

RS AU § 128 Tillägg till exploateringsavtal

Ärendenummer: RS 2025/375

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Upprättat förslag om tilläggsavtal till exploateringsavtal godkänns.

Sammanfattning

År 2002 antog dåvarande Gotlands Kommun en detaljplan avseende privatägd mark inom fastigheten Öja Botarve 1:11 m.fl, akt 09-P-91. Detaljplanen vann laga kraft 2003-02-27. Del av marken inom planområdet är utlagd som allmän platsmark lokalgata med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen, så som huvudman, ska äga och förvalta vägområdet inklusive tillhörande belysningsanläggning.



Figur, berört vägområde markerat i rött

För detaljplanens genomförande tecknades ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren daterat 2003-05-03. Exploateringsavtalet reglerar bland annat att byggherren ska bygga ut de allmänna anläggningarna till den standard som kommunen föreskrev vid tidpunkten för avtalets tecknande. Samt att anläggningarna med erforderliga handlingar ska lämnas över till kommunen efter färdigställande. Exploateringsavtalet har inte blivit fullgjort i den del som avser områdets belysningsanläggning varför förvaltningsansvaret och markområdet i sin helhet aldrig övergått till Region Gotland.

För ett fullgörande av exploateringsavtalet föreslås att Region Gotland och byggherren träffar ett tilläggsavtal. Tilläggsavtalet reglerar att Region Gotland

tar över ansvar för utbyggnad av belysningsanläggningen. Vidare föreslås en kostnadsfördelning mellan byggherren och Region Gotland där byggherren betalar ett bestämt belopp i exploateringsbidrag för investeringen.

Byggherren har godkänt föreslaget avtalsinnehåll och undertecknat tilläggsavtalet inför beslut om godkännande i regionstyrelsen.

Bedömning

Kommunalt huvudmannaskap är ett lagstadgat ansvar som kommunen är skyldig att uppfylla. I och med att berört markområde och förvaltningsansvaret inte övergått till Region Gotland har regionen inte kunnat fullgöra sitt ansvar som huvudman vilket blir till last för de enskilda boende inom planområdet.

Enligt gällande exploateringsavtal äger byggherren ansvaret att utföra anläggningarna till den standard som avtalet föreskriver. Detta är en lägre standard mot den som Region Gotland tillämpar idag. Vidare tillåter Region Gotland numera normalt inte att en byggherre bygger ut allmänna anläggningar som regionen ska vara huvudman för. Därför har förvaltningen förhandlat fram ett förslag om tillägg till exploateringsavtal med byggherren.

Tilläggsavtalet föreslår en kostnadsfördelning mellan Region Gotland och byggherren som ger Region Gotland rådighet att bygga ut anläggningen och att byggherren för detta betalar ett bestämt belopp i exploateringsbidrag.

Utbyggnaden genomförs som ett investeringsprojekt av teknikförvaltningen. Park- och trafikavdelningen kommer att vara projektägare för investeringsprojektet.

När byggherren betalat in ersättningen kommer samhällbyggnadsförvaltningen att ansöka om lantmäteriförrättning för att marken ska överföras till Region Gotlands angränsande gatu- och parkfastighet.

Förvaltningen föreslår regionstyrelsen att godkänna upprättat förslag om tilläggsavtal till exploateringsavtal.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Det kommunala huvudmannaskapet är en lagstadgad skyldighet enligt 4 kap. 7 § Plan- och bygglagen (PBL). En förutsättning för att Region Gotland ska uppfylla kravet så som huvudman är att regionen säkerställer rådighet över mark samt att anläggningarna har byggts ut till den standard som regionen föreskriver.

Förslag till beslut är en del i att säkerställa att anläggningen byggs ut till den standard som huvudmannen kräver. Rådigheten över mark säkerställs genom ett separat ärende med överenskommelse om fastighetsreglering, vilket ligger inom ramen för tekniska nämndens reglemente med delegation till mark- och exploateringsverksamheten. En sådan överenskommelse är tecknad och

kommer att biläggas ansökan om lantmåteriförrättning efter att byggherren inkommit med betalning avseende exploateringsbidrag. En kommuns möjlighet att avtala om exploateringsbidrag följer av reglerna i 6 kap. 40 § PBL.

Upprättat förslag om tilläggsavtal till exploateringsavtal är förenligt med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att förslag till beslut medför en kostnad för Region Gotland avseende den del som inte täcks av det exploateringsbidrag byggherren ska erlägga. Det finns möjlighet för Region Gotland, med stöd av det gällande exploateringsavtalet, att kräva att byggherren utför belysningsanläggningen enligt avtal eller att begära ersättning för motsvarande belopp. Däremot förlorar Region Gotland då rådighet över att ställa högre eller andra krav på anläggningens standard samt kontroll över arbetenas beskaffenhet vid en utbyggnad. Vidare föreligger det i ett sådant fall risk för att ett avhjälpande eller krav om ersättning behöver hanteras inom ramen för en civilrättsligt vist i domstol. Eftersom parterna i en sådan process bär sina egna kostnader, oavsett utfall i tvistemålet, är bedömningen att ett sådant förfarande riskerar att bli både tids- och kostnadsdrivande jämfört mot att träffa tilläggsavtal enligt förslag till beslut.

Den kostnad som enligt förslag till beslut åläggs Region Gotland tas inom ramen för beslutade investeringsmedel till Park- och trafikavdelningen vid teknikförvaltningen.

3. Barnperspektiv

Ej aktuell.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuell.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Förslag till beslut är positivt ur ett landsbygdsperspektiv då det verkar för att säkerställa att Region Gotland kan fullgöra sitt ansvar så som huvudman inom berört planområdet inom ett landsbygdssamhälle.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ej aktuell.

Ärendets behandling under mötet

Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningens förslag och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2025-03-27
Exploateringsavtal daterat 2003-05-06
Tillägg till exploateringsavtal