

RS AU § 8 Tilläggsanslag gällande exploateringsprojektet samordning kvarteret Järnvägen

Ärendenummer: RS 2023/2487

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Tilläggsanslag på 13,2 miljoner kronor för år 2024 beviljas regionstyrelsen avseende investering i allmänna ytor runt kvarteret Järnvägen, bestående av ombyggnad av Söderväg, utbyggnad av ny gång- och cykelväg längs Kung Magnus väg samt utbyggnad av Systrarna Häggs Plats.
- Tilläggsanslaget finansieras dels genom att redan beslutad budget för projektet år 2025-2026 på 6,9 miljoner kronor omfördelas till år 2024 dels genom att nya medel på 6,3 miljoner kronor tas ur regionens eget kapital.

Sammanfattning

Kvarteret Järnvägen är beläget strax utanför Söderport i Visby. För utveckling av området pågår ett exploateringsprojekt som syftar till exploatering både genom förtätning av befintlig bebyggelse och genom att ianspråkta mark som tidigare varit planlagd för allmänt ändamål, park. Utvecklingsområdet inom kvarteret Järnvägen bedöms omfatta totalt cirka 165 bostadslägenheter samt lokaler för kontor- och centrumverksamhet. I exploateringsprojektet ingår framtagande av tre separata detaljplaner samt utbyggnad av allmänna anläggningar:

- Detaljplan för Visby Järnvägen 4
- Detaljplan för Järnvägen 2, 3 och del av Visby Hällarna 1:7
- Detaljplan för Järnvägen 5, 8 m.fl.

Detaljplanerna för Visby Järnvägen 4 och för Visby Järnvägen 2, 3 m.fl. är antagna, varav den förstnämnda är helt utbyggd och den andra är under utbyggnad. Detaljplanen för Järnvägen 5, 8 m.fl. beräknas kunna antas under våren 2024.

För att reglera dels genomförandet av detaljplanerna och dels överlåtelse av mark från regionens fastighetsinnehav har genomförandeavtal i form av exploateringsavtal tecknats med Gillöga AB, KÅCU AB och Centralen Fastighetsförvaltning AB. Beslut om godkännande av det sistnämnda exploateringsavtalet ska fattas av regionstyrelsen 2024-01-31.

I exploateringsprojektet ingår också att genomföra investeringar i de allmänna ytor som finns runtomkring kvarteret. Investeringen kommer resultera i följande:

- Nya gång- och cykelvägar inom kvarteret.
- Ny gång- och cykelväg längs Kung Magnus väg som ska koppla ihop befintlig gång- och cykelväg med busstationen.
- Iordningställande av torget Systrarna Häggs Plats i korsningen mellan Peder Hardings väg och Söderväg.
- Ombyggnad av Söderväg genom:
 - Tillgänglighetsanpassning av gång- och cykelväg (anordnande av cykelväg längs östra sidan av vägen och åtgärdande av ojämnheter i den östra gångbanan)
 - Busshållplats i timglasform
 - Anläggande av växtbäddar på östra sidan
 - Vitalisering och till viss del ersättande av alléträd
 - Anläggande av upphöjd och stensatt korsning mellan Peder Hardings väg och Söderväg.

Vid ombyggnaden av Söderväg inleds arbetet med ett utbyte av nedgrävd infrastruktur i form av ledningar såsom vatten, avlopp, dagvatten, fiber, el, fjärrvärme. Samordning gällande den nedgrävda infrastrukturen sker mellan Region Gotland och GEAB för att undvika att ytterligare markarbeten behövs i närtid. När det arbetet är färdigt utförs resterande investeringar. Syftet med investeringarna är bland annat att tillgänglighetsanpassa genom att underlätta för oskyddade trafikanter som färdas längs Söderväg. En del av Södervägs körbanas utrymme kommer att används till en ny cykelväg. Avsikten är också att sänka tillåten hastighet längs vägsträckan.

Anledningarna till behovet av det sökta tilläggsanslaget för år 2024 är framförallt att tre av investeringsåtgärderna nu kommer att utföras under samma år, under år 2024 istället för 2024-2026. Investeringsåtgärderna som ska genomföras är belägna i omedelbar närhet till världsarvet vilket gör att det ställs höga krav på utformningen av utomhusmiljön som utöver hänsyn till oskyddade trafikanter också behöver präglas av en omsorgsfull gestaltning. Söderväg och Systrarna Häggs Plats utgör i synnerhet en entré till världsarvet och innerstaden vilket gör att den miljön är värd att utformas på ett väl genomtänkt sätt.

Utöver ovanstående har projektet också kommit till en fas där projektet fått en bättre bild av vilka kostnader som faktiskt kommer att uppstå. Den rådande inflationen har också medfört att kostnaderna har ökat överlag.

Bedömningen är dock att exploateringsprojektets intäkter och kostnader som är kopplade till skattekollektivet i stort kommer att gå jämnt ut. Inkluderas VA-kollektivet kommer exploateringsnettot bli positivt.

Tilldelad exploateringsbudget 2024-2028 (tkr)

	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	1 700					1 700
VA						0
Gata/park mm	600	5 700	2 000			8 300
Summa	2 300	5 700	2 000			10 000

Nytt beräknat behov av exploateringsbudget 2024-2028 (tkr)

	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	2 700	800				3 500
VA						0
Gata/park mm	12 800					12 800
Summa	15 500	800				16 300

Tilläggsanslaget som söks är 13,2 miljoner kronor och representerar skillnaden mellan 15,5 miljoner kronor och 2,3 miljoner kronor. När beslut fattades om exploateringsplan- och budget 2024-2028 var behovet av investeringsmedel för gata/park m.m. uppdelat mellan åren 2024-2026. Nu genomförs projektet snabbare än väntat vilket medför att mer investeringsmedel behövs redan under 2024. Totalt har projektets investeringar ökat med 6,3 miljoner kronor jämfört med beslutet om exploateringsplan och budget 2024-2028 men samtidigt beräknas också intäkterna öka vilket medför att exploateringsnettot kommer att bli positivt.

Bedömning

Regionstyrelseförvaltningen bedömer och föreslår att tilläggsanslag på 13,2 miljoner kronor för investeringar i allmänna ytor runt kvarteret Järnvägen ska beviljas utifrån projektets beskrivning. Investeringarna i de allmänna ytorna pågår och behöver kunna slutföras.

De högre investeringsutgifterna för projektet kommer att innebära att kapitalkostnaderna kommer att bli högre och kommer att inträffa tidigare. Även driftkostnader kommer att belasta resultatet tidigare. Enligt exploateringskalkylen uppskattas kapitalkostnader och driftkostnader till 840 tkr. Kapital- och driftkostnaderna för infrastrukturinvesteringarna kommer att belasta tekniska nämndens driftbudget. Tekniska nämnden har möjlighet att i sin mål- och budgetskrivelse för 2025-2027 begära medel för tillkommande drift- och kapitalkostnader till följd av investeringar i exploateringsområden.

Exploateringsnettot för hela projektet förväntas bli positivt med 8 mnkr.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Ej aktuellt.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att exploateringsprojektets intäkter och kostnader som är kopplade till skattekollektivet i stort kommer att gå jämnt ut. Inkluderas VA-kollektivet kommer exploateringsnettot bli positivt.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att åtgärderna med dels tillgänglighetsanpassning av Söderväg och dels utbyggnad av ny gång- och cykelväg längs Kung Magnus väg medför möjlighet för barn och unga (liksom för övriga åldersgrupper i samhället) att färdas tryggt till bussen, skolan och fritidsaktiviteter.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ej aktuellt.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Rebekka Gannholm, mark- och exploateringsingenjör och Jenny Iversjö, enhetschef och Lise Langseth, samhällsbyggnadsdirektör, samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningen tjänsteskrivelse daterad 2023-12-20