

RS AU § 157 Förlängning av markanvisningsavtal avseende del av Visby Hällarna 1:7

Ärendenummer: RS 2023/1249

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Regionstyrelsen beslutar att godkänna 12 månaders förlängning av det upprättade markanvisningsavtalet och därmed låta det gälla till och med 2024-08-31.

Jäv

Oscar Lindster (S) meddelar jäv och deltar inte handläggningen av ärendet.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade 2016 (RS § 95) att direktanvisa del av fastigheten Visby Hällarna 1:7 till Centralen Fastighetsförvaltning AB. Regionstyrelsen godkände 2018 (RS § 221) det upprättade markanvisningsavtalet, vilket gällde till och med 2020-08-30. Markanvisningsavtalet har därefter förlängts tre gånger 2020 (RS § 189), 2021 (RS § 211) och 2022 (RS § 206), alla efter beslut i regionstyrelsen och gäller nu t.o.m. 2023-08-31.

Enligt gällande riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal kan regionstyrelsen besluta om förlängning av en markanvisning om särskilda skäl föreligger samt om exploatören aktivt har drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören.

Under den tid som markanvisningen varit gällande har arbetet med detaljplanen pågått och exploatören har utvecklat sina idéer kring exploateringen. Exploatören, som ursprunglig ägare av Visby Järnvägen 8, har under denna period förvärvat Visby Järnvägen 5, vilket har varit avgörande för att få rådighet och möjlighet att utforma hela den del av kvarteret Järnvägen, som är aktuell för bebyggelse enligt gällande planprogram.

Markanvisningen och detaljplanearbetet är delar i ett projekt som i sin tur ingår i exploateringsprojektet Samordning av kvarteret Järnvägen.

Under arbetets gång har det framkommit faktorer som från projektets start inte varit kända och därmed behövs hanteras vidare. Det har bidragit till att tidsåtgången i projektet varit svårbedömd och processen dragit ut på tiden. Exploatören har bland annat önskat en högre exploateringsgrad än vad som tillåts enligt gällande planprogram, markundersökningar måste utföras samt att det har framkommit att det finns träd inom det markanvisade området som är att anse som alléträd och därmed är skyddade enligt miljöbalken.

Det innebär att alléträden inte får avverkas eller flyttas utan dispens från Länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut kring detta har varit avgörande för exploateringsens utformning och genomförande. Dispensansökan avseende

avverkning av alléträden avlogs av Länsstyrelsen under vintern 2022. Ny ansökan om att flytta alléträden inom planområdet beviljades därefter av Länsstyrelsen under sommaren 2022, vilket innebar att detaljplanearbetet efter vissa ytterligare kompletteringar kunde gå vidare till granskningsstadium. Miljö- och byggnämnden beslutade 2022-12-20 om att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att sända ut detaljplaneförslaget för granskning, vilken pågick fram till och med 2023-02-13. Under tiden därefter har synpunkterna från granskningen sammanställts och kompletteringar och förtydliganden påbörjats.

Nu gällande markanvisningsavtal ska under detaljplaneprocessen, d.v.s. under tiden mellan granskning har utförts och innan detaljplanen antas, ersättas av ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska tecknas och godkännas av regionstyrelsen. En del av de förtydliganden och kompletteringar som behöver göras efter granskningen kan komma att behöva regleras i exploateringsavtalet, varför det vore önskvärt att veta hur dessa ser ut innan exploateringsavtalet upprättas. För projektets framskridande och med beaktande av ovanstående gör projektgruppen bedömningen att markanvisningen måste förlängas med ytterligare 12 månader då det inte kan anses realistiskt att de kompletteringar och förtydliganden som krävs samt framtagande och tecknande av exploateringsavtal tidsmässigt kan genomföras före markanvisningsavtalets utgång, det vill säga per den 2023-08-31.

Bedömning

Projektets styrgrupp, bestående av styrgruppen för exploatering, bedömer att det är befogat att förlänga markanvisningen med ytterligare ett år, det vill säga till och med 2024-08-31, för att skapa rimliga förutsättningar för projektet att genomföras på bästa sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag är att regionstyrelsen tillmötesgår projektgruppen och styrgruppen och därmed godkänner en förlängning av markanvisningen med 12 månader.

Ärendets behandling under mötet

Oscar Lindster (S) meddelar jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningen tjänsteskrivelse 2023-05-17