

Mottagare
Tekniska nämnden

Överenskommelse om fastighetsreglering gällande del av Visby Hällarna 1:7 och Visby Järnvägen 8

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att godkänna överenskommelse om fastighetsreglering berörande del av fastigheten Visby Hällarna 1:7 och Visby Järnvägen 8. Överenskommen ersättning beräknas bli ca 5 800 000 kr.

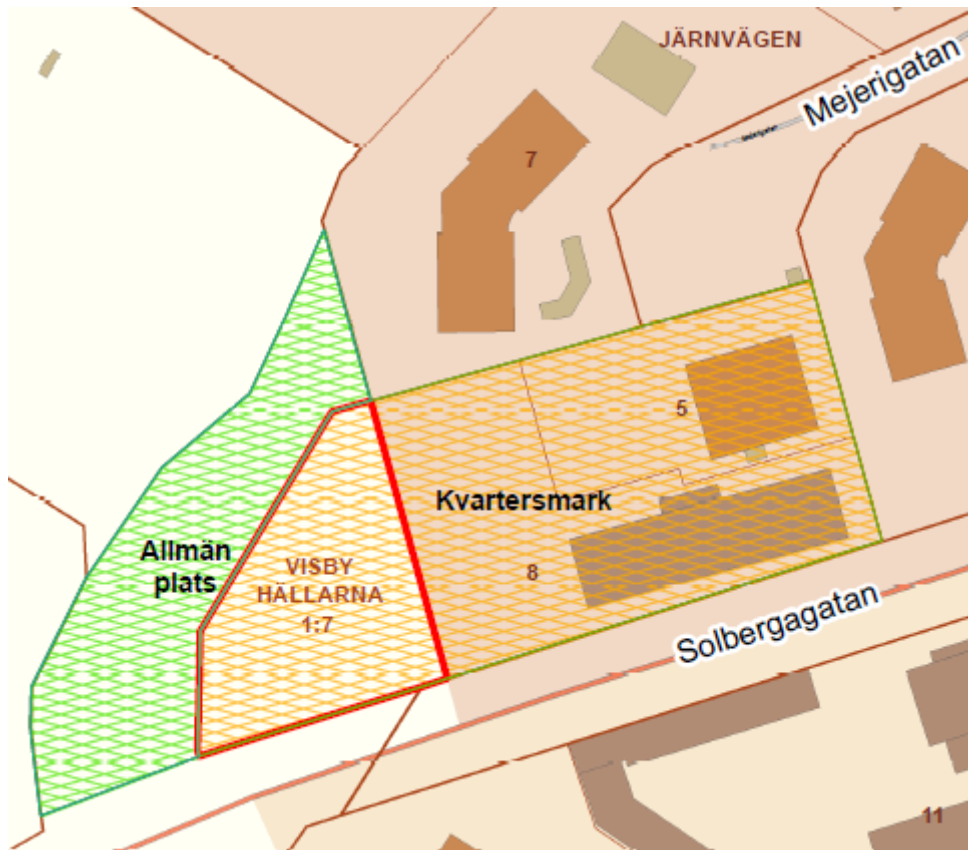
Sammanfattning

En detaljplan antogs år 2024 för fastigheterna Visby Järnvägen 5, 8 och del av Visby Hällarna 1:7, lantmäteriakt 09-P-309. Planen möjliggör byggande av bostäder i tre till fyra plan med inslag av kontor och annan centrumverksamhet. Tidigare detaljplan reglerade befintliga byggnader inom planområdet som småindustri och hantverk. De används idag som arbetsplatser.

Den nya detaljplanen är ett av delprojekten i exploateringsprojektet samordning kvarteret Järnvägen som syftar till att möjliggöra nya bostäder inom kvarteret Järnvägen i Visby. Detaljplanen omfattar fastigheterna Visby Järnvägen 5 och 8 som ägs av Stationen i Visby AB respektive Centralen Fastighetsförvaltning AB, och del av den regionägda fastigheten Visby Hällarna 1:7.

I samband med detaljplanens antagande tecknades ett exploateringsavtal med exploitören för att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen, samt för att reglera exploitörens och Region Gotlands åtaganden och kostnadsansvar. Avtalet reglerar också fullföljandet av åtaganden som gjorts enligt det markanvisningsavtal som tidigare tecknats och som exploateringsavtalet ersatte i sin helhet. Exploateringsavtalet reglerar även vilka markområden som ska överföras från regionen till exploitören och överenskommen ersättning för dessa. Avtalet tecknades med stöd av gällande riktlinje för markanvisnings- och exploateringsavtal och godkändes av Regionstyrelsen 2024-03-05 (RS § 69).

Del av Visby Hällarna 1:7 ska enligt detaljplanen utgöra kvartersmark. En överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats vilken ska läggas till grund för en lantmäteriförrättning. Området som omfattar cirka 1214 kvadratmeter (kvm) ska överföras till Visby Järnvägen 8 och är markerat med röd begränsningslinje på kartskissen nedan. I samband med lantmäteriförrättningen kommer också Visby Järnvägen 5 att överföras till Visby Järnvägen 8. I överenskommelsen regleras bland annat ersättning och tillträde till berört markområde. Exploatören bekostar fastighetsregleringen.



Bygglov har sökts av exploatören under sommaren 2024. I bygglovsprocessen har det dock konstaterats att detaljplanen har en bestämmelse som medför att all kvartersmark behöver tillhöra en och samma fastighet. Syftet med bestämmelsen var att undvika framtida behov av t.ex. ytterligare VA-anslutningar till nya fastigheter. Bestämmelsen medför dock också att all mark behöver tillhöra en och samma fastighet innan bygglov kan lämnas för att fastigheten ska ha planenligt utgångsläge. Exploatören behöver ha bygglovet för att kunna påbörja försäljningen av lägenheter, vilken i sin tur påverkar när i tiden som lägenheterna kan börja byggas. Sammantaget innebär detta att fastighetsregleringen behöver vara genomförd innan bygglov kan lämnas och exploatören komma vidare i byggprocessen.

Enligt exploateringsavtalet ska överenskommelsen om fastighetsreglering undertecknas av Tekniska nämnden när bygglov har sökts och flytt har skett av den dagvattenledning som korsar området som överförs. Därutöver ska föreningar som finns inom överfört område ha åtgärdats innan tillträde sker.

Som redogjorts för ovan har bygglov sökts. Saneringen kommer att utföras innan årsskiftet. Dagvattenledningen bedöms dock inte kunna flyttas förrän till sommaren 2025. Utförandet av dagvattenledningen är uppdelat i två delar: dels anläggande av den nya ledningen utanför området som överförs, och dels omkoppling av rännstensbrunnar i Solbergagatan från den gamla ledningen till den nya. Först efter omkopplingen kan den gamla ledningen raderas. Omkopplingen kommer att kräva grävning i Solbergagatan vilket i sin tur

kräver avstängning av minst ett körfält. Avstängning kan inte göras innan nu pågående arbeten på Söderväg är avslutade, och inte heller medan högsäsongen för turism pågår under sommaren.

För att lösa exploatörens behov av att kunna få bygglov samtidigt som regionen får tid att utföra de åtgärder som behövs på marken har tillträdesdatum i upprättad överenskommelse satts flera månader efter att lantmäteriförrättningen bedöms vara genomförd. Med anledning av behovet av omkoppling var planen att sätta tillträdesdatum i slutet av sommaren 2025. Exploatören har dock önskat att tillträde sker 2025-06-30 för att möjliggöra en tidigarelagd schaktning för parkeringsgaraget under den nya byggnaden. Eftersom omkoppling då ännu inte kommer att ha hunnit ske får schaktningen i så fall ske runt omkring dagvattenledningen under förutsättning att ledningen samtidigt fysiskt skyddas av exploatören och säkerställs genom upphängning eller liknande. Exploatören har informerats om att regionen inte lämnar några garantier för att förseningar inte kommer inträffa i de projekt som omkopplingen är beroende av. Regionen kan således inte hållas ansvarig för eventuella merkostnader eller stilleståndskostnader för åtgärder som påbörjats innan omkoppling har skett.

För att säkerställa rätten för den befintliga dagvattenledningen att vara kvar tills omkoppling skett har ett servitutsavtal upprättats. Avtalet sägs upp av regionen när omkoppling har skett.

Sammanfattningsvis innebär detta att för att exploatören ska kunna komma vidare i byggprocessen behöver ett avsteg göras från exploateringsavtalet, på så sätt att TN godkänner överenskommelsen om fastighetsreglering innan alla villkor enligt exploateringsavtalet är uppfyllda.

Ersättningen för marken som överförs från regionens fastighet är 2400 kr/kvm BTA. Uppräkning ska ske med entreprenadindex från 2018-09-30 t.o.m. dag för ersättningsbeslut i lantmäteriförrättningen. Ersättningen för överförd areal (1214 kvm) ska beräknas utifrån ett genomsnittsvärde som beräknas på värdet av den totala bygggrätten inom detaljplanen (5800 kvm BTA) i förhållande till kvartersmarkens totala areal (4217 kvm). Del av exploatörens detaljplane-kostnader ska också avräknas från ersättningen. Utifrån den index-nivå som rådde i september 2024 beräknas ersättningen till Region Gotland bli ca 5 800 000 kr.

Enligt överenskommelsen ska ersättningen betalas senast på tillträdesdagen 2025-06-30. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag tills betalning sker.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att överenskommelsen om fastighetsreglering är upprättad i enlighet med exploateringsavtalet som godkänts av Regionstyrelsen 2024-03-05 (RS § 69), med undantag av att villkoret om genomförd flytt av dagvattenledning inte är uppfyllt. Undantaget

kan dock motiveras med att det är nödvändigt för att inte försena exploatörens byggprocess, vilken är nödvändig för att tillskapa fler bostäder i centrala Visby. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att Tekniska nämnden beslutar att godkänna överenskommelsen.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund

Bedömningen är att överenskommelsen följer gällande lagstiftning för fastighetsbildning och är upprättad i enlighet med det exploateringsavtal som finns för detaljplanen för Järnvägen 5 och 8, med undantag av ett villkor som ännu inte är uppfyllt. Vidare följer överenskommelsen regionens gällande riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter och har i övrigt stöd i aktuell lagstiftning.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att ersättningen som ska betalas för marken är marknadsmässig. Kostnaderna som regionen har för att kunna överföra marken, dels för sanering av överförd mark och dels för flytt av dagvattenledning, täcks av ersättningen.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att marköverföringen möjliggör en fortsättning av byggprocessen vilket medför fler bostäder i Visby vilket i sin tur är positivt för barn och unga, liksom för övriga åldersgrupper i samhället.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Marköverföringen är ett steg i genomförandet av detaljplanen vilken medför förtätning av Visby stad. Förtätning är positivt ur klimat- och miljöperspektiv eftersom det gör att befintlig infrastruktur kan utnyttjas på ett effektivare sätt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-11-01
Överenskommelse om fastighetsreglering 2024-10-30
Servitut dagvattenledning 2024-10-31

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef