

Yttrande avseende ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering berörande fastigheten Forellen 17

Yrkanden

Tyresö kommunen anser att ersättningen för aktuell mark som överförs från Forellen 17 bör baseras på en förlust om 75 parkeringsplatser a 170 000 kr per plats, vilket ger en ersättning om 15 937 500 kr (inklusive det 25 %-iga påslaget). Därutöver kan en marginell ersättning utgå för de 22 platser som idag är upplåtna med servitut. Någon ersättning för de 20 platser som i övrigt berörs inom servitutsområdet anser kommunen ej ska utgå.

Kommunen anser ej att ersättningen ska baseras på en omsättningsminskning då det efter marköverföringen finns ett överskott av parkeringsplatser i anslutning till centrumet och omsättningen torde således ej påverkas av ett minskat antal parkeringsplatser, se **Påverkan på omsättning och marknadsvärde**.

Lantmäteriets beslut är att en ersättning om 21 562 500 kr ska utgå. Den marginella ersättningen för de 22 platser som omfattas av servitut bedöms ej uppgå till mellanskillnaden av vad kommunen anser vara en korrekt ersättning och Lantmäteriets beslut. Kommunen anser därför att Lantmäteriet beslut ej ska ändras.

Allmänt

Den mark som ianspråkats som allmän plats saknar i gällande detaljplan byggrätt. Marknadsvärdet av marken baseras därför på den pågående användningen som är parkering.

Lantmäteriet har i sin värderingutredning bedömt marknadsvärdeminskningen av förlusten av parkeringsplatserna genom att bedöma en marknadsmässig hyra för parkeringsplatserna, drift- och underhållskostnader och kapitalisera nettot med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Detta leder till ett värde om 170 000 kr per parkeringsplats. Tyresö kommun accepterar denna beräkning per plats.

Även Skandiafastigheter synes ha accepterat detta värde per parkeringsplats men applicerar det på 143 parkeringsplatser (se nedan angående synpunkter på antalet platser). Därutöver kräver emellertid Skandiafastigheter en ersättning om 75 000 000 kr för minskat fastighetsvärde baserat på försämrad omsättning i centrumet.

Skandiafastigheters dubbla yrkande är ologiskt. Detta då parkeringarna idag i princip upplåtes gratis till besökare i centrumet (de första tre timmarna är avgiftsfria). De intäkter som erhålls för längre tid än tre timmar torde vara mycket begränsade och täcker sannolikt inte drift- och administrationskostnaderna. Avgiftsfri parkering torde vara en förutsättning för centrumets omsättning. Om ersättningen därför ska baseras på omsättningsminskning i centrumet så kan man inte samtidigt erhålla ersättning för de hypotetiska parkeringsintäkterna lantmäteriet räknat med.

Skandiafastigheter har räknat med två verksamhetslokaler inom fastigheten Forellen 22. Forellen 22 ägs av Tyresöhandel AB vilket är ett systerbolag till Tyresö Köpcentrum AB. Trots företagets närhet i koncernstrukturen torde de ej kunna tillgodoräkna sig ersättning för fastigheter inom området som ägs av en annan juridisk person. För Forellen 22 är den taxerade lokalarean 2093 kvm. Denna yta bör således ej tas hänseende till i ersättningsbedömningen och bör räknas av från den totala uthyrbara ytan inom Tyresö centrum.

Antalet p-platser och p-behov

Skandiafastigheter begär ersättning för totalt 143 parkeringsplatser. Av dessa 143 platser ligger 42 platser inom det markområdet som är upplåtet med servitut för parkeringsändamål till den kommunägda fastigheten Forellen 4. Dessa platser har aldrig nyttjats som kundparkering till Tyresö centrum.

Eftersom området redan är upplåtet med servitut för parkeringsändamål är det inte rimligt att Skandiafastigheter erhåller full ersättning för denna del. Att servitutet tidvis inte nyttjas fullt ut av ägaren till Forellen 4 ändrar inte detta. Forellen 4 har samma typ av bygggrätt som Forellen 17, centrumändamål, vilket medför ett behov av parkeringsplatser.

På fastigheten Forellen 4 är den kommunala idrottshallen Forellhallen (f.d. Bollmorahallen) och Biografen Forellen belägna. Forellhallen är en välutnyttjad idrottsanläggning där verksamheter bedrivs under stora delar av dagen, kvällar och helger. Forellhallen alstrar således en stor andel bilburna besökare vilka behöver parkeringsplatser. Biograf Forellen är också den en välbesökt anläggning med flera föreställningar varje vecka vilket genererar behov av parkeringar. En mindre närmast symbolisk ersättning kan dock kommunen acceptera, då Skandiafastigheter trots allt är markägare.

Av de 42 platser som Skandiafastigheter kräver ersättning för ligger dock endast 22 inom mark som omfattas av fastighetsregleringen och överförs som allmän plats. De övriga 20 platserna ligger på mark som ej berörs av marköverföringen. Platserna har visserligen idag tillfart från mark som ianspråkats och det är osäkert om dessa kan nås från den allmänna platsen i framtiden. Dock är det fullt möjligt att omdisponera de kvarvarande parkeringsplatserna inom servitutsområdet så att det totala antalet platser inte minskas. Se **bilaga 1** för förslag på omdisponering. Naturligtvis medför detta vissa kostnader men dessa torde falla på servitutshavaren. Någon ersättning för de 20 platserna bör således ej utgå.

För övriga delar anger Skandiafastigheter att 101 parkeringsplatser försvinner. Vid den beräkningen har man räknat alla platser som till någon del ianspråkats. Dessutom har man räknat med motsvarande ytkrävande refuger som finns idag. Kommunens uppfattning är att parkeringen på kvarvarande markområde inom kv. 1 efter fastighetsregleringen kan effektiviseras så att förlusten av antalet platser minskas. Antalet p-platser inom ytan som kvarstår efter marköverföringen bedöms efter effektivisering kunna uppgå till 116 st. Det innebär en ökning om 8 platser utifrån Skandias bedömning om att 108 platser kommer kvarstå på kv. 1. Se **bilaga 1** för effektivisering av parkeringarna. Kommunen anser vidare att tillskapandet av nya parkeringsplatser i form av 12 st. kantstensparkeringar som anläggs på den överförda allmän platsmarken skall tillgodoräknas. Dessa platser kommer nämligen på samma sätt som nuvarande platser att nyttjas av besökare till centrumet. På **bilaga 1** redovisas de tillkommande kantstensparkeringarna. Inom kv.3 har Skandiafastigheter angett att 10 platser försvinner i enlighet med bilaga från Nyréns. Kommunen anser att det endast är 4 platser som försvinner inom kv. 3, se bilaga 2, d v s 6 färre än vad Skandiafastigheter har angett. Kommunen anser därför att ersättningen bör baseras på en förlust om 75 platser. ($101 - 6 - 20 = 75$ platser)

Påverkan på omsättning och marknadsvärde

I kompletteringen till överklagandet inskickat den 12 november 2018 finns ett utlåtande av Ove Krafft Konsult AB angående hur förlusten av parkeringsplatser påverkar omsättningen i Tyresö centrum. Krafft kommer därvid fram till att parkeringsbehovet för kunder till Tyresö centrum uppgår till ca 590 parkeringsplatser. Samtidigt konstaterar han att det idag finns 658 platser där kundparkering kan ske med p-skiva (de första tre timmarna är avgiftsfria) samt 54 avgiftsbelagda platser.

Krafft synes i sammanställningen har gjort ett antal felräkningar samt missat att ta med vissa parkeringar. Inom kvarter 3 bedömer Krafft att 33 p-platser är belägna. Vid en närmare översyn av

kv.3 syns det att 55 platser finns tillgängliga och inte 33 som Krafft hävdar, se **bilaga 2**. Krafft räknar även med 31 platser inom Bollmora Torg vilket enligt kommunen omfattar samma område som Kv. 3, 31 platser har därmed avräknats. Även Kyrkogränds parkering har blivit felräknat, på denna ytan återfinns 35 platser, se bilaga 3. Utöver dessa felräkningar har Krafft missat att ta med parkeringarna längs med Myggvägen samt utanför Mosaik Steakhouse, dessa parkeringar innehåller ytterligare 34 (29 + 3) platser, se **bilaga 4**. Krafft har även gjort en felsummering av de ingående värden i sin sammanställning. Summeras de ingående värdena med ett påslag om 22 + 13 + 29 + 3 för kv. 3, Kyrkogränd, Myggdalsvägen och Mosaik Steakhouse samt avdrag med 31 platser för Bollmora torg ger det att antalet tillgängliga parkeringar i anslutning till centrumet innan marköverföringen är 730 st (exklusive de platser som är upplåtna med servitut)

Sammanställning antal parkeringar:

Kv 1.	199	parkeringsplatser
Kv 3.	55	parkeringsplatser
Parkeringshus	158	parkeringsplatser
Garage	251	parkeringsplatser
Kyrkogränd	35	Parkeringsplatser
Myggdalsvägen	29	Parkeringsplatser
Mosaik Steakhouse	3	Parkeringsplatser
Summa:	730	Parkeringsplatser

De olika parkeringsplatserna lokalisering i anslutning till centrumområdet redovisas på **bilaga 5**.

Nedan redovisas två uträkningar som utgår från Kraffts siffror:

I första uträkningen inkluderas 50 platser inom servitutsområdet.

Totalt antal tillgängliga kundparkeringar:	780 (730 + 50)
Förlust vid marköverföring:	- 137 st. (143 st minskat med 6 st i kv 3)
Kantsten och effektivisering:	+ 40 st. (12 kantsten, 8 effektivisering av kv. 1, 20 effektivisering av parkeringen inom servitutsområdet)
Platser efter marköverföring:	$780 - 137 + 40 = 683$ st.
P-behov:	590 st.
Överskott:	$683 - 590 = 93$ st.

Trots marköverföringen och förlusten av platserna finns således ett överskott om 90 platser.

Om servitutsområdet exkluderas i enlighet med kommunens och lantmäteriets linje blir uträkningen följande:

Totalt antal tillgängliga kundparkeringar:	730 st.
Förlust vid marköverföring:	- 95 st.
Kantsten och effektivisering:	+ 20 st. (12 kantsten, 8 effektivisering av kv. 1)
Platser efter marköverföring:	$730 - 95 + 20 = 655$ st.
P-behov:	590 st.
Överskott:	$655 - 590 = 65$ st.

I detta fall finns ett överskott om 65 platser.

Utöver kundparkeringen tillkommer ett visst parkeringsbehov för anställda. När det gäller dessa platser behöver dessa dock inte alls ligga lika nära centrumet som kundparkeringen. Det borde därför vara möjligt att hitta alternativa platser för de anställdas behov.

Baserat på Kraffts utredning finns således idag en överkapacitet gällande kundparkeringar inom området. Detta innebär dock inte att en förlust av dessa inte skulle påverka marknadsvärdet av Forellen 17, platserna kan ju alltid hyras ut. Värdeminskningen bör därför baseras på förlorande hyresintäkter för parkeringsplatserna, d v s på det sätt Lantmäteriet gjort.

Angående Kraffts bedömningar av omsättningsminskningar kan bara konstateras att det inte finns någon som helst motivering till de siffror som anges. Dessa kan därför rimligen inte läggas till grund för bestämmande av ersättning. Kraffts utredning tillsammans med kommunens korrigeringar av antal parkeringsplatser visar att det finns ett överskott på parkeringsplatser även efter marköverföringen. Att det då skulle ske en omsättningsminskning för Tyresö centrum ses ej som troligt.

Sammanfattning

Tyresö kommun anser att ersättningen för aktuell mark som överförs från Forellen 17 bör baseras på en förlust om 75 parkeringsplatser a 170 000 kr per plats, vilket ger en ersättning om 15 937 500 kr (inklusive det 25 %-iga påslaget). Därutöver kan en marginell ersättning utgå för de 22 platser som idag är upplåtna med servitut. Någon ersättning för de 20 platser som i övrigt berörs inom servitutsområdet anser kommunen ej ska utgå. Lantmäteriets beslut är att en ersättning om 21 562 500 kr ska utgå. Den marginella ersättningen för de 22 platser som omfattas av servitut bedöms ej uppgå till mellanskillnaden av vad kommunen anser vara en korrekt ersättning och Lantmäteriets beslut. Kommunen anser därför att beslutet ej ska ändras.

Tyresö 2019-01-28

Bilagor:

1. Omdisponering och effektivisering av kv.1 och kv. 2 och tillkommande kantstensparkeringar
2. Parkeringar kv. 3
3. Parkeringar Kyrkovägen
4. Parkeringar Myggdalsvägen och Mosaik Steakhouse
5. Parkeringar i anslutning till Tyresö Centrum