

Beskrivning av ärendets historik

Förhandling har skett med ägaren av fastigheten Brynäs 127:1 sedan arbetet med detaljplan för Godisfabriken började. Ägaren hade förvärvat fastigheten i syfte att använda den som parkeringsutrymme för närliggande fastighet som har byggrätt för bostäder. Utan utrymme att hänvisa parkering för byggrätterna till så kan inte bygglov erhållas. Fastigheten 127:1 säkrade på så vis ägarens vinst för byggandet inom den närliggande fastigheten.

Gävle kommun såg behov av att använda 127:1 som utrymme för allmän plats i samband med att området vid gamla Läkerolfabriken skulle planläggas för i huvudsak bostäder. Detaljplanen antogs och beslutet vann laga kraft 2018-10-26. Vid det tillfället hade inte en överenskommelse blivit nådd med ägaren av Brynäs 127:1.

Fastighetsägaren accepterade inget av kommunens bud utan hänvisade till att kommunens värdering inte tagit hänsyn till faktorer som påverkade värdet. 2018 krävde ägaren 12 800 000 kronor för fastigheten vilket inte kunde accepteras av kommunen. Kommunen upprättade två arrendeavtal vilket vi i ett av dessa åtog oss ett ansvar för att iordningsställa 15 st. parkeringsplatser inom område som utgörs av järnvägsområde. Vid arbetet med planen var ambitionen att spåret skulle bort. Så blev det inte och att uppfylla avtalet är inte rimligt men hänvisning till spåret. Därför är avsikten att bryta avtalet vilket i sig innebär viss risk för att skadestånd kan utdömas.

När det gäller mark som är planlagd för allmänt ändamål har kommunen laglig rätt att lösa in sådan mark. Inlösen kan ske utan fastighetsägarens samtycke och då riskerar ärendet att hamna i mark- och miljödomstol för beslut. Ärendet skulle också ha kunnat lösas tidigare om kommunen ansökt om expropriation.

Nu är arbetet med genomförandet av detaljplan för Godisfabriken i full gång. Marken, Brynäs 127:1, som i detaljplanen utgör torg och park behöver, för att den markanvändningen ska vara möjlig, saneras. Saneringsbehovet är en följd av ändrad markanvändning. I den tidigare detaljplanen var marken utrymme för parkeringsändamål och med den sortens markanvändning skulle behovet inte uppstå.

En överenskommelse har landat i att kommunen ska ersätta den lagfarne ägaren till Brynäs 127:1 med 9 000 000 kronor enligt värdeutlåtande. I den summan lägger vi då också att den ersättning som expropriationslagen hänvisar att ska utgå till den som överlåter i ett ärende som är tvångsmässigt, 25%. Så det kommunen betalar för är således fastighetens värde om 7 200 000 kronor plus 25% i tillägg.