

RS AU § 89 Exploateringsavtal – Detaljplan för Fårö Nors 1:12

Ärendenummer: RS 2026/281

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Upprättat exploateringsavtal avseende Fårö Nors 1:12, del av skifte 4 godkänns.

Sammanfattning

En ny detaljplan för Fårö Nors 1:12 är under framtagande i enlighet med byggnadsnämndens beslut 2017-11-22, § 211. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för komplettering av befintlig bebyggelse vid Bohakasandet med tre fastigheter för bostadsändamål inom fastigheten Fårö Nors 1:12, del av skifte 4.

Detaljplaneförslaget har varit på granskning och har justerats inför antagande av miljö- och byggnämnden. För att säkerställa detaljplanens genomförande, samt reglera kostnader och utförande har teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat ett exploateringsavtal med byggherren. Antagande av detaljplanen kan ske först när exploateringsavtal har godkänts av regionstyrelsen.

Exploateringsavtalet behandlar i huvudsak följande:

- Byggherren ska ansöka om förrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar för allmän plats, VA, dricksvatten och tillfartsväg.
- Byggherren ansvarar för att genomföra detaljplanen inom 5 år. Sker inte detta utgår ett vite.
- Byggherren ställer ingen säkerhet för planens genomförande. Därför har vitena i avtalet satts till ett högre belopp än beräknade kostnader för byggherrens skyldigheter.

Region Gotland kommer inte att vara huvudman för gator och övrig allmän platsmark. Exploatören projekterar, utför och bekostar anläggande av gata inom exploateringsområdet och ansvarar för att gatan håller sådan standard att framkomligheten garanteras för sophämtning, räddningstjänst och dylikt. Exploatören ansvarar för att gemensamhetsanläggning, marksamfällighet och samfällighetsförening bildas för de gemensamma anläggningarna och allmän plats, alternativt att de ansluts till befintlig gemensamhetsanläggning. Ansökan om gemensamhetsanläggning för gator och dagvattenanläggningar ska av exploatören vara inlämnad till lantmäteriet senast 3 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. För säkerställande av genomförandet förpliktigas exploatören att erlägga vite ifall denne inte uppfyller sina förpliktelser enligt avtalet.

Bedömning

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att upprättat exploateringsavtal styr den fortsatta exploateringen av aktuellt område i enlighet med intentionerna i detaljplaneförslaget. Avtalet säkrar planens genomförande i möjligaste mån utifrån de ramar som sätts av Plan- och bygglagen.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att exploateringsavtalet är upprättat i enlighet med gällande riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal och har stöd i Plan- och bygglagen. Avsteg föreslås medges från riktlinjen avseende sista stycket under punkt 3.2.3 Ekonomiska principer vid enskilt huvudmannaskap.

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. All bebyggelseutveckling utanför verksamhetsområde kan medföra risk för föreläggande om anslutning enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster, en risk som för planområdet minimeras genom upprättande av exploateringsavtal.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att Region Gotland inte bär några kostnader för utbyggnad av allmän plats eftersom huvudmannaskapet för detaljplanen är enskilt.

Området ligger utanför verksamhetsområde för VA och medför därför inga kostnader för Region Gotland för utbyggnad av infrastruktur.

Om byggherren inte fullgör sina åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet utgår vite till Region Gotland.

3. Barnperspektiv

Ej aktuellt.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att detaljplanen medger etablering av fler bostäder på Fårö.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ej aktuellt. Inverkan på klimat- och miljö provas inom ramen för detaljplanen.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Anton Frick, mark- och exploateringsingenjör, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Beslutsunderlag

Byggnadsnämnden 2017-11-22, § 211

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-03-06

Exploateringsavtal för Fårö Nors 1:12