

TN § 106 **Slutrapport exploateringsprojekt Artilleriet**

Ärendenummer: TN 2023/1001

Paragraf föregående instans: TN AU § 87

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att godkänna upprättad slutrapport för exploateringsprojekt Artilleriet och överlämna den till Regionstyrelsen och sedan Regionfullmäktige för godkännande.

Sammanfattning

Exploateringsprojekt Artilleriet har tillskapat 54 fastigheter varav en för parkering, en för förskola, 14 för verksamheter samt 38 byggklara fastigheter för småhus- och flerfamiljsbostäder i Visby med tillhörande infrastruktur som gator, gång- och cykelvägar, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber. Inom området har Honnörsparken och andra grönytor iordningställts.

Exploateringsprojektet påbörjades i slutet av 2015. Utbyggnaden av infrastrukturen startade under 2016 och har skett kontinuerligt under projekttiden. Huvuddelen av infrastrukturen var klar i slutet på 2018. Den sista slutbesiktningen inom projektet berörde Honnörsparken och genomfördes i början av december 2022. Försäljningen av fastigheter har skett i takt med indelningen i fastigheter och iordningställande av infrastrukturen. I december 2021 hade köpekontrakt för 50 fastigheter tecknats med köpare. Slut- och garantibesiktningar har skett kontinuerligt av infrastrukturen och Honnörsparken. Därefter har överlämningar skett till driftsorganisationen vid teknikförvaltningen.

Budgeten för exploateringsprojektet uppgick till 95 800 tkr. Kostnaderna för genomförandet av exploateringsprojektet uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till totalt ca 77 700 tkr. Försäljningen av fastigheter samt anläggningsavgifter för anslutning av vatten och

avlopp genererade inkomster om ca 212 000 tkr vilket ger ett exploateringsnetto om ca 134 000 tkr.

Bedömning

Målet med exploateringsprojektet att bygga nödvändig infrastruktur för att betjäna byggklara fastigheter, som skulle tillskapats för olika ändamål, samt att iordningställa en park, för att uppnå god boendemiljö och fritidssysselsättning, är uppfyllt. Målet att skapa förutsättningar för att bedriva verksamheter och att bygga bostäder för att tillmötesgå behovet av bostäder i Visby är därmed uppfyllt varför samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att exploateringsprojektet kan avslutas.

Det finns en kontinuerlig efterfrågan av bostäder på Gotland och särskilt i Visby, med anledning av att det har det inom Artilleriet uppförts ca 850 bostäder varav 75 av dessa är studentbostäder. Det är rimligt att anta att de som bosatt sig i området redan varit bosatta på Gotland vilket medför att boende frigjorts och kunnat ställas till förfogande på Gotlands bostadsmarknad Inom området kvarstår försäljning av två fastigheter. För den ena fastigheten behöver en ny detaljplan tas fram för ändrad användning och den andra har inte kunnat prioriteras ännu med anledning av att det saknats personella resurser för genomförande.

Sammantaget har exploateringsprojektet resulterat i ett exploateringsnetto om ca 134 000 tkr. Några framtida inkomster är inte inräknade i nettot eftersom tilläggsköpeskillingen avseende Adjutanten 2 inte har påförts projektets ekonomiska redovisning eller för vite för att köpare inte uppfyllt sin byggnadsskyldighet inom kvarteret Knekten vilket fortfarande ska regleras. Därutöver tillkommer det inkomster från försäljning av fastigheterna Furiren 1 och Korpralen 1 som ännu ska säljas. Sammantaget uppskattas dessa inkomster uppgå till ca 35 000 tkr.

Utifrån erfarenheter från projektet behöver den ekonomiska hanteringen och redovisningen av kommande exploateringsprojekt utvecklas och tydliggöras redan vid starten av ett projekt. För att spara tid och hålla nere kostnaderna för genomförandet av ett exploateringsprojekt samt behålla all samlad kunskap från start till färdigställande bör projektet genomföras i en sammanhållen process, enligt exploateringsprocessen. Processen ska startas med en förstudie som i sin tur övergår i ett exploateringsprojekt som inkluderar framtagande av detaljplan, markanvisning, utbyggnad av infrastruktur, indelning i fastigheter, försäljning och överlämning av infrastrukturen till verksamhetsansvariga för driften av infrastrukturen. Förutom att processen inleds med en förstudie är det även väsentligt att säkerställa kvalitén i ett genomförande med de verktyg som finns att tillgå, exempelvis genom att ett kvalitetsprogram tas fram för ett område, inför en detaljplaneläggning. Kvaliteten kan också påverkas och säkerställas via markanvisningstävlingar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att tekniska nämnden kan godkänna upprättad slutrapport för exploateringsprojekt Artilleriet.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredrogs av avdelningschef Jenny Iversjö och markingenjör Roger Möller.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

Tekniska nämnden beslutar att godkänna upprättad slutrapport för exploateringsprojekt Artilleriet och överlämna den till Regionstyrelsen och sedan Regionfullmäktige för godkännande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Slutrapport exploateringsprojekt Artilleriet, samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2022-03-23

Slutrapport exploateringsprojekt Artilleriet daterad 2022-03-23
Presentation på sammanträde.

Skickas till
Regionstyrelsen