

# MARKANVISNINGSAVTAL

## avseende Visby Gråbo 1:3

### Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén19, 621 81 Visby

### och

AB GotlandsHem (org.nr. 556066-0523), Visborgsallén 29, 621 50 Visby

har följande markanvisningsavtal träffats idag.

### Bakgrund och syfte

Syftet med denna markanvisning är att skapa förutsättningar för byggnation av bostäder. Regionstyrelsen har 2018-06-13 § 187 tagit beslut om direktanvisning av mark inom Gråbo omfattande mark för ca 300 lägenheter till AB GotlandsHem. På grund av ändrade förutsättningar efter detta beslut, har en startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Gråbo utarbetats. Regionfullmäktige har fattat beslut om start av stadsbyggnadsprojektet 2019-11-18 RF § 290. Regionstyrelsen har fattat beslut ny direktanvisning till AB GotlandsHem 2019-10-23 § 290 omfattande mark för ca 240 lgh samt godkännande av ramavtal 2019-10-23 § 292. Ett tilläggsavtal till ramavtalet godkändes av RS 2021-12-15 § 398. Syftet med ramavtalet är att reglera samverkan mellan Region Gotland och AB GotlandsHem samt att reglera övergripande frågor rörande detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom Gråbo ängar.

Regionstyrelsens godkännande av ovan nämnda ramavtal utgör underlag för detta avtal.

En detaljplan för aktuellt område har varit på samråd och är nu på granskning. Detaljplanen har utarbetats i samarbete med AB GotlandsHem.

Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för fortsatt detaljplaneläggning, den fortsatta exploateringen av anvisat område och tilldelning av mark för bebyggelse. Detta markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för kommande markgenomförandeavtal och avtal om överlåtelse av mark mellan Region Gotland och AB GotlandsHem. Detta markanvisningsavtal ersätter det tidigare tecknade ramavtalet med tilläggsavtal.

### Definitioner

Detaljplan	Redovisar användningen av marken t ex gator, torg (allmänna platser), kvartersmark för bostäder, kontor mm och vattenområden och gränserna för indelningen och planområdet.
Markanvisningsavtal	Ger exploitören option att med exklusivitet förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärv/tomträttsupplåtelse av anvisat område.
Markgenomförandeavtal	Reglerar ansvar, åtgärder och tidplan för exploateringen.
Genomförandeplan	Ska visa en planering av hela exploateringen där bygglovsprocessen, uppförandet av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt ska redovisas tidsmässigt.
on demand-garanti	Bankgaranti som är utformad på ett sådant sätt att den är betalbar vid första anfordran.

**Kontaktuppgifter**

Region Gotland 621 81 Visby	Avdelning/enhet Mark- och exploateringsavdelningen	Kontaktuppgifter: Telefon 0498-26 90 00 mark@gotland.se
AB GotlandsHem 621 83 Visby	Kontaktperson: Markus Westerén, byggprojektledare	Kontaktuppgifter: Telefon 076-115 53 57 markus.westeren@gotlandshem.se

**Avtalshandlingar**

Markanvisningsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Regionstyrelsens beslut
- Bilaga 2 Registreringsbevis för Gotlandshem AB
- Bilaga 3 Överenskommelse fastighetsreglering, förskola
- Bilaga 4 Överenskommelse fastighetsreglering, allmän plats
- Bilaga 5 Dispositionsplan, utdrag "Programhandling" Norconsult 2023-03-31
- Bilaga 6 Huvudtidplan
- Bilaga 7 Miljöteknik, utdrag från rapport "Kompletterande Miljöteknisk markundersökning" Norconsult 2023-05-08

Sign



## 1. Markanvisning

### 1.1 Anvisat område

Detta markanvisningsavtal omfattar markerade områden enligt karta nedan som visar områdets ungefärliga omfattning, mindre justeringar kan göras före antagande av detaljplanen. Berörda fastigheter är del av Visby Gråbo 1:3, som ägs av Region Gotland samt del av Visby Bogen 1, som ägs av Stävbo Fastigheter AB. I detaljplanen finns en fastighetsindelingsbestämmelse som innebär att del av Visby Bogen 1 och del av Visby Gråbo 1:3 ska utgöra en fastighet. Region Gotland ska efter detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen. Avtalet omfattar även områden enligt bilaga 3 och 4.



### 1.2 Markanvisning och giltighet

Denna markanvisning innebär att AB GotlandsHem har en option under en begränsad tid att ensam förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärvande av anvisat område. Markanvisningen är giltig i två år från och med den dag då Regionstyrelsens beslut om att godkänna markanvisningsavtalet vinner laga kraft.

Markanvisningsavtalet fortsätter att gälla fram till köpeavtalet är undertecknat av båda parter samt godkänt av beslutande nämnd. Om köpeavtal inte har slutits mellan parterna senast inom optionstiden, upphör markanvisningsavtalet att gälla såvida inte Region Gotland dessförinnan har medgett förlängning av optionstiden i enlighet med 1.3 nedan.

Parterna ska ingå markgenomförandeavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas, dock innan köpeavtal sluts. Köpeavtal sluts tidigast efter beviljat bygglov avseende område III. Köpeavtal för område I och II sluts vid samma tidpunkt som köpeavtal sluts för område III.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet om inte detta avtal godkänns av ansvarigt politisk nämnd inom Region Gotland samt och/eller om inte beslut om antagande av detaljplanen vinner laga kraft. Parterna är medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplanen.

Om markanvisningsavtalet upphört att gälla äger AB GotlandsHem inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Region Gotland äger rätt, när detta avtal upphört att gälla, att utan fördröjning anvisa området till annan intressent.



### 1.3 Förlängning

Region Gotland har en ensidig rätt att medge förlängning av optionstiden senast två månader innan optionstiden för denna markanvisning löper ut enligt 1:2 ovan.

Förlängning kan medges i maximalt ett år och enbart om AB GotlandsHem aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på AB GotlandsHem. Exempel på faktorer som är utom AB GotlandsHem kontroll är förändrade detaljplaneförutsättningar och överklagad detaljplan. Förlängning ska meddelas skriftligen och ska godkännas i Regionstyrelsen.

### 1.4 Återtagande

Parterna är överens om att om markanvisningsavtalets intentioner inte följs eller att bygglov inte har sökts för den planerade bebyggelsen avseende område III, inom optionstiden har Region Gotland rätt att återta markanvisningen.

Region Gotland har rätt att återta markanvisningen under optionstiden om det är uppenbart att AB GotlandsHem inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen och enligt upprättat markgenomförandeavtal. AB GotlandsHem är införstådda med att återtagen markanvisning inte ger denne rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

### 1.5 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

AB GotlandsHem åtar sig att följa anvisningarna i Region Gotlands parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av anvisat områdes parkeringar.

Region Gotland välkomnar ett frivilligt bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöprestandahöjande system hos AB GotlandsHem vid all byggnation. Inför upprättande av markgenomförandeavtal avseende exploatering av området förbinder sig AB GotlandsHem att redovisa vilka hållbarhetsåtgärder som kommer att vidtas. I kommande markgenomförandeavtal avseende anvisat område förbinder sig sedan AB GotlandsHem att genomföra de hållbarhetsåtgärder som denne redovisar.

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska AB GotlandsHem följa anvisningarna i Region Gotlands Dagvattenhandbok. AB GotlandsHem förbinder sig att se till att takvattnet i första hand så långt som möjligt, ska tas hand lokalt inom den egna fastigheten till exempelvis bevattning. Övrigt dag- och dräneringsvatten ska avledas till utjämningsmagasin som AB GotlandsHem förbinder sig att anlägga inom området. Dagvattenanläggningarna ska dimensioneras för 20 mm nederbörd och med strypt utlopp. Anslutning sker till det allmänna dagvattennätet genom anslutning till de av Region Gotland upprättade förbindelsepunkterna.

## 2 Detaljplan, administrativa kostnader mm

### 2.1 Detaljplan

En detaljplan inom vilket anvisat område ingår är under framtagande. AB GotlandsHem och Region Gotland ska tillsammans verka för att anvisat område detaljplanläggs för bostäder.

### 2.2 Detaljplanekostnader och administrativa kostnader

I och med att Region Gotland genom beslutat exploateringsprojekt svarar för plankostnaderna ska ingen planavgift betalas vid kommande bygglovsansökan. Detta framgår även i beskrivningen till detaljplanen.

AB GotlandsHem svarar för att ta fram och bekosta bebyggelseskisser och specifika lösningar rörande kvartermarken som t ex hantering av dagvatten, avfall och parkering inom



kvartersmark. AB GotlandsHem svarar även för att i samråd med Region Gotland ta fram och bekosta övriga utredningar som är nödvändiga för framtagandet av detaljplanen.

AB GotlandsHem ansvarar för kostnaden för bygglovsansökan och övriga avgifter. Vardera parten står för sina egna kostnader för projektsamordningsmöten och kommunikationsmöten.

### 2.3 Avbrutet detaljplanearbete

Region Gotland äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft för det ändamål som markanvisningen avser.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Region Gotland på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts har AB GotlandsHem således inte rätt till ekonomisk ersättning för nedlagda kostnader eller rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete. AB GotlandsHem har inte heller rätt till ny markanvisning. Region Gotland äger dock rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Region Gotland en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av AB GotlandsHem framtagna och utförda utredningar (avser ej arbetsmaterial) som utgör underlag för framtagande av detaljplan utan att utge ersättning till AB GotlandsHem eller till av AB GotlandsHem anlitate konsulter eller entreprenörer. AB GotlandsHem ska gentemot anlita konsult/arbetstagare göra förbehåll för Region Gotlands nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Region Gotlands rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Region Gotland övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som AB GotlandsHem eller annan kan ha till materialet. Region Gotlands rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekturritningar och byggtekniska ritningar eller underlag.

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet ska den andra parten omgående skriftligen meddelas.

### 2.4 Gestaltning/kvalitetsprogram

AB GotlandsHem har i samråd med Region Gotlands stadsarkitekt utsett en kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet. En programhandling har tagits fram under detaljplanearbetet. Parterna är överens om vilka delar av programhandlingen som ska regleras i markgenomförandeavtalet, se punkt 5.1 nedan. Vid framtagande av bygglovshandlingar ska gårdsmiljöer utformas av Landskapsarkitekt LAR/MSA.

### 2.5 Tidplan

I samband med att markgenomförandeavtal träffas ska AB GotlandsHem och Region Gotland komma överens om en tidplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar.

Parternas ambition är att detaljplanen ska vara antagen av regionfullmäktige genom beslut senast december 2024. Parterna är medvetna om att vid överklaganden, myndighetsbeslut m.m. kan genomförandet komma att ta längre tid än planerat.

## 3 Marköverlåtelse mm

### 3.1 Förvärv och köpeskilling

Parterna är överens om att AB GotlandsHem ska förvärva anvisat område. Region Gotland upprättar köpekontrakt för samtliga områden som omfattas av markanvisningen i samband med att bygglov beviljats för område III.

För anvisat område ska AB GotlandsHem erlægga köpeskilling enligt den totala byggrätten som detaljplanen medger utifrån angiven prisuppgift i ramavtalet. Den totala byggrätten som detaljplanen medger är uppskattad till 2 830 kvm BTA inom område I, 8 100 kvm BTA inom område II och 12 820 kvm BTA inom område III. Parterna är överens om att uppskattad BTA ska ligga till grund för beräkning av köpeskillingen.

Köpeskillingen avseende upplåtelse med hyresrätt, område I och område III, är enligt ramavtalet 1600 kr/BTA byggrätt. Köpeskillingen avseende upplåtelse avseende fri upplåtelseform, område II, är enligt ramavtalet 2600 kr/BTA.

Vid erläggande av köpeskillingen ska ovan angivna belopp (grundpris) justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI basår 1980) mellan november 2019 (bastidpunkt) och november månad innan det år som betalning erläggs.

Avdrag från köpeskillingen ska göras för AB GotlandsHems kostnader avseende utredningar som inte avser bebyggelseskisser och specifika lösningar för kvartersmark, och som är nödvändiga för framtagandet av detaljplanen enligt plankostnadsavtalet. AB GotlandsHem ska verifiera sina kostnader.

Område I och III enligt karta ovan ska exploateras för bostadsbebyggelse med upplåtelseform hyresrätt. AB GotlandsHem förbinder sig att upplåta samtliga bostäder inom område I och III med hyresrätt. I köpehandlingarna kommer därför att inskrivas ett förfogandeförbud som innebär att köparen accepterar de inskränkningar i förfoganderätten som följer med köpehandlingens. Förfogandeförbudet innebär att köparen efter köpet inte får överlåta fastigheten eller del därav. Köparen får inte heller upplåta nyttjanderätt i marken till någon som kan uppföra eller äga byggnad med bostäder i. Förbehållen ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Region Gotland förbinder sig emellertid att medge överlåtelse till den som är beredd att förvärva fastigheten på det villkor anges ovan. Förfogandeförbudet är avsett att hindra överlåtelser som medför att lägenheterna i den byggnad som ska uppföras på fastigheten kommer upplåtas eller överlåtas med annan rätt än hyresrätt. Förfogandeförbudet är inte avsett att utgöra hinder mot inteckning och pantsättning. Preskriptionstiden för förfogandeförbudet är 15 år.

Parterna är överens om att AB GotlandsHem ska förvärva mark vid förskolan genom fastighetsreglering enligt bifogat utkast till överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 3. Ersättningen för området inkluderar exploateringsersättning enligt ramavtalet, någon ytterligare exploateringsersättning ska därför inte betalas. Den nya detaljplanen medger en utökad byggrätt om 1 000 kvm BTA, ersättning för marken betalas i förhållande till den utökade byggrätten med 1 100 kr/BTA. Ansökan om fastighetsreglering görs av Region Gotland när detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid erläggande av ersättningen ska ovan angivna belopp (grundpris) justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI basår 1980) mellan november 2019 (bastidpunkt) och november månad innan det år som betalning erläggs.

Parterna är överens om att AB GotlandsHem ska avstå mark planlagd som allmän plats genom fastighetsreglering enligt bifogat utkast till överenskommelse om fastighetsreglering, se bilaga 4

Genomförandet av detaljplanen förutsätter även en överföring av kvartersmark enligt befintlig detaljplan mellan Visby Bogen 1 och 2. AB GotlandsHem ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen.



### 3.2 Byggnadsskyldighet

För att säkerställa genomförandet kommer köpeavtalet att innehålla villkor om att fastigheterna inom viss tid enligt nedan ska bebyggas med byggnad eller anläggning till ett värde som minst motsvarar värdet av byggrätten. Om byggnadsskyldigheten inte fullgörs utgår ett vite motsvarande 50 % av värdet av fastigheten enligt ovan.

#### Byggnadsskyldighet inom område I

Fastigheten ska inom fyra år efter köp vara bebyggd med byggnad eller anläggning som minst motsvarar värdet av byggrätten.

#### Byggnadsskyldighet inom område II

Fastigheten ska inom fem år efter köp vara bebyggd med byggnad eller anläggning som minst motsvarar värdet av byggrätten.

#### Byggnadsskyldighet inom område III

Fastigheten ska inom tre år efter köp vara bebyggd med byggnad eller anläggning som minst motsvarar värdet av byggrätten.

### 3.3 Fastighetsbildning

Region Gotland ansöker om erforderlig fastighetsbildning. Detta ska hanteras i enlighet med utkast till överenskommelser bilaga 3 och 4, i särskild ansökan om fastighetsbildning.

### 3.4 Gemensamhetsanläggning

AB GotlandsHem är medvetet om att detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas en eller flera olika gemensamhetsanläggningar. AB GotlandsHem ansöker om och bekostar inrättandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar och bildande en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggning. Detta ska regleras i markgenomförandeavtalet.

### 3.5 Servitut/ledningsrätt

Om servitut/ledningsrätt behöver bildas till förmån för den nybildade fastigheten ska detta regleras i markgenomförandeavtalet och i särskilt avtal om servitut/ledningsrätt.

## **4. Kommunikation**

### 4.1 Marknadsföring

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av detaljplanen. AB GotlandsHem ska samråda med Region Gotland om de kommunikationsinsatser AB GotlandsHem planerar genomföra. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog.

AB GotlandsHem förbinder sig att på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten i media alternativt med skyltar på plats om pågående byggprojekt.

## **5. Genomförande av markanvisningen**

### 5.1 Markgenomförandeavtal

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen och reglera AB GotlandsHems respektive Region Gotlands åtaganden och kostnadsansvar ska ett markgenomförandeavtal tecknas mellan parterna.

I markgenomförandeavtalet ska bland annat regleras utförande och kostnader för allmänna/enskilda anläggningar, fastighetsbildning samt byggnation inom kvartersmark.

Sign \_\_\_\_\_





Markgenomförandeavtalet kommer även att reglera AB GotlandsHems skyldighet att följa de krav som ställs i detaljplanens bestämmelser samt följa gestaltungsprinciper som finns beskrivna i planbeskrivning i framtagande av bygglovsansökan. Dispositionsplanens bebyggelsestruktur ska i princip följas samt omfatta de funktioner som i skiss och text beskrivs i dispositionsplanen, se bilaga 5. Bebyggelsens ska färgsättas med dämpade, naturnära kulörer och fasader, eller delar därav, kan med fördel utföras med träpanel. Se exempel i "Program för Gråbo 2023-04-03", bilaga till planbeskrivning.

AB GotlandsHem förbinder sig att anlägga en GC-väg över område I och II mellan GC-banan öster om planområdet och Bogen 1, GC-vägen ska ingå i gemensamhetsanläggning. Utförandet regleras i markgenomförandeavtalet.

## 5.2 Genomförandeplan

Parterna har tagit fram en huvudtidplan för genomförandet, se bilaga 6.

AB GotlandsHem ska upprätta en genomförandeplan som ska biläggas kommande markgenomförandeavtal. Den ska tidsmässigt redovisa planeringen för samtliga moment i exploateringen såsom bygglovsprocess, uppförande av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt.

## 5.3 Genomförande- och kostnadsansvar

AB GotlandsHem har ett genomförande- och kostnadsansvar för alla anläggnings- och byggnadsarbeten inom anvisat område och angöring till allmän gata samt anslutningar av VA, el, fjärrvärme och fiber.

AB GotlandsHem avropar upprättande av förbindelsepunkt före önskad anslutning till det regionala VA-nätet. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa förbindelsepunkt till vilken AB GotlandsHem har att ansluta ledningar för spillvatten, dagvatten och dricksvatten. AB GotlandsHem betalar anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt för anslutningarna enligt den vid tidpunkten gällande VA-taxan.

Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är inte tillåtet.

AB GotlandsHem har bekostat en arkeologisk utredning i samband med framtagandet av detaljplanen. Finns behov av ytterligare arkeologiska undersökningar/utgrävningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det AB GotlandsHems ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder.

AB GotlandsHem har bekostat en översiktlig geoteknisk utredning i samband med framtagandet av detaljplanen. Eventuella ytterligare geotekniska undersökningar samt övriga undersökningar som kan krävas i samband genomförandet av detaljplanen åligger AB GotlandsHem. AB GotlandsHem har ansvar för eventuella byggnadstekniska skyddsåtgärder på grund av exempelvis radonförekomst.

AB GotlandsHem har bekostat en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Ansvaret för förorenad mark följer gällande miljölagstiftning.

Parterna är införstådda med, i enlighet med miljöteknisk markundersökning, att sanering av en del av anvisat område, enligt bilaga 7 kan bli nödvändig och att Region Gotland ska utföra och bekosta denna sanering.

Region Gotland svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Region Gotland bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar med undantag av kostnader för utförande av dagvattendammar.

Anläggande av dagvattendammar sker för att miljö kvalitetsnormerna avseende recipienten ska uppnås efter genomförd exploatering och beräkningar av miljöpåverkan har utförts utifrån detaljplanens föreslagna tekniska lösningar för hantering av dagvatten. Alternativa lösningar för bebyggelsen kan innebära att miljö kvalitetsnormerna uppfylls utan anläggande av den norra dagvattendammen. Ny beräkningar avseende miljöpåverkan ska i förkommande fall utföras och bekostas av AB GotlandsHem samt godkännas av Region Gotland. För ett godkännande krävs att de nya beräkningarna uppvisar att miljö kvalitetsnormerna uppnås.

Kostnader för den södra dagvattendammen ska fördelas mellan Region Gotland och AB GotlandsHem i förhållande till beräknad mängd dagvatten från allmän plats respektive kvartersmark som ska ledas till dammen. Kostnaden har i förprojektering beräknats till 2 446 786 kr exkl. moms. Hantering av schaktmassor ingår ej i beräknad kostnad, fördelning av kostnader för denna hantering och eventuella föroreningar ska ske enligt beräknad mängd dagvatten från allmän plats respektive kvartersmark som ska ledas till dammen.

AB GotlandsHem bekostar vid behov utförande av den norra dagvattendammen. Kostnaden har i förprojektering beräknats till 2 194 177 kr exkl. moms. Hantering av schaktmassor ingår ej i beräknad kostnad. AB GotlandsHem bekostar även vid behov hantering av schaktmassor och eventuella föroreningar.

Parternas gemensamma målsättning är att schaktmassorna ska nyttjas inom både kvartersmark och allmänplats mark i närområdet. Detta ska beskrivas i kommande markgenomförandeavtal.

Utbyggnaden av dagvattendammarna ska regleras i markgenomförandeavtalet eller i ett särskilt avtal mellan Region Gotland och AB GotlandsHem. I avtalet ska genomförande, åtaganden och ersättningsfrågor regleras. Avtalet upprättas när projektering av respektive damm är utförd.

Krävs bullerskydd för detaljplanens genomförande ska detta bekostas av AB GotlandsHem, även i det fall bullerskyddet uppförs av Region Gotland på allmän platsmark.

## **6. Övriga villkor**

### **6.1 Övriga kostnader**

Har annat inte avtalats ska AB GotlandsHem utöver köpeskillingen enligt 3.1 även stå för samtliga kostnader som uppstår i samband med exploatering av anvisat område och som avtalas i markgenomförandeavtalet.

### **6.2 Ändring och tillägg**

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter samt godkännas av ansvarig nämnd.

### **6.3 Överlåtelse**

Hela eller delar av detta avtal, eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, får inte överlåtas av AB GotlandsHem utan Region Gotlands skriftliga medgivande. Detta innefattar även närstående bolag till GotlandsHem AB.

Parterna är överens om att den eventuellt tillträdande exploatör övertar alla de skyldigheter och förpliktelser som enligt markanvisningsavtalet åvilar AB GotlandsHem.

Sign \_\_\_\_\_ 

#### 6.4 Tvist


Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på Region Gotlands hemort.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

#### Region Gotland

Ort och datum	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande Stefan Hollmark, Regiondirektör	Namnförtydligande Meit Fohlin, Regionstyrelsens ordförande

#### AB GotlandsHem

Ort och datum Visby 2024 10 02
Underskrift 
Namnförtydligande Joakim Martell, VD



## Registreringsbevis

### Aktiebolag

**Organisationsnummer**  
556066-0523**Objektets registreringsdatum**  
1957-12-31**Företagsnamn**  
Aktiebolaget Gotlandshem**Företagsnamnets registreringsdatum**  
1971-06-29**Postadress**  
621 83 VISBY**Säte**  
Gotlands län, Gotland kommun**Detta är ett privat aktiebolag.****Bildat datum**  
1957-11-12**Sammanställning av aktiekapital**

Aktiekapital:	16.900.000 SEK
Lägst:	12.000.000 SEK
Högst:	48.000.000 SEK

Antal aktier:	16.900
Lägst:	12.000
Högst:	48.000

**Styrelseledamot, ordförande**  
481118-7592 Ågren, Mats Erik, Sanda Stora Varbos 941, 623 79 KLINTEHAMN**Styrelseledamöter**  
851018-3208 Ansarfwe, Katrina, Skolkvior 64, 623 77 KLINTEHAMN  
470923-0090 Benneck, Lars-Erik, Västerhejde Nunnesiken 521,  
621 99 VISBY  
550505-0277 Broander, Kjell Edvard, Fårö Broa 2017, 624 66 FÅRÖ  
730216-3212 Harlevi, Rolf Niklas, Fältgatan 8, 621 38 VISBY

670418-5294 Nilsson, Karl Martin, Pilångsgatan 19 A Lgh 1102,  
621 55 VISBY  
620430-3264 Olsson, Maria Kristina, När Gangvide 513, 623 48 STÅNGA

**Styrelsesuppleanter**

581109-0157 Berggren, Leiph Robert, Högklint Högklintsvägen 83 D,  
622 61 VISBY  
690920-0195 Callenmark, Per Anders Niklas, Signalgatan 8 B Lgh 1105,  
621 47 VISBY  
810703-3204 Ganshed, Frida Anna Maria, Stenvägen 37,  
622 65 GOTLANDS TOFTA  
500916-3204 Holmstedt, Gerty Margareta, Gothem Botvalde 572,  
624 30 SLITE  
740825-3230 Ingesson, Thord Ove Roger, Väskinde Lummelundsväg 215,  
622 76 VISBY  
630327-9316 Johansson, Sture Ingvar, Hablingbo Nisse 935,  
623 42 HAVDHEM  
700509-8624 Vonstad, Linda Maria, Ringvägen 50 B Lgh 1202,  
118 67 STOCKHOLM

**Extern verkställande direktör**

670319-3216 Martell, Erik Joakim, Halla Högbro 312, 622 52 ROMAKLOSTER

**Revisor(er)**

556043-4465 KPMG AB, Box 3018, 169 03 SOLNA  
Representeras av: 811103-0055

**Huvudansvarig revisor**

811103-0055 Mathiesen, Tomas, Karlaplan 10 Lgh 1704, 115 20 STOCKHOLM

**Lekmannarevisor(er)**

730501-0592 Gustafson, Jan Thomas, Etelhem Västringe 613, 623 74 STÅNGA

**Lekmannarevisorssuppleant(er)**

751106-3252 Mickelåker, Arvid Karl Mikael, Hogrän Stora Enbjänne 158,  
621 96 VISBY

**Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas av en av  
ledamöterna

i förening med  
Martell, Erik Joakim

Firman tecknas av en av  
ledamöterna

i förening med  
Ågren, Mats Erik

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman  
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

**Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter**

Styrelsen skall bestå av lägst 5 och högst 7 ledamöter  
med lägst 5 och högst 7 suppleanter.

**Bolagsordning**

Datum för senaste ändringen: 2019-08-21  
Godkänd  
2019-06-17 av Kommunfullmäktige, Gotland kommun

**Verksamhet**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Region Gotland förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för regionens verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Region Gotland och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.  
Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

**Räkenskapsår**

0101 - 1231

**Kallelse**

Kallelse sker genom brev med posten.

**Tidigare företagsnamn**

1957-12-31 Aktiebolaget Visbyhem

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.



# ÖVERENSKOMMELSE OCH ANSÖKAN OM FASTIGHETSREGLERING

## rörande Gotland Visby Bogen 2 och Visby Gråbo 1:3 i Gotlands kommun och Gotlands län

### Mellan

Region Gotland, org.nr. 212000-0803, ägare av Visby Gråbo 1:3

### och

AB GotlandsHem, org.nr. 556066-0523), ägare av Visby Bogen 2

Parterna har idag träffat nedanstående överenskommelse om fastighetsreglering.

### Bakgrund

En detaljplan för Visby Gråbo 1:3 är under upprättade. Planförslaget omfattar en utökad byggrätt för att möjliggöra en tillbyggnad på befintlig förskola. Ett utökat antal platser inom förskolan medför behov av en större förskolegård. Den nya detaljplanen medger en utökad byggrätt om 1 000 kvm BTA, ersättning för marken betalas i förhållande till den utökade byggrätten med 1 100 kr/BTA. I detaljplaneförslaget förutsätts att ett område av Visby Gråbo 1:3 överförs till Visby Bogen 2 för ändamålet gård till förskola.

### Kontaktuppgifter

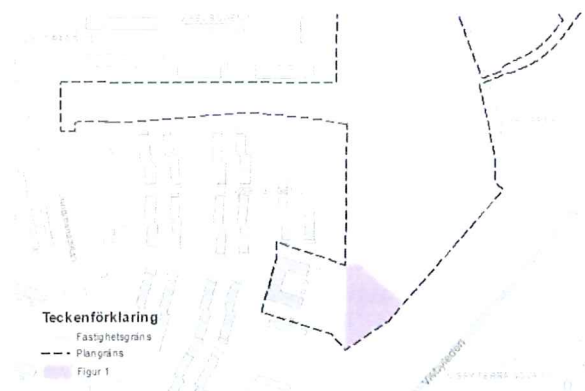
Region Gotland MEX-enheten, Graip plan 4 621 81 Visby	Kontaktperson:	Kontaktuppgifter: Telefon xx.xx@gotland.se
GotlandsHem AB	Kontaktperson: Markus Westerén, byggprojekte- dare	Kontaktuppgifter: Telefon 076-115 53 57 markus.westeren@gotlandshem.se

### 1. Ansökan

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsbildning.

### 2. Fastighetsreglering

Från Visby Gråbo 1:3 ska överföras ett markområde, figur 1, till Visby Bogen 2, i enlighet med antagen detaljplan för Visby Gråbo 1:3 m fl. Området är markerat kartskiss nedan. Områdets areal uppskattas till ca 2056 kvm. Exakt avgränsning bestäms vid fastighetsbildningen. Parterna accepterar mindre justeringar av gränsdragning och areal.



### 3. Ersättning

Ersättning ska utgå med 1 100 000 kr (grundpris). Vid erläggande av ersättningen ska grundpriset justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI basår 1980) mellan november 2019 (bastidpunkt) och november månad innan det år som betalning erläggs. Ersättningen skall betalas senast fyra veckor efter förrättningen vunnit laga kraft. Om betalningen sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

### 4. Tillträde

Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.

### 5. Förrättningskostnad

Kostnaden för förrättningen skall betalas av AB GotlandsHem.

### 6. Aktmottagare

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till Region Gotland och AB GotlandsHem.

Detta avtal har upprättats i tre exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett lämnas till Lantmäteriet.

#### Region Gotland

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

XX

#### AB GotlandsHem

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

XX

# ÖVERENSKOMMELSE OCH ANSÖKAN OM FASTIGHETSREGLERING

## rörande Gotland Visby Bogen 2 och Visby Gråbo 1:3 i Gotlands kommun och Gotlands län

### Mellan

Region Gotland, org.nr. 212000-0803, ägare av Visby Gråbo 1:3

### och

AB GotlandsHem, org.nr. 556066-0523), ägare av Visby Bogen 2

Parterna har idag träffat nedanstående överenskommelse om fastighetsreglering.

### Bakgrund

En detaljplan för Visby Gråbo 1:3 är under upprättade. Planförslaget innebär att ett område av Visby Bogen 2 tas i anspråk som allmän plats inom den nya detaljplanen. Parterna är överens om att markområdet ska överföras från Bogen 2 till Visby Gråbo 1:3. Överenskommelse om ersättning ska träffas i samband med lantmäteriförrättning för överföring av mark från Visby Bogen 1 och 2 som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats. Om överenskommelse ej kan träffas så ska en värdering utföras av lantmäterimyndigheten.

### Kontaktuppgifter

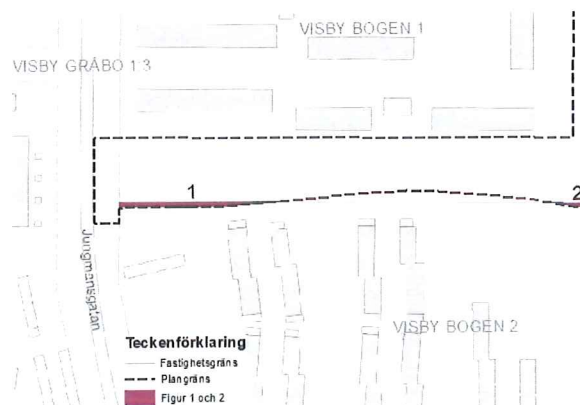
Region Gotland Mark- och exploateringsavdelningen 621 81 Visby	Kontaktperson:	Kontaktuppgifter:
AB GotlandsHem 621 83 Visby	Kontaktperson: Markus Westerén, byggprojektledare	Kontaktuppgifter: Telefon 076-115 53 57 markus.westeren@gotlandshem.se

### 1. Ansökan

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsbildning.

### 2. Fastighetsreglering

Från Visby Bogen 2 ska överföras två markområden figur 1 och 2 till Visby Gråbo 1:3 i enlighet med antagen detaljplan för Visby Gråbo 1:3 m fl. Områdena är markerade i kartskiss nedan. Områdenas sammanlagda areal uppskattas till ca 202 kvm. Exakt avgränsning bestäms vid fastighetsbildningen. Parterna accepterar mindre justeringar av gränsdragning och areal.



Signeras ..... 



### 3. Ersättning

Ersättning ska utgå med \_\_\_\_\_ kr. Ersättningen skall betalas senast fyra veckor efter förrättningen vunnit laga kraft. Om betalningen sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.

### 4. Tillträde

Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.

### 5. Förrättningskostnad

Kostnaden för förrättningen skall betalas av Region Gotland.

### 6. Aktmottagare

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till Region Gotland och AB GotlandsHem.

Detta avtal har upprättats i tre exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett lämnas till Lantmäteriet.

#### För Region Gotland

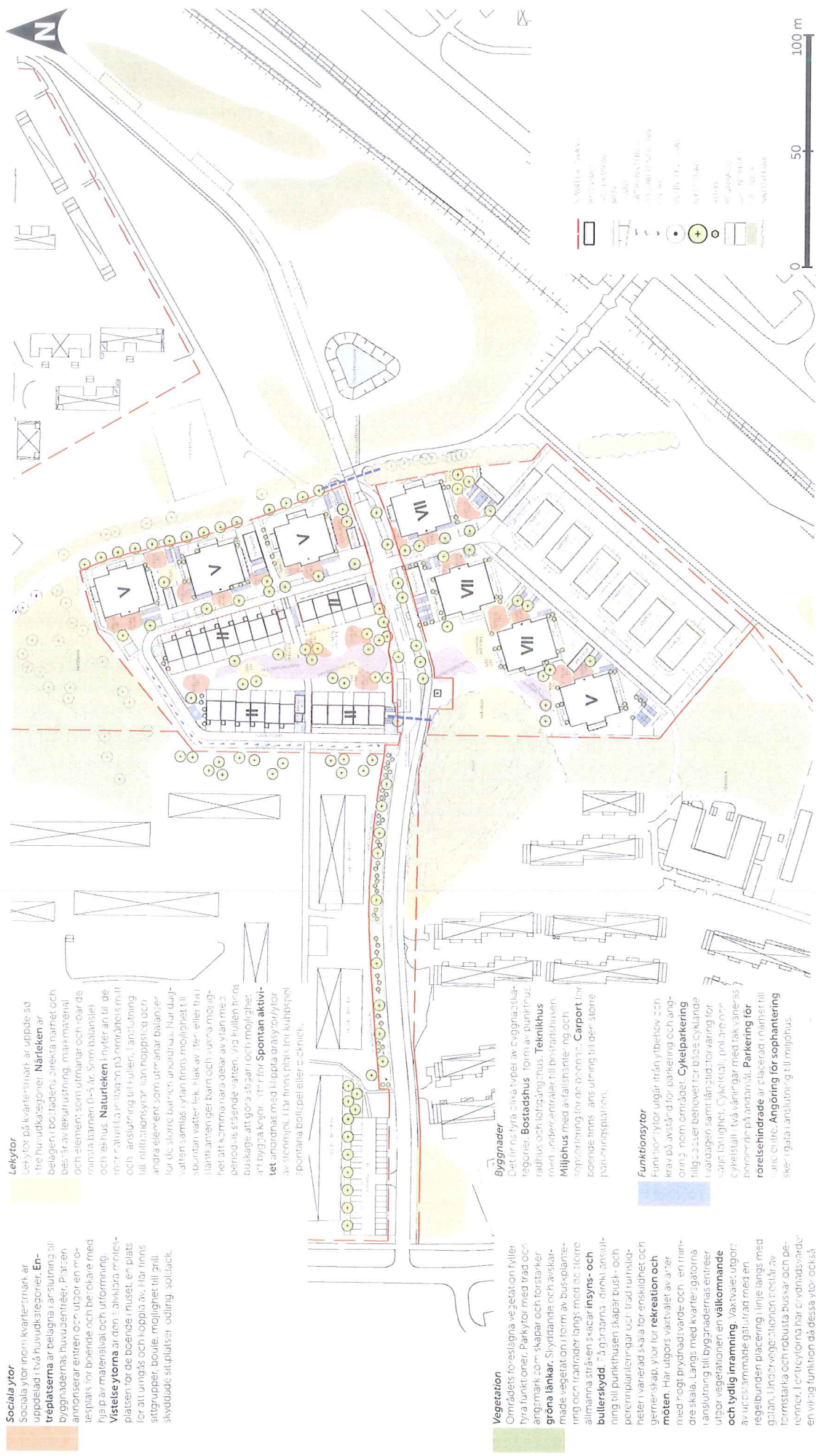
Ort och datum
Underskrift
Namnförtydligande XX

#### För AB GotlandsHem

Ort och datum
Underskrift
Namnförtydligande XX

Bilaga 5

Områdeförtätning Gräbo/Furulund: Dispositionsplan, översikt



**Lektytor**  
Lektytor på kvartersmark är uppdelade i tre huvudkategorier: **Närleken** är belägen i bostadens omedelbara närhet och består av lekutrustning, mjukt material och element som utmanar och roade småbarnen (0-5 år). Som balansakt och ekohus. **Naturleken** bygger på till de mer naturliga inslagen på området med till och anslutning till kullen, landskapning och andra element som utmanar balanser för de större barnen utomhus. Här duger att en större lekplats utformas. Här duger spontan vattenlek, lek av åter eller frikulturlandskapet. **Spontan aktivitet** anordnas med klippa, gräs, svytor av stenmjöl. Här finns plats för kubspel, sportutrustning eller skivspel.

**Sociala ytor**  
Sociala ytor inom kvartersmark är uppdelade i två huvudkategorier. **En- och tvåfamiljsytor** är utformade för att möjliggöra sociala möten mellan grannar och för att stärka känslan av gemenskap. **Stora sociala ytor** är utformade för att möjliggöra sociala möten mellan grannar och för att stärka känslan av gemenskap. **Stora sociala ytor** är utformade för att möjliggöra sociala möten mellan grannar och för att stärka känslan av gemenskap.

**Byggnader**  
Det finns fyra olika typer av byggnadskategorier: **Bostadshus** i form av punkthus, radhus och lörlängshus. **Teknikhus** med undercentraler till bostadshusen. **Miljöhus** med avfallsplantering och sportutrustning för de boende. **Carport** för boende finns anordnad till den större parkeringsplatsen.

**Vegetation**  
Området består av flera olika typer av vegetation. **Gröna länkar** är utformade för att möjliggöra sociala möten mellan grannar och för att stärka känslan av gemenskap. **Gröna länkar** är utformade för att möjliggöra sociala möten mellan grannar och för att stärka känslan av gemenskap.

**Funktionsytor**  
Funktionsytor utgår från ytor för vaktning och cykelparkering. **Cykelparkering** utformas som en del av området. **Uppdragsytor** utformas som en del av området. **Uppdragsytor** utformas som en del av området.

**Vegetation**  
Området består av flera olika typer av vegetation. **Gröna länkar** är utformade för att möjliggöra sociala möten mellan grannar och för att stärka känslan av gemenskap. **Gröna länkar** är utformade för att möjliggöra sociala möten mellan grannar och för att stärka känslan av gemenskap.

## Huvudtidplan exploatering Gråbo 1:3 m fl

Tidpunkt	Aktivitet	Ansvarig
2024-09-01	Beställning av saneringsplan	Region Gotland
2024-09-30	Undertecknat markanvisningsavtal	AB GotlandsHem
2024-11-21	Godkännande i regionstyrelsen av markanvisningsavtal	Region Gotland
2024-12-16	Antagande i regionfullmäktige av detaljplan	Region Gotland
2025 januari	Laga kraft detaljplan	
2025 februari	Ansökan om lantmäteriförrättning: 1. fastighetsreglering berörande allmän plats samt kvartersmark för bostäder och förskola 2. avstyckning av tre bostadsfastigheter	Region Gotland
2025 mars	Sanering av mark inom område III	Region Gotland
2025 september	Start projektering allmän plats, södra dammen och VA-ledningar	Region Gotland
2025 september	Framtagande av bygglovshandlingar etapp 1 (område III)	AB GotlandsHem
2025 september	Projektering kvartersmark etapp 1 påbörjas	AB GotlandsHem
2025 oktober	Start framtagande markgenomförandeavtal	Region Gotland AB GotlandsHem
2026 januari	Fastighetsbildningen vinner laga kraft	
2026 februari	Ansökan om bygglov lämnas till BN etapp 1	AB GotlandsHem
2026 mars	Start utbyggnad allmän plats	Region Gotland
2026 mars	Anläggande av bygg-väg till exploateringsområdet	Region Gotland
2026 juni	Godkännande av markgenomförandeavtal i RS	Region Gotland
2026 juni	Bygglov beviljat	

Signering:

.....



2026 augusti	Köpeavtal upprättas och signeras av AB GotlandsHem	Region Gotland
2026 oktober	Köpeavtal godkänns i RS	Region Gotland
2026 december	Köpebrev upprättas (köp slutförs)	Region Gotland AB GotlandsHem
2026 december	Färdigställande av allmänna anläggningar exklusive slutförande lokalgatan	Region Gotland
2026 december	Start av produktion etapp 1	AB GotlandsHem
2028 maj	Start framtagande av bygglovshandlingar samt projektering etapp 2 (område I)	AB GotlandsHem
2028 september	Start projektering damm Lien	Region Gotland
2028 december	Start produktion etapp 2	AB GotlandsHem
2029 januari	Start framtagande av bygglovshandlingar samt projektering etapp 3 (område II)	AB GotlandsHem
2029 januari	Start utbyggnad damm Lien	Region Gotland
2029 juni	Produktion etapp 1 färdigställd	AB GotlandsHem
2029 juni	Ansökan bildande av gemensamhetsanläggningar	AB GotlandsHem
2029 december	Start produktion etapp 3	AB GotlandsHem
2030 mars	Produktion etapp 2 färdigställd	AB GotlandsHem
2031 december	Produktion etapp 3 färdigställd	AB GotlandsHem

Signering:

.....



