

Ordförandeförslag

Kommunstyrelsens ordförande
Michaela Fletcher Sjöman

Till Kommunstyrelsen

Datum 2013-09-19
Dnr KS 2013/260-108

Kommunstyrelsens svar på skrivelse från Brf Dragspelet, daterad 2013-08-26

Ärendet

Bostadsrättsföreningen har inkommit med en skrivelse, daterad 2013-08-26, ställd till Kommunstyrelsen (bilaga) avseende parkeringsytor vid föreningens fastighet.

Föreningen begär att Österåkers kommun skall ändra detaljplanen så att lantmäteriet kan genomföra samfällighetsförrättning även för parkeringsytorna. Kommunen har inte för avsikt att tillmötesgå föreningens begäran avseende ändring av detaljplanen.

Vidare begär föreningen att Österåkers kommun skall medverka till att PEAB färdigställer den aktuella parkeringsytan, alternativt genomför byggandet och bekostar detta. Kommunen har erbjudit sig att vara med vid förhandlingar mellan föreningen och PEAB för att lösa den uppkomna tvisten mellan parterna men tillbakavisar krav på att bygga och bekosta parkeringsytor.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens ordförande föreslår Kommunstyrelsen besluta

Erbjuda Brf Dragspelet att Österåkers kommun kan medverka vid förhandlingar mellan bostadsrättsföreningen och PEAB för att lösa den uppkomna tvisten mellan parterna men tillbakavisa kraven på att kommunen skall bygga och bekosta parkeringsytor.



Michaela Fletcher Sjöman
Kommunstyrelsens ordförande

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Serviceenheten

2013 -08- 27

ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOMMUNSTYRELSEN

2013 -08- 27

Kommunstyrelsen i
Österåkers kommun

D.nr:

KS 2013/260-108(3)

1. Begäran att kommunen bistår oss genom att tillse att PEAB:s åtagande vad gäller parkeringsytorna skall fullföljas oberoende av huruvida PEAB fullföljer sina byggplaner för området eller inte.

2. Vi vill också att kommunen medverkar så att en samfällighet, som inkluderar parkeringsytorna, bildas så att föreningen/föreningarna kan ta över förvaltningen av de gemensamma ytorna.

Vi vill ha parkeringarna asfalterade och försedda med elstolpar som är låsbara när man har strömkabeln i. Vi vill också att elstolparna ska kunna användas av elbilar (kräver bara 220V men behöver kunna vara på under längre tid, minst 12 timmar), samt att varje p-plats kan mäta sin förbrukning (då vi t.ex. har vissa som använder uttagen för elbilar medan andra inte använder dem alls).

Vid våra studier av för området gällande styrhandlingar har vi funnit att:

I DETALJPLANEN redovisas att på exploateringsområdet ska uppföras dels parkeringsgarage och dels kontors- och industrihus. Från Lantmäterimyndigheten har vi inhämtat att en lösning för att bilda samfällighet, där även parkeringsytorna ingår, är att detaljplanen ändras så att dessa - tidigare - byggrätter tas bort.

Våra förväntningar: Ändra detaljplanen så att lantmäteriet kan genomföra samfällighetsförrättning även för parkeringsytorna.

Vi har konstaterat att rättsläget innebär att PEAB har ingen rätt att rikta ekonomiska anspråk på kommunen för att den tidigare byggrätten tas bort ur detaljplanen eftersom de inte nyttjat byggrätten under genomförandetiden. Vi är frustrerade över att vår förening har kommit i kläm mellan två offentliga myndigheter. Vi förväntar oss att vår kommun har förmåga och handlingskraft och vilja att medverka till att få tillgång till den mark vi förvärvat och betalat.

EXPLOATERINGSAVTALET återger regler både för PARKERING och SAMFÄLLIGHET.

PARKERING

Av bilaga 6:2, framgår bl a standarden på asfalten på gator och gång- och cykelvägar inom exploateringsområdet. Dessutom framgår av avtalet att våra bilar skulle ha stått på/i parkeringsdäck (vanligtvis av betong).

Vilken standard parkeringsytan skulle ha framgår inte av det beslut som medgav att Peab inte behövde bygga parkeringsdäck och inte hellre behövde bekosta "grundkonstruktion av kontorshuset" där vissa parkeringsplatser skulle finnas, (§ 7 b, i exploateringsavtalet). Såväl föreskriven standard på gator och gångvägar för området som områdets läge inom tätorten Åkersberga motiverar att parkeringsytan asfalteras. Utifrån nuvarande standard på parkeringsytan anser vi inte att PEAB har fullgjort sitt åtagande.

Brf DRAGSPELET
Dansbanevägen 9
18439 ÅKERSBERGABankgiro
5957-0275Bankkonto
1513 24 02100

Kommunens rätt att åtgärda brister framgår av § 13, som har följande lydelse: Därest exploatören icke rätteligen fullgör de arbeten, som det åligger honom att ombesörja enligt § 7, äger kommunen utföra vad som brister, varvid exploatören blir skyldig att bestrida kostnaderna härför.

Vi anser att parkeringsytan inte är färdigbyggd och förväntar oss att kommunen politiker medverkar till att PEAB färdigställer parkeringsytan, alternativt att kommunen genomför byggandet och bekostar det. Kommunen kan därefter, med stöd av avtalsregeln, låta Peab "bestrida kostnaderna".

SAMFÄLLIGHET

När ska bildande av samfällighet ske: I § 19 anges SNARAST efter bygglov (bygglov beviljades 2006-06-20).

PEAB:s skyldighet att bilda samfällighet framgår av § 7 m) initiera och bekosta förrättning enligt anläggningslagen om bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening för förvaltning och drift av parkeringsdäck och lokalgata med kontorsfastigheten och blivande bostadsrättsförening såsom ingående medlemmar.

Kommunens rätt att åtgärda brister framgår av § 13 (se ovan under rubriken PARKERING).

Kommunens beslut bör tas omgående och åtgärderna vidtas så att våra bilägare får möjlighet att satsa på miljön. Första elbilen till föreningens bostadsrättsägare levereras 2013-11-01.

Vi ser framemot er mot kommunstyrelsens positiva behandling av vår begäran.



Jonas Larsson

Brf Dragspelets styrelseordförande



Rolf Westerlund

Med styrelsens uppdrag att agera
i denna fråga