MARKANVISNINGSAVTAL

avseende Gotland Visby Furiren 1

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

Och
Startplattan 203810 Aktiebolag (org nr.559609-9431), Box 1296, 621 23 Visby, nedan kallad byggherren

har följande markanvisningsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Fastigheten Visby Furiren 1 är belägen intill Follingboväg, ca 1.2 km från Östercentrum.
För fastigheten finns en detaljplan, Visby Kaptenen m. fl. (del av Artilleriet 1:33), som vann laga kraft 2016-04-14. Detaljplanen styr hur fastigheten och intilliggande fastigheter kan bebyggas och utvecklas.

Närområdet är i stort sett färdigutbyggt med fristående villor och lokalgator. Staden har vuxit stort österut de senaste 10 åren, med utbyggnad av före detta A7-området. Furiren 1 är en av de sista delarna av denna utveckling.

Follingboväg är en av Visbys huvudinfarter vilket gör att upplevelsen av stadsbilden blir särskilt viktig. Furiren 1 är en av de första fastigheterna man möter när man närmar sig staden, eller en av de sista innan man lämnar. God arkitektur med omsorg om byggnader och gårdar är eftersträvansvärt.

Ny bebyggelse kan bidra till en god stadsmässighet genom att binda samman olika delar av staden. Genom att bibehålla den befintliga bebyggelsestrukturen längs Follingboväg med byggnader placerade i förgårdslinjen och entréer mot vägen hålls stadsrummet samman och hjälper till att skapa en miljö där det är tryggt och trivsamt att röra sig gående eller på cykel.

Syftet med denna markanvisning är att skapa förutsättningar för byggnation av bostäder radhus och kedjehus.

I enlighet med Regionstyrelsens beslut 2025-01-29 RS §187 utlystes anbudstävling, markanvisning genom anbud, avseende bostäder mellan 2026-03-10 och 2026-05-22. I tävlingen inkom sju bidrag där Österled Fastighets AB (org.nr. 556707-2060) utsågs till vinnare. Byggherrens inlämnade tävlingsbidrag, bilaga 2, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 3, utgör underlag för detta avtal.
Regionstyrelsen beslutade
2026-09-01 RS §298 att markanvisningsavtal ska tecknas med Österled Fastighets AB avseende anvisat område på de villkor och förutsättningar som följer detta avtal. Av praktiska skäl har ett nytt bolag skapats (org. nr. 559609-9431) inom samma koncern som Österled Fastighets AB. Framöver kommer detta bolag vara det bolag som tecknar detta avtal och alla kommande avtal och framtida överlåtelser. Enligt Region Gotlands riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal medges att överlåtelse till bolag
inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter Region Gotlands skriftliga medgivande. Vilket sker genom tecknandet av detta avtal.

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 byggherren 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	MEX- och Projektavdelningen/Mark- och Exploateringsenheten	Kontaktuppgifter: Telefon 0498-26 90 00 kundtjänst/växeln *mark@gotland.se*
Startplattan 203810 Aktiebolag, org nr: 559609-9431 *under namnändring till* Furiren 1 fastighet AB Box 1296, 621 23 Visby	Kontaktperson: Jonathan Lindén	Kontaktuppgifter: Telefon 073-344 80 62 jonathan.linden@arvesund.com

Avtalshandlingar

Markanvisningsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

Bilaga 1 Karta över anvisat område
Bilaga 2 Byggherrens tävlingsbidrag
Bilaga 3 Inbjudan till markanvisningstävling och regionstyrelsens beslut 2025-01-29 RS §187
Bilaga 4 Registreringsbevis för Startplattan 203810 Aktiebolag
Bilaga 5 Fullmakt anbudslämnare
Bilaga 6 Regionstyrelsens tilldelningsbeslut 2026-09-01 RS §298
Bilaga 7 Fullmakt firmatecknare

1. Markanvisning

Anvisat område

Detta markanvisningsavtal omfattar *röd*-markerat område enligt bilaga 1 som visar områdets ungefärliga omfattning och mindre justeringar kan göras när en situationsplan finns upprättad. Berörd fastighet är Visby Furiren 1 vilken ägs av Region Gotland.

1.1 Markanvisning och giltighet

Denna markanvisning innebär att byggherren har en option att ensam förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärvande av anvisat område. Markanvisningen och därmed optionen 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 markanvisningen, och därmed optionen, att gälla såvida inte Region Gotland dessförinnan har medgett förlängning av giltighetstiden 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.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet om inte detta avtal godkänns av ansvarigt politisk nämnd inom Region Gotland.

Om markanvisningen upphört att gälla äger byggherren 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.

1.2 Förlängning

Region Gotland har en ensidig rätt att medge förlängning av giltighetstiden senast två månader innan giltighetstiden för denna markanvisning löper ut enligt 1.1 ovan.

Förlängning kan medges i maximalt ett år och enbart om byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Förlängning ska meddelas skriftligen och ska godkännas i Regionstyrelsen.

1.3 Återtagande

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

Region Gotland har rätt att återta markanvisningen under optionstiden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen och enligt upprättat markgenomförandeavtal. Byggherren är införstådd med att återtagen markanvisning inte ger denne rätt till ersättning för nedlagda kostnader. Om Region Gotland återtar markanvisningen, äger Region Gotland rätt att anvisa området till annan intressent.

1.4 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska byggherren följa anvisningarna i Region Gotlands Dagvattenhandbok, se Region Gotlands hemsida.

Byggherren åtar sig att följa anvisningarna i Region Gotlands parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av anvisat områdes parkeringar, se Region Gotlands hemsida.

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

2. Detaljplan, administrativa kostnader mm

Detaljplan

För anvisat område finns detaljplan **09-P-271**.

2.1 Detaljplanekostnader och administrativa kostnader

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

2.2 Gestaltning/kvalitetsprogram

Byggherren förbinder sig att i bygglovsansökan följa sitt anbudsbidrag beträffande gestaltning och utförande.

2.3 Tidplan

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

3. Marköverlåtelse mm

3.1 Förvärv och köpeskilling

Parterna är överens om att byggherren ska förvärva anvisat område. Region Gotland upprättar köpekontrakt i samband med att bygglov beviljats.

För anvisat område ska köpeskillingen betalas enligt byggherrens angivna prisuppgift i anbudet totalt 12 100 000kr. Vid erläggande av köpeskillingen ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex KPI från oktober 2025.

3.2 Byggnadsskyldighet

För att säkerställa genomförandet kommer köpeavtalet att innehålla villkor om att tomten inom två år 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 köpeskillingen.

3.3 Fastighetsbildning

Fastigheten är sedan tidigare avstyckad i enlighet med gällande detaljplan.

3.4 Servitut/ledningsrätt

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

4. Kommunikation

4.1 Marknadsföring

Byggherren 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 byggherrens respektive Region Gotlands åtaganden och kostnadsansvar ska ett markgenomförandeavtal tecknas mellan parterna.

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

För fullgörandet av byggherrens skyldigheter att bekosta anläggningar och genomföra gestaltning av byggnader och utemiljö enligt överenskommelse i markgenomförandeavtal, ska byggherren ställa säkerhet i form av en bankgaranti. Bankgarantin ska vara en så kallad on demand-garanti. Detta regleras i markgenomförandeavtalet. Byggherren ansvarar för att bankgarantier kan utfärdas i anslutning till tecknade av markgenomförandeavtal.

5.2 Genomförandeplan

Byggherren ska tidsmässigt redovisa planeringen för byggherrens samtliga moment såsom bygglovsprocess, upplåtelseformer, uppförande av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt.

I samband med att markgenomförandeavtal träffas ska byggherren och Region Gotland komma överens om en gemensam genomförandeplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar.

5.3 Genomförande- och kostnadsansvar

Region Gotland ansvarar för, i egenskap av huvudman för allmän plats, att anläggningar som gator med tillhörande belysning och avvattning samt grönområde iordningställs inom allmän platsmark i området.

Byggherren 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.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet. Byggherren avropar upprättande av förbindelsepunkt (servisanmälan) före önskad anslutning till det regionala VA-nätet. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa förbindelsepunkt till vilken byggherren har att ansluta ledningar för spillvatten, dagvatten och dricksvatten. Byggherren betalar anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt för anslutningarna enligt den vid tidpunkten gällande VA-taxan. Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är inte tillåtet.

Arkeologisk utredning, översiktlig geoteknisk utredning och översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Finns behov av ytterligare undersökningar/utredningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det byggherrens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga sådana åtgärder.

Byggherren har ansvar för eventuella byggnadstekniska skyddsåtgärder på grund av exempelvis radonförekomst. Ansvaret för förorenad mark följer gällande miljölagstiftning.

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

6. Övriga villkor

6.1 Övriga kostnader

Har annat inte avtalats ska byggherren utöver köpeskillingen enligt 3.1 även stå för samtliga kostnader som uppstår i samband med exploatering av anvisat område och som följer av anbudsunderlaget (bilaga 3) eller 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

En markanvisning får inte överlåtas av byggherren. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter Region Gotlands skriftliga medgivande.

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

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.

För Region Gotland

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

För byggherren

Ort och datum
Underskrift
Namnförtydligande Johan Gate, gm fullmakt