

Advokaterna

Marcus Jonsson Engstrand
Jennica Paulette
Emelie Righammar
Mikaela Kassmyr
David Wallman
Linda Bohlin Jacobsson

Gillmarkens Samfällighetsförening
Kuskvägen 10
746 39 Bålsta

Skickas via e-post till: julia@hed-backs.se

Biträdande Jurister

Frida Sundqvist
Amanda Wibom
Cecilia Holm
Jessica Augustsson

Stockholm den 14 september 2022

RÄTTSUTREDNING AVSEENDE ANLÄGGNING AV PARKERINGSPLATS OCH UTFART

Klient	Gillmarkens Samfällighetsförening
Underlag	Gillmarksbyn områdeskarta, Gillmarksbyn plankarta, Gillmarksbyn plankarta parkering, Gillmarksbyn planbestämmelser samt uppgifter från klient förmedlat via e-post 2022-09-07.
Bakgrund	Gillmarken är en samfällighetsförening i Bålsta. Föreningen består av 90 hushåll varav 48 är radhus och 21 är parhus. Varje bostad är en egen fastighet med tillhörande tomt som ägs privat av de boende. Samfälligheten äger och förvaltar omkringliggande mark, inklusive parkeringsplatser och garage som boende i radhusen kan hyra. Parhusen har egen parkering på respektive fastighet. Flera av de boende i husen belägna på Kuskvägen, Sulkyvägen och Hovslagarvägen har anlagt en egen parkeringsplats på tomten, dvs de har lagt ut grus eller lagt dit stenplattor så att gräset inte sjunker. Anledningen till att parkeringsplatser anlagts på tomterna är för att de boende satt upp laddstolpar för sina elbilar. Enligt den detaljplan som finns för området är marken på radhusens tomter prickad samt, på baksidan av tomterna, även kryssad. De råder därför osäkerhet kring om det är tillåtet att anlägga egen parkeringsplats.

Uppdrag	Är det tillåtet för föreningens medlemmar att anlägga egen parkeringsplats på de tomter som tillhör radhusen? Om ja, varför? Om nej, varför? Kan det finnas regler om anläggande av utfart att ta hänsyn till? Kan det finnas brandskyddsregler att ta hänsyn till?
----------------	---

1. Bestämmelser i detaljplanen

Husen på Kuskvägen, Sulkyvägen och Hovslagarvägen är enligt kartskissen i planbestämmelserna betecknade som v1, v2 eller v3. I planbestämmelserna förklaras att v1 avser hus med högst två lägenheter och att v2 avser hus med högst fyra lägenheter. Med v3 avses att parkering endast får ske i garagebyggnaden. Merparten av husen på Kuskvägen, Sulkyvägen och Hovslagarvägen har beteckningen v1 eller v2. Det förtydligas senare i planbestämmelsen att det finns två hustyper: bostadshus med två lägenheter och bostadshus med fyra lägenheter.¹

De hus som är betecknade som v1 har tillhörande tomt som är kryssmarkerad med beteckningen e1. De hus som är betecknade som v2 har tillhörande tomt som är kryssmarkerad med beteckningen a1 i kombination med beteckningen n3. Övrig tomtyta omkring Kuskvägen, Sulkyvägen och Hovslagarvägen är så kallad punktprickad mark.

Kryssmarkerad mark får som utgångspunkt bebyggas med uthus och garage. Bebyggelse på punktprickad mark är däremot inte är tillåten. Detta framgår av planbestämmelserna.

Beteckningen e1 innebär att garage får uppföras, men att garaget maximalt får uppta en yta om 30 kvm. Beteckningen a1 i kombination med n3 innebär att marken endast får bebyggas med uthus och att detta är bygglovspliktigt. Parkeringsplats får endast uppföras på områden markerade med beteckningen n1.

2. Områdeskartan

Av områdeskartan framgår att varje bostad i radhuslängorna på Kuskvägen, Sulkyvägen och Hovslagarvägen utgör egna fastigheter.

3. Rättslig reglering

3.1. Huvudregel

¹ Se sida 3 i planbestämmelserna.

En parkeringsplats betraktas i rättslig mening som ett byggnadsverk och huvudregeln är att anläggning av en parkeringsplats utomhus kräver bygglov, 1 kap 4 § Plan- och bygglag (2010:900) (härefter ”PBL”), och 6 kap 1 § 1 st 8 p. Plan- och byggförordning (2011:338) (härefter ”PBF”). Det krävs även bygglov för att flytta eller ändra en befintlig parkeringsplats.

3.2. Undantag

Det finns situationer då bygglov inte krävs för att anlägga, flytta eller väsentligen ändra en parkeringsplats. Förutsatt att följande kriterier är uppfyllda får parkeringsplats anläggas utan bygglov:

- Parkeringsplatsen är avsedd att uppföras i anslutning till ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus,
- parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov och
- parkeringsplatsen kräver inte bygglov enligt gällande detaljplan eller områdesbestämmelser för området, 9 kap 8 § PBL och 6 kap 2 § 3 p PBF.

3.2.1. En- och tvåbostadshus

Parkeringsplatsen får endast anläggas utan bygglov på fastigheter där det finns högst två enbostadshus eller ett tvåbostadshus. Det finns ingen definition av begreppet en- och tvåbostadshus i vare sig förarbetena eller PBL, men av praxis framgår att med en- och tvåbostadshus avses en byggnad som utgör en självständig del med högst två bostadslägenheter och som ha en egen entré och en egen tomt i anslutning till bostaden, MÖD 2016:25, mål nr P 660-14 och mål nr P 4803-15. Tomten ska utgöra mer än en uteplats. En länga med sammanbyggda en- eller tvåbostadshus betraktas juridiskt sett som radhus, mål nr P 4803-15.

Det som särskiljer undantaget för parkeringsplatser från andra bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus är att parkeringsplatsen är kopplad till fastigheten och inte till tomten. Det spelar ingen roll om de boende på fastigheten har egna tomter eller gemensamma tomter, utan det är antalet hus på fastigheten som avgör.

3.2.2. Fastighetens behov

Parkeringsplatsen måste uteslutande vara till för fastighetens eget behov för att undantaget ska vara tillämpligt.

Regeringsrätten har uttalat att ”fastighetens behov” inte kan uträckas till att även omfatta ett företags behov, även om det aktuella företaget bedrivs av någon av de boende på fastigheten, RÅ 2009 ref. 71.² Regeringsrätten uttalade i nämnt rättsfall att undantagsregler generellt ska tolkas restriktivt och att det mot bakgrund av lagtextens utformning låg närmast till hands att tolka undantaget så att det endast tog sikte på sådan parkeringsplats som behövdes för ändamålet med fastigheten, nämligen boende. Om undantaget tilläts användas även för näringsverksamhet skulle parkeringsplatsen inte längre uteslutande vara till för bostadsfastighetens behov vilket då skulle gå emot regelns syfte.

Det finns som utgångspunkt ingen begränsning i hur stor parkeringsplatsen får vara eller hur många parkeringsplatser som får anläggas, utan detta är behovsstyrt. Fastighetens behov är beroende av vilka som bor på fastigheten. En flerbarnsfamilj kan bedömas ha större behov av en stor parkeringsplats än ett singelhushåll. En bedömning ska därför göras i varje enskilt fall. Behovet kan också ändras, ett singelhushåll kan till exempel övergå till att bli en flerbarnsfamilj. I nämnt exempel skulle därför parkeringsplatsen få utvidgas utan att bygglov krävs.

För det fall att en- eller tvåbostadshus på fastigheten rivs kan undantaget inte användas, eftersom det i och med rivningen inte längre finns några bostadshus kvar. Behovet anses då ha upphört, prop. 1985/86:1 sid. 692.

3.2.3. Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det finns som utgångspunkt inga bestämmelser om var på fastigheten parkeringsplatsen får anläggas, såtillvida inte kommunen beslutat om detta i detaljplan eller områdesbestämmelser. Även om parkeringsplatsen uppfyller alla krav för att undantas från bygglovsplikt, kan kommunen genom detaljplan eller områdesbestämmelser bestämma att bygglov ändå ska krävas, 9 kap 8 § PBL. Parkeringsplatsen måste då följa de planbestämmelser som gäller för området, 10 kap 2 § PBL.

3.3. Sanktioner

Har parkeringsplats uppförts i strid med plan- och byggnadslagstiftningen är den att betrakta som olovlig. Aktuell tillsynsmyndighet, i regel oftast byggnadsnämnden, kan då förelägga byggherren att rätta felet och ansöka om bygglov i efterhand eller att återställa marken, genom

² Aktuellt mål handlade om en boende som önskade parkera sina lastbilar som han använde i firman på parkeringsplatsen uppförd på hans fastighet där han hade sitt bostadshus.

att ta bort parkeringsplatsen, 11 kap 5, 17 och 20 §§ PBL. Byggnadsnämnden ska även vid brott mot byggnadsbestämmelser, såsom att någon vidtar en lovpliktig åtgärd utan lov, ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift), 11 kap 51 § PBL.

Grannar som av något skäl är missnöjda med parkeringsplatsen kan inte klaga till byggnadsnämnden, eftersom det inte finns något beslut att överklaga. Däremot kan nämnden initiera en tillsynsärende om det kommer inte en anmälan. Nämnden utreder då om åtgärden strider mot plan- och bygglagstiftningen, 11 kap 5 § PBL.

4. Håbo kommuns regler för in- och utfarter

För att anlägga en in- och utfart från egen tomt till en allmän väg behövs tillstånd från väghållaren. Väghållaren kan vara Håbo kommun, Trafikverket eller en enskild väghållare.

Det finns ett flertal regler som ska följas vid anläggning av in- eller utfart. Håbo kommun beskriver ansökningsprocessen och vilka regler som gäller på sin hemsida under [Anlägga in- och utfart](#). I syfte att minimera kostnader redogörs inte närmre för reglerna här.

4.1. Utfartsförbud

En in- eller utfart får ej uppföras om det finns ett utfartsförbud på sträckan. Av detaljplanen för området framgår att det föreligger förbud att anlägga utfart utmed lokalgatan Gillmarksbyn. Längs med gatorna på Kuskvägen, Sulkyvägen och Hovslagarvägen finns inga sådana markeringar.

5. Brandskyddsregler för utfart

Regler för brandskydd finns att utläsa i Plan- och bygglag (2010:900) ("PBL"), Plan- och byggförordning (2011:338) ("PBF") samt i Boverkets byggregler (2011:6), föreskrifter och allmänna råd ("BBR").

Det är lagkrav på att byggnadsverk ska uppfylla de säkerhetskrav som gäller i händelse av brand, 8 kap 4§ PBL. Med byggnadsverk avses såväl byggnad som annan anläggning, 1 kap 4 § PBL. En parkeringsplats eller utfart är i juridisk mening att betrakta som en anläggning.

För att uppfylla säkerhetskraven krävs att byggnadsverket är projekterat och utfört på ett sätt som bland annat innebär att spridning av brand till närliggande byggnadsverk begränsas och att hänsyn har tagits till räddningsmanskapets säkerhet vid brand, 3 kap. 8 § PBF.

För en tomt som ska bebyggas gäller att denna ska ordnas så att den är framkomlig för utryckningsfordon, 8 kap 9 § 1 st 3 p PBL. Det innebär att utryckningsfordon ska kunna komma fram till byggnader i händelse av brand och att det bör finnas uppställningsplats för fordon och utrustning, 5:7 BBR. För att säkerställa att kraven uppfylls kan lämpligen den lokala räddningstjänsten rådfrågas.

För det fall gatunätet *inte* ger åtkomlighet ska särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsvägen ska vara skyltad och ha uppställningsplats för räddningsfordon. Detaljerade bestämmelser kring räddningsvägens utformning finns i avsnitt 5:721 BBR.

6. Tillämpning

6.1. Parkeringsplats får enligt planbestämmelserna inte uppföras

Eftersom det framgår av områdeskartan att varje bostad är en egen fastighet finns det inte fler hus på varje fastighet än vad som är tillåtet för att undantaget om lovbefrielse ska kunna tillämpas. Det har inte framgått annat av uppgifterna än att parkeringsplatserna är avsedda att användas för de boendes privata bilar. Parkeringsplatserna är således tänkta att uteslutande användas för boendefastigheternas behov.

Av planbestämmelserna framgår dock att parkeringsplats endast får anläggas på områden markerade med beteckningen n1. Tomterna tillhörandes radhusen på Kuskvägen, Sulkylvägen och Hovslagarvägen är antingen punktprickade eller kryssmarkerade med beteckningen a1 i kombination med n3. Parkeringsplats får således inte uppföras utan bygglov.

6.2. Kommunen har särskilda regler för anläggning utfart

Det framgår av planbestämmelserna att utfart inte får anläggas utmed lokalgatan Gillmarksbyn. För att ta reda på om ni får anlägga utfart längs någon av de andra gatorna behöver ni gå igenom Håbo kommuns checklista och kontrollera om in- och utfarterna uppfyller de kriterier som ställs upp. Ni behöver även beakta att det finns tillräckligt med utrymme för utryckningsfordon. Vid osäkerhet kring vad som är tillräckligt med plats kan ni kontakta den lokala rädd-

ningstjänsten. Om in- och utfarterna uppfyller kriterierna kan ni lämna in en ansökan till kommunen. Kommunen kommer då att pröva er ansökan och återkomma med eventuella följdfrågor och beslut.

7. Slutsats

Huvudregeln är att det enligt PBL krävs bygglov för att anlägga en parkeringsplats, men lagen tillåter även undantag. Undantaget gäller förutsatt att detaljplanen inte säger annat. I ert fall säger detaljplanen att det inte är tillåtet att anlägga parkeringsplats på de fastigheter där radhusen ligger. Parkeringsplatserna är därför bygglovspliktiga.

För att en utfart ska få anläggas måste denna uppfylla kommunens kriterier samt möjliggöra plats för utryckningsfordon. Aktuella regler hittar ni på kommunens hemsida.