

Jonas Orring
Teknik & Exploateringschef
08-560 39 363
Jonas.Orring@ekero.se

Kommunstyrelsen

Förlikningsavtal-Troxhammar 8:26 (Enlunda bussdepå)

Dnr KS17/155

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige godkänna föreliggande förslag till förlikningsavtal med fastighetsägaren till fastigheten Troxhammar 8:26.

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende redovisar förslag till förlikningsavtal med fastighetsägaren till fastigheten Troxhammar 8:26. Kommunen bedriver tre st parallella spår i syfte att möjliggöra en evakuering av befintlig bussdepå i Tappström till Enlunda. Dels har den inställda lantmäteriförrättningen överklagats till Mark& miljödomstolen, dels har en tillägsbestämmelse om att det endast går att bilda en tomt antagits av kommunfullmäktige och dels har fortsatta förlikningsdiskussioner förts med berörd fastighetsägare. Detta har nu resulterat i bilagda förslag till förlikningsavtal. Förutom ersättning för marken erhåller fastighetsägaren ersättning för störningar av sin hästverksamhet. Därutöver får fastighetsägaren möjlighet att förvärva mark som denne arrenderar i dag.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande 2018-10-23
- Förslag till förlikningsavtal med bilagor, daterat 29 oktober 2018

Ärendet

Kommunen träffade 2010 avtal med SL om överlåtelse av mark för en blivande etablering av en bussdepå vid Enlundavägen. Avtalet förutsatte bl a att kommunen tog fram en detaljplan för bussdepåanvändning i Enlunda. Det övergripande syftet var att genomföra en evakuering av befintlig bussdepå i Tappström och ersätta den med ett modernt centrum innehållande affärslokaler och bostäder. SLL har i sin tur avsatt medel för uppförande av en ny modern bussdepåanläggning i Enlunda.

Inom viss del av den blivande bussdepåtomten i Enlunda finns privat mark som utnyttjas för hästverksamhet. Kommunen har genom beslut som vunnit laga kraft antagit en detaljplan för Enlunda bussdepå. Kommunen har fört initiala diskussioner

med berörda fastighetsägare om en frivillig överenskommelse om förvärv för den utestående markdelen och även ansökt om fastighetsbildning för att tvångsvis överföra den kvarstående privata marken till den blivande bussdepåtomten. De tidiga diskussioner om frivilliga förvärv resulterade inte i någon överenskommelse. Kommunen hade även tidigare fått ett underhandsbesked från lantmäteriet att det skulle vara möjligt att genomföra en tvångsvis fastighetsreglering. Emellertid så framkom det vid lantmäteriförrättningen att förrättningslantmätaren fattade beslutet att överföringen till kommunens fastighet inte var möjlig att genomföra p g a, att det saknades en fastighetsindelningsbestämmelse i den lagakraftvunna detaljplanen om att endast en tomt kunde bildas. Kommunen har då överklagat lantmäterimyndighetens beslut till Mark& miljödomstolen.

Mot bakgrund av detta har kommunen även antagit en tilläggsbestämmelse om tomtindelning för detaljplanen om att bussdepåtomten om att det endast skall kunna vara en tomt för området. Denna tilläggsbestämmelse har i sin tur överklagats av berörda sakägare.

Samtidigt så har en fortsatt dialog med fastighetsägaren till Troxhammar 8:26 förts i syfte att nå en förlikning i ärendet. Detta har nu resulterat i bifogade förslag till förlikningsavtal.

Förlikningsavtalet i korthet;

1. Bussdepå:

Parterna är ense om att träffa ett fastighetsregleringsavtal där marken överförs till kommunens fastighet. Ersättning är satt till 750 kr/m² *1,25. Numera anges i expropriationslagen för tvångsvisa förvärv att ersättningen skall ökas med 25 % över marknadsvärdet. Detta ger en total ersättning på 5.247 Tkr för marken. Ersättningen har av extern auktoriserad värderare bedömts vara i nivå med marknadsvärdet.

2. Störningar för hästverksamheten:

Fastighetsägaren hävdar att, för att undvika störningar i hästverksamheten under byggtiden(ca 3 år) av Enlunda bussdepå, finns behov av att tillfälligt flytta delar av denna. Parterna har därför kommit överens i förslaget till avtal att kommunen dels bekostar förhyrning av alternativ arrendemark under den beräknade byggtiden med 84 tkr samt även bekostar åtgärder och anpassningar av betesmarken i form av anläggande av stängsel för de alternativa beteshagar med 500 tkr.

3. Cirkulationsplats:

Fastighetsägaren har även mark som ingår i den blivande cirkulationsplatsen för Enlundakorset. På analogt sätt som bussdepåmarken har därför ersättning för den berörda marken inom cirkulationsplatsen satts till ca 560 tkr (för cirka 600 kvm). Detta har då överenskommit i ett förslag till fastighetsregleringsavtal som bilagts förlikningsavtalet. Därutöver skall kommunen åta sig att göra vissa smärre kompletteringar i syfte att anpassa beteshagen till den blivandeblivande cirkulationsplatsen.

4. Arrenderad mark:

Vidare så har fastighetsägaren begärt som ett villkor för en frivillig uppgörelse att denne får friköpa beteshagar som arrenderas av kommunen idag samt lite angränsade mark. Syftet är att nyttja marken i dennes hästverksamhet. Förslaget innebär att fastighetsägaren får förvärva marken till ett bedömt jordbruksvärde på totalt 720 tkr.

5. Övrigt:

I markområdet för ny bussdepåtomt i Enlunda ingår även en samfällad väg som sedan lång tid tillbaka inte används. Däremot så ingår den i den blivande bussdepåtomten. Den samfällda vägen är ca 1200 kvm och ägs gemensamt av tre st fastighetsägare. För att bilda bussdepåtomten krävs att den samfällda vägen ingår. En förlikning innebär att kommunen kommer i den kommande fastighetsbildningsprocessen erbjuda samma ersättningsnivå för den samfällda vägen som för fastighetsägaren till Troxhammar 8:26.

Alternativet är att driva den rättsliga processen vidare vilket torde innebära att markåtkomsten för den privata marken kan bli fördröjd i ett perspektiv på mellan 2-4 år. Det finns ju också en viss osäkerhet om utfallet i de olika rättsprocesser som pågår. Samtidigt så är ju omdaning av Ekerö C en viktig angelägenhet för alla inblandade parter, kommunen, privata fastighetsägare och SLL. Den största ekonomiska utfallet i projektet med ny bussdepå i Enlunda på flera hundratals miljoner har SLL. Det torde då vara av yttersta vikt att även kommunen medverkar och löser den pusselbit som saknas för att få till ett genomförande.

Avtalsförslagen har granskats av kommunens ombud. Avtalsförslaget skall ses som en helhet varför hela avtalet skall godkännas eller förkastas. Mot bakgrund av ovanstående och de övervägande positiva effekterna som erhålls föreslår kontoret att förlikningsavtalet godkänns.

Beslutet expedieras till

Teknik& Exploateringskontoret

Ekonomienheten

Fastighetsägaren till Troxhammar 8:26

Jonas Orring

Teknik & Exploateringschef