

2017-04-11



Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga

Underlag för beslut vid extra föreningsstämma med Brf Spåret om försäljning till Österåkers kommun av föreningens markinnehav i Järnvägsparken mm.

Bakgrund

I januari 2015 begärde kommunen att få köpa den mark i Järnvägsparken som ägs av Spåret. Ytan uppgår till ca 1 390 kvm och omfattar området mellan västra änden av Spårets parkeringsplats utmed Västra Banvägen upp till järnvägen och till den östra delen av omgivande häck. Spårets mark är i dagsläget detaljplanlagd som parkering men används – förutom parkeringsplatserna utmed Västra Banvägen - som del av parken.

Skälet för kommunens önskemål om markköp uppges vara dels att säkerställa att marken i fråga även framledes kommer att användas som en del av Järnvägsparken, dels att möjliggöra visst intrång i parken när SL utvidgar sitt spårområde. Ett sådant intrång förutses också behöva göras på Spårets stora parkering öster om gång/cykelpassagen över spårområdet. Kommunen har även aviserat att man tänker utvidga Järnvägsparken fram till denna passage och har därför sagt upp Spårets arrende av mark för inhägnade parkeringsplatser.

Praktiska följdverkningar

I allt väsentligt kommer följdverkningarna ha sammanhang med förlust av parkeringsplatser. I dagsläget förfogar Spåret över ca 310 p-platser utomhus och 18 garageplatser, sammanlagt **ca 328 platser**. Tillgången räknat per bostadsrätt (259 lägenheter och tre skollokaler) är således stor och tillåter att vissa hyr flera platser, exempelvis både garage- och utomhusplats.

Kommunens markköp och uppsägningen av arrendeaftalet för inhägnad mark innebär att det utmed Järnvägsparken skulle försvinna 13 platser; inom inhägnader 56 platser och på parkeringsplatsen vid järnvägspassagen ca 8 platser. Till detta kommer att ca 10 platser på mark vid Vårdbo går förlorade. Tillgången till dessa platser har grundats på ett servitutsavtal som skulle ha träffats 1991. En ny fastighetsägare har under hösten 2016 efterlyst servitutshandlingen. Vare sig kommunen, med vilken Spåret skulle ha träffat avtalet, eller föreningen har kunnat finna någon sådan handling. Det sammanlagda bortfallet skulle därmed uppgå till **88 platser**. Efter detta bortfall skulle föreningen komma att **disponera ca 240 p-platser (328-88)**.

Styrelsen har undersökt vilken norm beträffande antal p-platser som tillämpas vid nyproduktion av bostadsfastigheter. Det rör sig mellan 0.5-0.7 plats/lght. Styrelsen anser att Spåret bör sträva efter åtminstone 1 p-plats/bostadslägenhet 2 platser/skollokal och 10 besöksplatser. Detta skapar behov av 259 "lägenhetsplatser", 6 "lokalplatser" och 10

"besöksplatser", sammanlagt **275 p-platser**. Ställs detta antal mot förutsett disponibelt antal platser 240 uppkommer en **brist på 35 p-platser**.

Ekonomiska följdverkningar

För värdering av Spårets mark i Järnvägsparken har kommunen anlitat ett fristående, välrenommerat värderingsinstitut. För kontroll har föreningen anlitat ett annat motsvarande institut. Båda instituten har oberoende av varandra vid värderingen utgått från att marken är detaljplanelagd som parkering. Detta ger ett lägre värde än om planen angett exempelvis näringsverksamhet eller bostäder. Det förhållandet att marken finns i Åkersbergas absoluta centrum och utgör en viktig del av ortens ansikte utåt har inte gett merpoäng. Det av kommunen anlitate institutet lämnade högst värdering. Detta värde blev också kommunens utgångsbud till Spåret.

Förhandlingar till och från under ca ett år har lett fram till 25 % höjning av kommunens utgångsbud och att ersättning utbetalas för det markintrång som ska göras på parkeringen vid järnvägspassagen. Sammantaget landar slutbudet på **2 568 000 kr**. Kommunen erbjuder **härutöver 500 000 kr** som öronmärks för anläggning av ca 500 kvm parkering på Spårets mark. Denna yta beräknas räcka till ett drygt tjugotal p-platser. Ombyggnaden av den parkering på vilken intrång ska göras utförs och bekostas av SL.

Avgående styrelses slutord och rekommendation

Styrelsen mottog kommunens slutbud den 6 april dvs. endast drygt 2 veckor innan förestående ordinarie föreningsstämma den 24 april 2017. Vi har bedömt tidsutrymmet vara för kort för att hinna informera och då fatta beslut. Saken får i stället behandlas på en efterkommande extra stämma. Då har ny styrelse hunnit tillträda och det är rimligt att också den har möjlighet ge sin syn.

Vår uppfattning är att Spåret uppnått ett godtagbart ekonomiskt förhandlingsresultat. Det är vidare tillfredsställande att den brist på 35 p-platser som enligt kalkylen ovan beräknas uppkomma, till största delen kan byggas bort med kommunala medel. Vår rekommendation är att föreningen accepterar kommunens slutbud.

För styrelsen

Björn Forss
Ordförande

Kompletterande info

Aktuellt markköp och intrång är delar i ny detaljplan för stationsområdet. Kommunfullmäktige beräknas anta denna plan den 19 juni. Skulle Spåret inte dessförinnan ha svarat på slutbudet eller förkastat det kan föreningen överklaga detaljplanen. Kommunens slutbud är då inte aktuellt. Det är därför viktigt att den extra stämman hålls i god tid före 19 juni