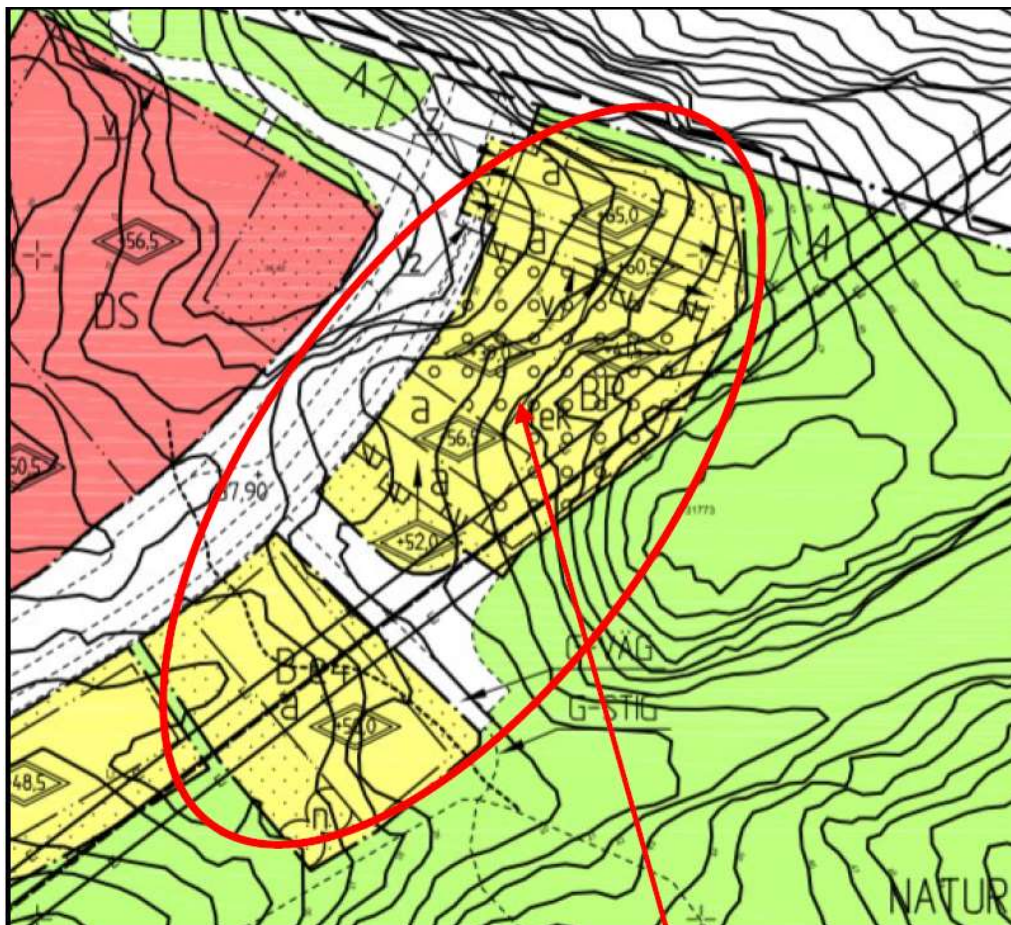
Av förarbetena till den bestämmelsen framgår att den är tillämplig när det är fråga om åtgärder som kommer ”merparten av de som bor i ett flerbostadshus till godo” med bl a exemplet cykel- och barnvagnsförråd (se prop. 2013/14:126 s. 309 f). Ett parkeringsgarage är att jämföras med de exempel som tas upp i lagmotiven och kommer att användas av de boende i samtliga flerbostadshus inom planområdet. Samma bedömning som ovan gäller avseende förenligheten med en sådan avvikelse i förhållande till planens syfte.



Figur 1 - Illustration parkeringsgarage



Figur 2 - Utsnitt från gällande plankarta



Figur 3 - Utsnitt ur planbeskrivning till gällande detaljplan