

§ 258

Dnr KS 2023/00127-3.3.5

Beslut - Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Brunnby 2:1 och del av Ullvi 3:640

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Ullvi 3:640 och del av Brunnby 2:1 godkänns.

Ärendebeskrivning

Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Ullvi 3:640 och del av Brunnby 2:1 har tagits fram efter förhandling med Hushållningssällskapet som äger Brunnby 2:1. Bakgrunden till denna överenskommelse är stadens långsiktiga behov av att säkerställa mark för framtida verksamhetsetableringar.

Under arbetet med den fördjupade översiktsplanen har staden haft kontinuerliga dialoger med Hushållningssällskapet som är en stor markägare inom området. Dialogen har utgått från stadens behov av verksamhetsmark och Hushållningssällskapets behov av långsiktiga förutsättningar för sin verksamhet vid Brunnby gård. Den föreslagna överenskommelsen är resultatet av dessa diskussioner och utgör en gemensam lösning som tillgodoser båda parter behov.

Överenskommelsen innebär att cirka 640 000 kvm mark överförs från stadens fastighet till Hushållningssällskapet fastighet och cirka 485 000 kvm mark överförs från Hushållningssällskapets fastighet till stadens fastighet. Utöver ovan beskrivna marköverföringar ska staden erlägga 43 miljoner kronor i ersättning till Hushållningssällskapet för denna överenskommelse.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Ullvi 3:640 och Brunnby 2:1 godkänns.

Yrkanden

Samuel Stengård (KD) yrkar bifall till stadsledningskontorets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut, stadsledningskontorets förslag, och att kommunstyrelsen beslutar enligt detta.



Stadsledningskontoret
Magnus Karlsson
Epost: magnus.karlsson@vasteras.se

Kommunfullmäktige

Tjänsteutlåtande - Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Ullvi 3:640 och del av Brunnby 2:1

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Ullvi 3:640 och del av Brunnby 2:1 godkänns.

Ärendebeskrivning

Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Ullvi 3:640 och del av Brunnby 2:1 har tagits fram efter förhandling med Hushållningssällskapet som äger Brunnby 2:1. Bakgrunden till denna överenskommelse är stadens långsiktiga behov av att säkerställa mark för framtida verksamhetsetableringar.

Under arbetet med den fördjupade översiktsplanen har staden haft kontinuerliga dialoger med Hushållningssällskapet som är en stor markägare inom området. Dialogen har utgått från stadens behov av verksamhetsmark och Hushållningssällskapets behov av långsiktiga förutsättningar för sin verksamhet vid Brunnby gård. Den föreslagna överenskommelsen är resultatet av dessa diskussioner och utgör en gemensam lösning som tillgodoser båda parter behov.

Överenskommelsen innebär att cirka 640 000 kvm mark överförs från stadens fastighet till Hushållningssällskapet fastighet och cirka 485 000 kvm mark överförs från Hushållningssällskapets fastighet till stadens fastighet. Utöver ovan beskrivna marköverföringar ska staden erlagga 43 miljoner kronor i ersättning till Hushållningssällskapet för denna överenskommelse.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Ullvi 3:640 och Brunnby 2:1 godkänns.

Beslutsmotivering

För att möjliggöra en överenskommelse med Hushållningssällskapet om förvärvet av den strategiskt viktiga marken inom den fördjupade översiktsplanen för avfart Irsta har det varit nödvändigt att inte enbart erbjuda ekonomisk ersättning, utan att även tillhandahålla ersättningsmark. Överenskommelsen bygger därför på en helhetslösning där marköverföring och ekonomisk ersättning tillsammans skapar förutsättningar för båda parter långsiktiga behov och utveckling.

Överenskommelsen innebär att del av Ullvi 3:640 om cirka 640 000 kvm som idag ägs av Västerås stad regleras till Hushållningssällskapets fastighet Brunnby 2:1. Det

markområde som överförs är utpekat som framtida område för livsmedelsförsörjning och landsbygd enligt antagen översiktsplan.



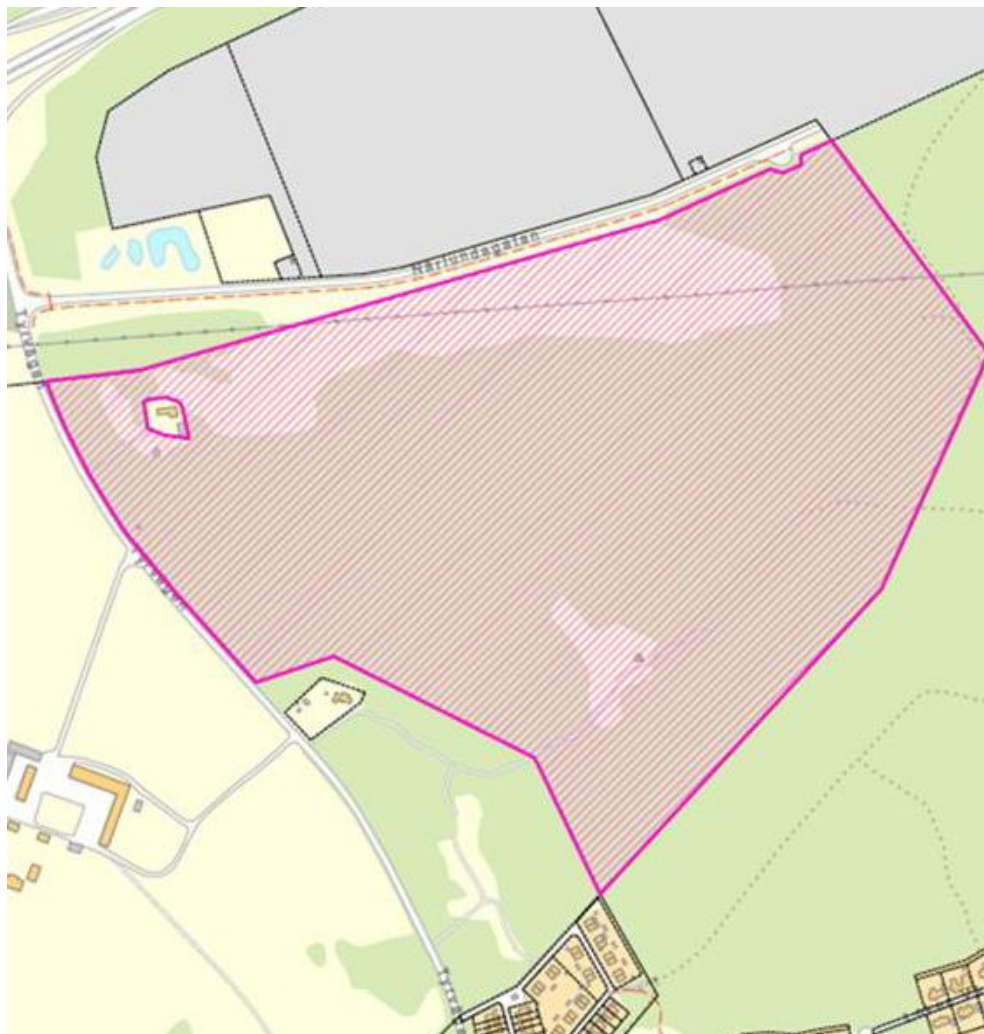
Figur 1 Del av Ullvi 3:640 som staden säljer



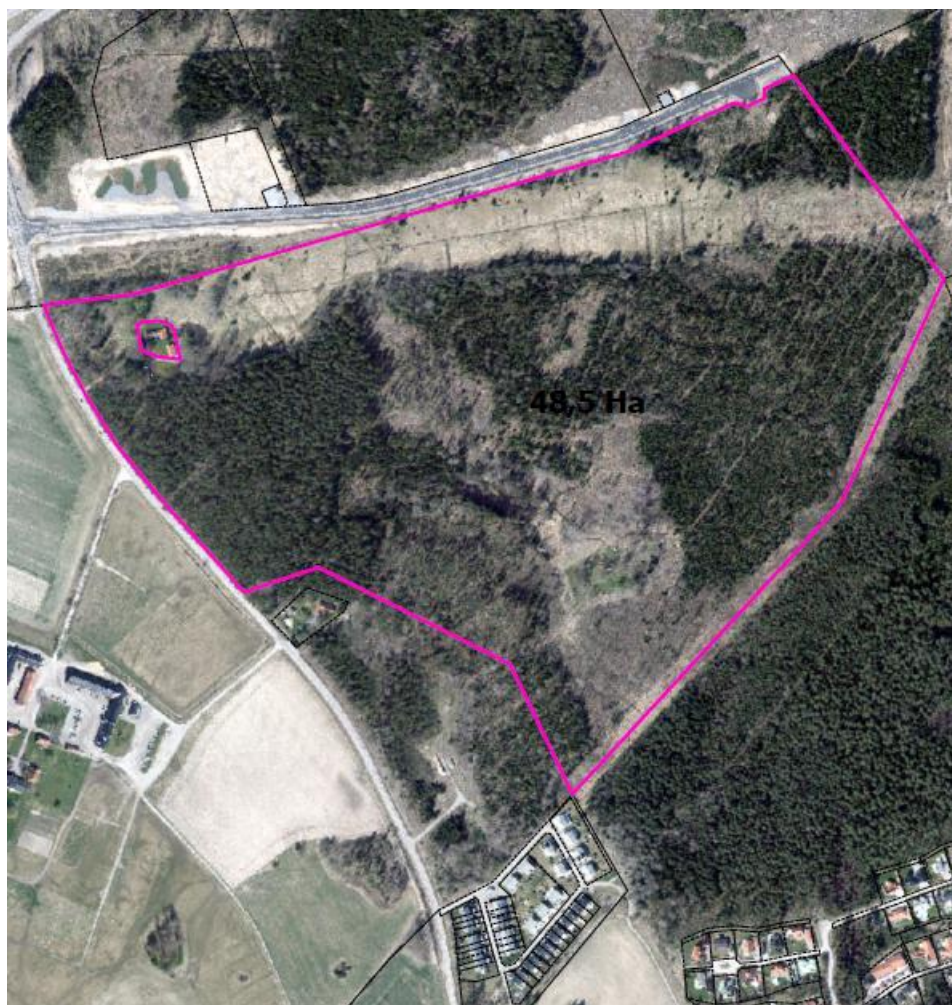
Figur 2 Del av Ullvi 3:640 som staden säljer

Vidare innebär överenskommelsen att del av Brunnby 2:1 som idag ägs av Hushållningssällskapet överförs till stadens fastighet Ullvi 3:640. Detta markområde är utpekad som framtida verksamhetsområde och naturområde enligt antagen översiktsplan.

Utöver ovan beskrivna marköverföringar ska staden erlagga 43 miljoner kr i ersättning till Hushållningssällskapet för denna överenskommelse.



Figur 3 Del av Brunnby 2:1 som staden köper



Figur 4 Del av Brunnby 2:1 som staden köper

I syfte att fortsätta den påbörjade utvecklingen av den fördjupade översiktsplanen för avfart Irsta, som antogs av kommunfullmäktige den 5 december 2019, föreslås att överenskommelsen om fastighetsreglering godkänns. Genom den föreslagna överenskommelsen har staden förvärvat samtliga utpekade byggrätter för verksamheter inom den fördjupade översiktsplanen för avfart Irsta.

Den del av Brunnby 2:1 som staden förvärvar är cirka 485 000 kvm och omfattar cirka 220 000 kvm mark som är utpekad som framtida verksamhetsmark. Det framtida verksamhetsområdet bör främst inrymma lättare industri med begränsad omgivningspåverkan om maximalt 200 meter på grund av närheten till befintliga och planerade bostäder i Irsta enligt föp 70.

Förvärvet av markområdet innebär även att staden kan utveckla ytterligare 15 000 kvm mark som ligger i direkt anslutning till det markområde som staden förvärvar. För att möjliggöra en framtida exploatering av området krävs även att en kilometerlång väg med tillhörande infrastruktur anläggs inom området som kopplas ihop med Närlundagatan.



Figur 5 Urklipp från föp 70 avfart Irsta som visar föreslagen markanvändning

I köpet ingår också en sommarbostad som staden förvärvar. Bostaden ska dock avvecklas på sikt enligt den fördjupade översiktsplanen.

Lantmäteriförrättning bekostas av staden.

I samband med att staden säljer del av Ullvi 3:640 kommer samtliga jordbruksarrenden att sägas upp. Vid någon parts begäran ska parterna även underteckna servitutsavtal eller medge ledningsrätt för befintliga diken, ledningar eller tillbehör som är nödvändiga för diken eller ledningars funktion inom respektive markområde.

Värderingar har genomförts inför denna överenskommelse om fastighetsreglering. Den externa värderingen av markområdet som staden förvärvar indikerar ett lägre marknadsvärde än den ersättning som anges i föreslagen överenskommelse. Stadens bedömning är dock att det faktiska värdet för markområdet som staden förvärvar i detta sammanhang kraftigt överstiger den externa värderingen. Denna bedömning grundar sig på erfarenheten från den tidigare exploateringen av detaljplan 1918 vid avfart Irsta där staden har konkreta uppgifter på faktiska kostnader, intäkter och förutsättningar. Dessa erfarenhetsuppgifter ger ett mer rättvisande beslutsunderlag än den översiktliga externa värderingen.

Den genomförda värderingen av markområdet som staden förvärvar är av enklare karaktär och tar inte hänsyn till de platsspecifika förutsättningarna eller den strategiska betydelsen av denna överenskommelse för den långsiktiga exploateringen. Staden gör därför bedömningen att den avtalade

överenskommelsen bättre motsvarar markens verkliga värde och projektets genomförbarhet än den externa värderingen.

Juridisk bedömning

Kommunfullmäktige är behörig att fatta beslut enligt stadens reglemente och kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Överenskommelsen bedöms vara ekonomiskt fördelaktig för staden. Genom överenskommelsen skapas förutsättningar för framtida exploatering, vilket innebär möjligheter till positiva exploateringsvinster genom försäljning av mark och att företag tillåts växa och utvecklas i den östra delen av Västerås.

Sammantaget bedöms affären bidra till ett långsiktigt positivt ekonomiskt utfall för staden.

Hållbarhets- och näringslivsbedömning

Överenskommelsen sker i enlighet med stadens program för näringsliv. Överenskommelsen möjliggör för Hushållningssällskapet att utöka sin verksamhet vid Brunnby gård och ger staden möjlighet att utveckla avfart Irstas verksamhetsområde i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. Överenskommelsen innebär även att jordbruksmark av högsta klass tillförs en stabil aktör som utvecklar det gröna näringslivet.

Bedömning av barnets bästa

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

Helene Öhrling
Stadsdirektör

Isabell Lundberg
Enhetschef



Stadsledningskontoret

ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering

Parter;

Västerås kommun genom dess kommunstyrelse, org nr 212000-2080, 721 87 Västerås, nedan kallad Staden, ägare till fastigheten Ullvi 3:640.

och

Västmanlands Läns Hushållningssällskap, org nr 262000-0196, Brunnby 725 97 Västerås, nedan kallad Hushållningssällskapet, ägare till fastigheten Brunnby 2:1.

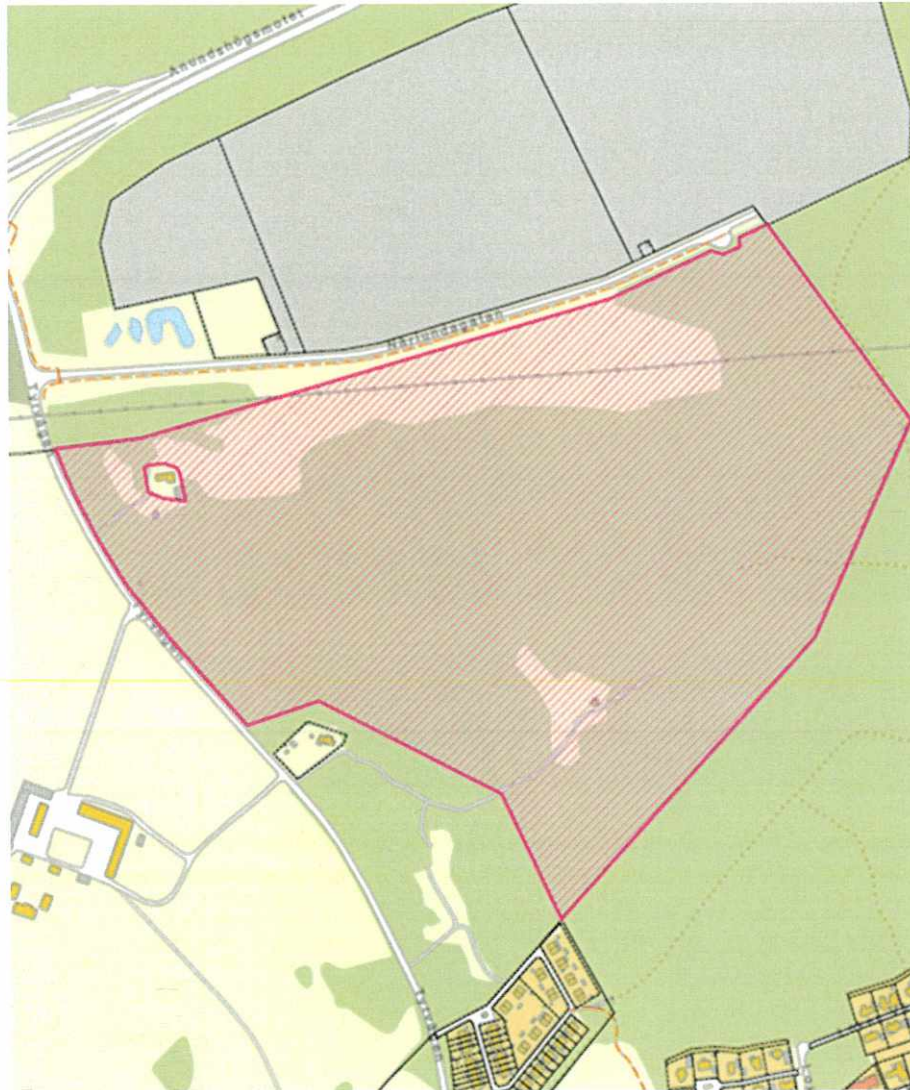
Mellan ovan nämnda parter har träffats följande överenskommelse om fastighetsreglering.

1. Bakgrund och syfte

Staden har genomfört en fördjupad översiktsplan (FÖP 70) i syfte att utveckla ett område söder om E18 vid avfart Irsta för industriellt och logistiskt ändamål. Staden har i sammanhanget visat intresse att förvärva del av fastigheten Brunnby 2:1, ägd av Hushållningssällskapet. Efter diskussioner mellan parterna överenskommer parterna att del av Brunnby 2:1 regleras till Ullvi 3:640 och del av Ullvi 3:640 regleras till Brunnby 2:1.

2. Marköverföring

Del av fastigheten Brunnby 2:1 avgränsad med linje nedan och markerad med sneda streck, i det följande benämnt markområde 1, ska genom fastighetsreglering överföras till fastighet Ullvi 3:640. Slutgiltig storlek på och gränserna för markområde 1 bestäms i samband med lantmäteriförrättning.



Figur 1 Markområde 1

Markområde 1 överförs i befintligt skick

Del av fastigheten Ullvi 3:640 avgränsad med linje och markerad med sneda streck nedan, i det följande benämnt markområde 2, ska genom fastighetsreglering överföras till fastighet Brunnby 2:1. Slutgiltig storlek på och gränserna för markområde 2 bestäms i samband med lantmäteriförrättning.

ll
ll



Figur 2 Markområde 2

Markområde 2 överförs i befintligt skick

Tyrvägen och Stockholmsvägen med tillhörande cykelväg och de anläggningarna som behövs för dess funktion (väganordningen) samt 2 meter kantremsa från väganordningens yttersta del ska fortsatt tillhöra stadens fastighet Ullvi 3:640 efter avslutad förrättning.

Fram till dess att fastighetsregleringen vunnit laga kraft får ingen av parterna vidta åtgärder som väsentligt förändrar markens värde utan motpartens skriftliga godkännande.

12/11
Ch

3. Ersättning

Utöver markbytet ska Staden till Hushållningssällskapet erlægga 43 000 000 kr för markområde 1 som staden ska erhålla genom fastighetsregleringen till Ullvi 3:640. Ersättningen ska erläggas senast 30 dagar efter lantmäteriförrättningen vinner laga kraft. Ersättning ska sättas in på Hushållningssällskapets bankgiro: 685-5035

4. Tillträde

Formellt tillträde till de genom fastighetsreglering överförda markområdena sker när förrättningen har vunnit laga kraft.

5. Avtal

Samtliga jordbruksarrenden inom markområde 2 sägs upp av Staden när samtliga parter undertecknat denna överenskommelse.

Arrendeintäkter och kostnader hänförliga till tiden fram till tillträdesdagen tillkommer/belastar Staden.

Arrendeintäkter och kostnader hänförliga till tiden från och med tillträdesdagen tillkommer/belastar Hushållningssällskapet.

Hyresavtal

Det hyresavtal för bostadslägenhet som belastar markområde 1 ska förordnas att gälla efter fastighetsregleringen. Staden inträder från och med tillträdesdagen i Hushållningssällskapets ställe som hyresvärd och övertar samtliga rättigheter och skyldigheter hänförliga till hyresavtalet.

Hushållningssällskapet förbinder sig att:

-inte säga upp eller ändra hyresavtalen före tillträdesdagen utan Stadens skriftliga godkännande.

-senast vid tillträdesdagen till Staden överlämna all relevant information, dokumentation och material som behövs för att Staden ska kunna ta över och fullgöra förvaltningen av bostadslägenheten i enlighet med gällande hyresavtal.

Hyresintäkter och kostnader hänförliga till tiden fram till tillträdesdagen tillkommer/belastar Hushållningssällskapet.

Hyresintäkter och kostnader hänförliga till tiden från och med tillträdesdagen tillkommer/belastar Staden.

Servitutsavtal för gång-och cykelväg

Hushållningssällskapet är medvetna om att del av Ullvi 3:640 är belastad med ett servitutsavtal som ger ägaren till fastigheten Badelunda-Tibble 3:15 rätt att anlägga, underhålla och förnya en gång-och cykelväg längs med Tyrvägen.

all
Rk

6. Lantmäteriförrättning

Staden ska ansöka om fastighetsbildning i enlighet med denna överenskommelse. Hushållningssällskapet biträder med ansökan om fastighetsbildning genom underskrift av denna överenskommelse samt alla övriga åtgärder för fullföljandet av denna överenskommelse.

För samtliga uppkomna förrättningskostnader svarar Staden.

Parterna är skyldiga att tåla de skäliga jämkningar som kan beslutas i samband med lantmäteriförrättningen. Om avvikelsen överstiger 10 % från avtalat markområde ska denna överenskommelse upphöra att gälla, om inte parterna skriftligen kommer överens om annat. Motsvarande gäller såväl vid positiv som negativ avvikelse.

Ett officiälservitut som ger ägaren till Ullvi 3:640 rätt att nyttja den del av befintlig väg (röd linje) som löper på Brunnby 2:1 från Tyrgatan till bostadslägenheten (röd ring) enligt karta nedan, ska bildas.



7. Ledningar och diken

Vid någon parts begäran ska parterna, utan rätt till ersättning, underteckna servitutsavtal eller medge ledningsrätt för befintliga diken, ledningar eller tillbehör som är nödvändiga för diken eller ledningars funktion inom markområdena.

Ledningshavaren eller dikeshavaren svarar för och bekostar dessa åtgärder.

HW
Rk

8. Giltighet

Denna överenskommelse gäller endast under förutsättning;

- att överenskommelse godkänns av behörig instans inom Staden, samt
- att fastighetsbildning enligt punkt 6 ovan kan genomföras

För de fall ovan nämnda förutsättningar inte uppfylls annulleras överenskommelsen till alla delar utan ersättnings- eller skadeståndskrav från någon av parterna.

Denna överenskommelse är upprättat i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt och ett exemplar överlämnas till den kommunala lantmäterimyndigheten i Västerås.

Västerås den

Västerås Stad
genom dess kommunstyrelse

Västmanlands Läns
Hushållningssällskap


Hans Wetherberg


Robert Kihlén

Robert Kihlén