

RS AU § 7 Exploateringsavtal gällande Visby Järnvägen 5, 8 m.fl.

Ärendenummer: RS 2023/2486

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Regionstyrelsen beslutar att godkänna upprättat exploateringsavtal för fastigheterna Visby Järnvägen 5 och 8 samt del av Visby Hällarna 1:7 som tecknats med Centralen Fastighetsförvaltning AB.

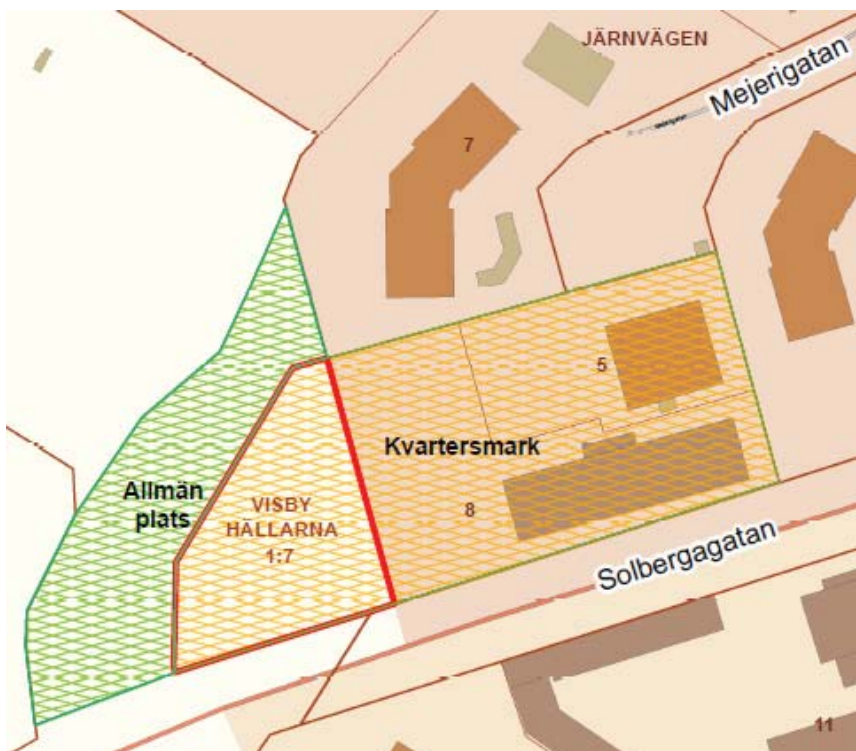
Sammanfattning

Ett detaljpläneförslag har upprättats för fastigheterna Visby Järnvägen 5, 8 och del av Visby Hällarna 1:7. Planförslaget har varit på granskning och håller på att justeras inför antagande som beräknas ske av regionfullmäktige under våren 2024. Planens syfte är att länka samman Visby genom att möjliggöra byggande av bostäder i tre till fyra plan med inslag av kontor och annan centrumverksamhet. Befintliga byggnader inom planområdet reglerades av tidigare detaljplan som småindustri och hantverk och används idag som arbetsplatser.

Den nya detaljplanen är ett av delprojekten i exploateringsprojektet samordning kvarteret Järnvägen som syftar till att möjliggöra nya bostäder inom kvarteret Järnvägen i Visby.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Visby Järnvägen 5 och 8 som ägs av Centralen Fastighetsförvaltning AB och del av den regionägda fastigheten Visby Hällarna 1:7. Regionstyrelsen beslutade år 2016 (RS § 95) att direktanvisa del av Visby Hällarna 1:7 till Centralen Fastighetsförvaltning AB. Efter det beslutet tecknades ett markanvisningsavtal med Centralen Fastighetsförvaltning AB som regionstyrelsen godkände år 2018 (RS § 221), vilket därefter har förlängts fyra gånger med ett år i sänder (2020, 2021, 2022 och 2023). Avtalet gäller nu t.o.m. 2024-08-31. Markanvisningsavtalet reglerar i viss mån exploateringen inom aktuella fastigheter efter framtagna detaljplan och reglerar även vilka markområden som ska överföras från regionen till exploitören.

Syftet med tecknandet av nu aktuellt exploateringsavtal är att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för området, samt att reglera exploitörens respektive Region Gotlands åtaganden och kostnadsansvar. Exploateringsavtalet syftar också till att reglera fullföljandet av åtaganden enligt markanvisningsavtalet, som därmed ersätts i sin helhet av exploateringsavtalet.



Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande:

- Region Gotland kommer att genom lantmäteriförrättning avstå den del av Visby Hällarna 1:7 som utgör kvartersmark enligt planförslaget, cirka 1 214 kvm, till den av Centralen Fastighetsförvaltning AB ägda Visby Järnvägen 8. I samband med förrättningen kommer också Visby Järnvägen 5 att överföras till Visby Järnvägen 8.
- Ersättningen för marken som överförs från regionens fastighet är 2 400 kr/kvm BTA. Uppräkning ska ske med entreprenadindex från 2018-09-30 t.o.m. dag för ersättningsbeslut i lantmäteriförrättningen. Ersättningen för överförd areal (1 214 kvm) ska beräknas utifrån ett genomsnittsvärde som beräknas på värdet av den totala byggrätten inom detaljplanen (5 800 kvm BTA) i förhållande till kvartersmarkens totala areal (4 217 kvm). Utifrån den indexnivå som rådde i augusti 2023 beräknas ersättningen bli omkring 6 mkr. Del av exploatörens plankostnader ska också avräknas från ersättningen.
- Inom kvartersmarken ska Centralen Fastighetsförvaltning AB bekosta och anlägga två nya gång- och cykelvägar, på vilka servitut kommer att upplåtas för att säkerställa allmänhetens tillträde. En väg ska anläggas i norr från Mejerigatan till Stationsparken med anslutning till befintlig gång- och cykelväg inom parken, och en väg ska anläggas i öster från Mejerigatan till Solbergagatan.
- Region Gotland ska utföra och bekosta flytt av den dagvattenledning som finns inom marken som ska överföras.

- Centralen Fastighetsförvaltning AB ska utföra och bekosta flytt av alléträd till ny placering inom kvartersmarken och i den flytten hålla skyddsavstånd till den nya lokaliseringen av ovan nämnd dagvattenledning. Centralen Fastighetsförvaltning AB ska också utföra och bekosta låga murar och häckar för att skapa en tydlig rumslik uppdelning mellan kvartersmark och allmänna ytor.
- Region Gotland ska utföra och bekosta flytt av en vägvisningsskylt som finns inom marken som ska överföras.
- Exploatören ska utföra och bekosta sanering av Visby Järnvägen 5 och 8, inklusive marken under de blivande gång- och cykelvägarna, i enlighet med beslut som fattas av regionens Miljö- och hälsoskyddsmyndighet.
- Region Gotland ska utföra och bekosta sanering av marken som ska överföras, i enlighet med beslut som fattas av regionens Miljö- och hälsoskyddsmyndighet.
- Om åtgärder för utomhusmiljön inte utförs (d.v.s. flytt av alléträd och utförande av murar och häckar) ska Centralen Fastighetsförvaltning AB betala ett vite om 2 300 000 kr.
- Om gång- och cykelvägarna inte utförs ska Centralen Fastighetsförvaltning AB betala ett vite om 500 000 kr. För det vitet ska Centralen Fastighetsförvaltning AB ställa en säkerhet i form av en bankgaranti till Region Gotland.
- Exploateringsavtalet får inte överlåtas utan regionens skriftliga medgivande. Detta innefattar även närstående bolag till Centralen Fastighetsförvaltning AB. Exploatörens avsikt är att fastigheten på sikt ska överlåtas till en nybildad bostadsrättsförening. Även vid en sådan överlåtelse av avtalet krävs regionens skriftliga medgivande.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att föreliggande exploateringsavtal är upprättat i enlighet med markanvisningsavtalet som godkänt av Regionstyrelsen 2018-08-31 (RS § 221). Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att Regionstyrelsen beslutar att godkänna exploateringsavtalet.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att exploateringsavtalet är upprättat i enlighet med gällande riktlinjer för dels markanvisning och exploatering och dels försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende och i övrigt har stöd i aktuell lagstiftning.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att ersättningen som ska betalas för marken som överförs är marknadsmässig. Kostnaderna som regionen har för att genomföra detaljplanen, dels för sanering av överförd mark och dels för flytt av

dagvattenledning, täcks av ersättningen. Därutöver är det exploatören som ska bekosta anläggandet av nya gång- och cykelvägar inom detaljplanen. Sammanfattningsvis beräknas det ekonomiska nettot för genomförandet att bli positivt.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att exploateringsavtalet medför fler bostäder i Visby vilket i sin tur är positivt för barn och unga, liksom för övriga åldersgrupper i samhället. Exploateringsavtalet medför också två nya gång- och cykelvägar med koppling från Mejerigatan till dels Solbergagatan och dels befintlig gång- och cykelväg inom Stationsparken, vilka medför möjlighet för barn att färdas tryggt till skola och aktiviteter.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Exploateringsavtalet medför förtätning av Visby stad vilket är positivt ur klimat- och miljöperspektiv eftersom det gör att befintlig infrastruktur kan utnyttjas på ett effektivare sätt.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Rebekka Gannholm, mark- och exploateringsingenjör, 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
Exploateringsavtal med bilagor, daterat 2023-12-20