Region Gotland
Reception Visborg
2026 -11- 19
Sign:.....

EXPLOATERINGSAVTAL (kommunalt huvudmannaskap)

rörande Visby Östergård 2

Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén 19, 621 81 Visby, nedan kallad regionen

och

Österled Fastighets AB (org.nr. 556707-2060), Box 1296, 621 23 Visby, nedan kallad byggherren har följande exploateringsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheten Visby Östergård 2. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av regionfullmäktige under [månad/kvartal och år].

Planen syftar till att ersätta nuvarande detaljplansplanbestämmelse J – Industri med de nya bestämmelserna Z -Verksamheter, R1 - Idrott och motion och K – Kontor. Ändringarna medför att verksamheter som bedrivs inom detaljplanen ej får medföra risk för påverkan på grundvattnet. Befintlig padelverksamhet med tillfälligt bygglov kan således bedrivas permanent. Ändringen till användningen K - Kontor legaliserar och möjliggör utvecklingen av befintliga kontors- och tjänsteverksamheter eller annan verksamhet som har liten eller ingen betydande störning för omgivningen, som till exempel genom ett omfattande besöksbehov i Österby i Visby.

Planförslaget medför att fastighetens huvudsakliga byggrätt fastställs i ungefär samma läge som för den befintliga byggnaden, vilken upptar cirka 10 200 m^2 byggnadsarea (BYA) av möjliga 14 550 m^2 inom egenskapsytan. Detta ger möjlighet till vissa tillbyggnader i framtiden. Förslaget är i linje med tidigare reglering om att 50 % av fastighetsarean kunde bebyggas. Planområdet uppgår till cirka 32 000 m^2.

I samband med genomförande av ett nytt övergångsställe för oskyddade trafikanter över Lundbygatan utanför planområdet skapas en ny entré in till fastigheten. Övergångsstället ansluter till ett trafikfredat område inom planområdet där genomfart och parkering med motorfordon inte ska vara möjlig. I området kan väderskyddade parkeringsplatser för cykel anordnas tillsammans med till exempel uteservering, en attraktiv dagvattenhantering och en mindre entrétillbyggnad.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplanen kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. I exploateringsavtalet regleras Region Gotland och byggherrens gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader inklusive genomförandet av detaljplanen. För fullföljandet av åtaganden har parterna träffat detta avtal, nedan kallat "exploateringsavtalet" eller "detta avtal.

Definitioner

Detaljplaneområde	Det område detaljplanen omfattar, planen redovisar användningen av marken t ex gator, torg (allmänna platser), kvartersmark för bostäder, kontor mm, vattenområden samt gränserna för indelningen och planområdet.
Exploateringsområde	Det markområde som omfattas av exploateringsavtalet.
Exploateringsavtal	Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet inom en detaljplan kan vara kommunalt, enskilt eller delat. Den som är huvudman är skyldig att bygga ut samt utföra drift och underhåll av allmänna anläggningar.
Gatukostnadsersättning	Regionen får besluta att de som äger fastigheter inom en detaljplan ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator eller andra allmänna platser.

Kontaktuppgifter

Region Gotland 621 81 Visby	Kontaktperson: Markingenjör Jacob Ullbrand *Mark- och Exploateringsenheten*	Kontaktuppgifter: Telefon 0498-26 90 00 mark@gotland.se
Österled Fastighets AB Box 1296, 621 23 Visby	Kontaktperson: Johan Gate	Kontaktuppgifter: Telefon 070-765 55 29 johan@gate.group

Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

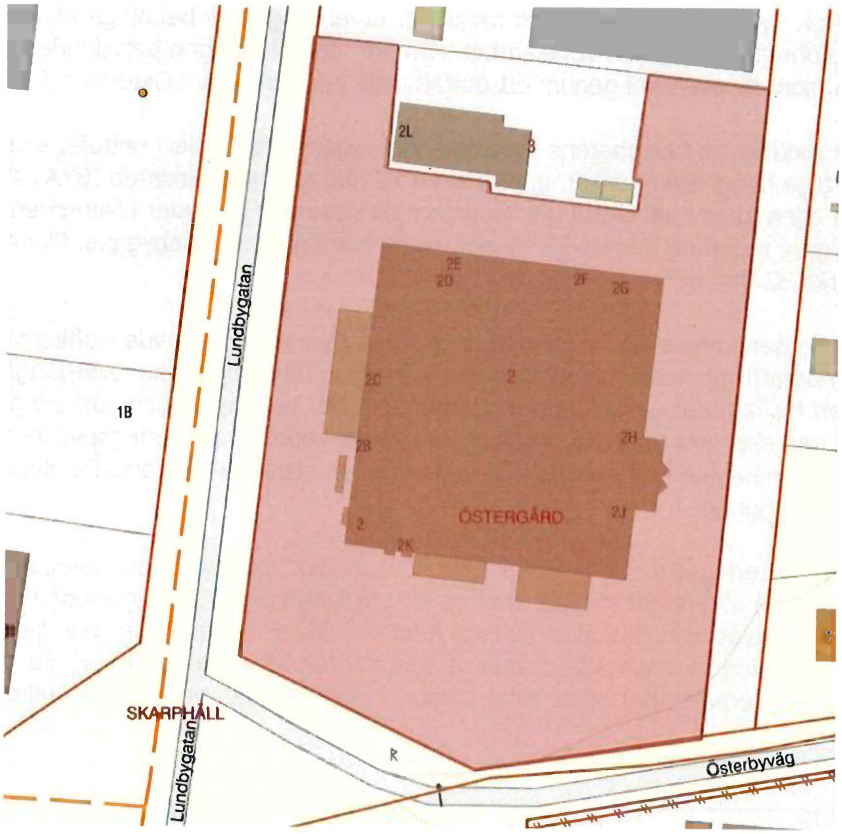
Bilaga ... Detaljplanekarta inför antagande
Bilaga ... Registreringsbevis för Österled Fastighets AB
Bilaga ... Karta med principskiss över övergångställe

Referensdokument: Region Gotlands Miljöprogram, Dagvattenhandbok (2025) och Parkeringsstrategi återfinns på Region Gotlands hemsida.

1. Exploateringsområde, detaljplanekostnader och policys

1.1 Exploateringsområde

Detta exploateringsavtal omfattar rödmarkerat område enligt kartan nedan. Berörd fastighet är Visby Östergård 2, som ägs av Österled Fastighets AB.



1.2 Detaljplanekostnader

Parterna har träffat avtal om kostnader för framtagande av detaljplanen. I och med att byggherren svarar för plankostnaderna ska ingen planavgift betalas vid kommande bygglovsansökan.

1.3 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

Sign

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska byggherren följa anvisningarna i regionens Dagvattenhandbok i enlighet med vad som anges i detaljplanen.

Byggherren åtar sig att följa anvisningarna i Regionens parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av områdets parkeringar i enlighet med vad som anges i detaljplanen.

Regionen välkomnar ett frivilligt bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöprestanda-höjande system hos byggherren vid all byggnation inom planområdet.

2. Marköverlåtelser och rättighetsupplåtelse

2.1 Ledningsrätt/Servitut

Befintliga ledningar som finns inom kvartersmarken samt eventuella kommande ledningar som tillhör någon annan än regionen, och förhållandet mellan exploatören och dessa ledningshavare, får regleras genom andra överenskommelser än detta avtal.

3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

3.1 Exploateringsbidrag vid utbyggnad av allmän plats

Detaljplanens genomförande medför behov av anläggande av ett nytt övergångsställe över Lundbygatan (allmän plats under kommunalt huvudmannaskap) för oskyddade trafikanter. Övergångsstället är beläget utanför men i direkt anslutning till planområdet. Regionen ansvarar för projektering, upphandling, byggledning och anläggande av allmän plats vilket omfattar läget för det planerade övergångsstället. Anläggandet sker i samband med genomförandet av detaljplanen och planeras in i samråd med Byggherren.

Byggherren ska till Regionen betala ett överenskommet exploateringsbidrag om totalt 300 000 kronor för anläggande av den allmänna platsen. Beloppet är angivet i prisnivå för oktober 2026. Vid betalning ska beloppet omräknas i förhållande till förändringen i Konsumentprisindex (KPI) med oktober 2026 som basmånad. Betalning ska erläggas senast fjorton (14) dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter fullgjord betalning är Byggherren i egenskap av ägare till Visby Östergård 2 befriad från ytterligare gatukostnadsersättning kopplad till detaljplanen.

3.2 Anslutning till allmän kommunal VA-anläggning

Exploateringsområdet är beläget inom verksamhetsområde för det allmänna kommunala VA-nätet. Byggherren ska göra skriftlig servisanmälan och avropa upprättande av förbindelsepunkt före eventuell önskad ny anslutning. Regionen ansvarar för att iordningställa förbindelsepunkt till vilken Byggherren ansluter ledningar för spillvatten, dagvatten och dricksvatten. Byggherren betalar anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt i enlighet med vid tidpunkten gällande VA-taxa. Anslutning av dränerings- eller dagvatten till spillvattennätet är inte tillåtet.

3.3 Anslutning till allmän kommunal gata

Byggherren bekostar och anlägger erforderliga anslutningar från kvartersmarken till den allmänna gatan så som kopplingen till det nya övergångsstället. Nya anslutningar ska anläggas i enlighet med gällande normer i AMA Anläggning, detaljplanens bestämmelser samt de tekniska krav som Regionen ställer.

4. Utförande och bekostande av övriga anläggningar (byggnation på kvartersmark)

Sign

4.1 Anläggningsarbeten inom kvartersmark

Byggherren har ett genomförande- och kostnadsansvar för alla anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark samt anslutningar av VA, el, fjärrvärme och fiber.

Byggherrens anläggningsarbeten ska utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna den nya bebyggelsen inom fastigheten.

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten. Inför projektering av anslutning för VA, dagvatten och gata ansvarar byggherren för att inhämta nödvändiga krav samt tekniska data, exempelvis höjduppgifter samt göra en anmälan om VA-anslutning. För åtgärder utanför exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

Höjdsättning inom kvartersmark ska ske enligt detaljplanens anvisningar samt anpassas efter de höjder som framgår av regionens befintliga alternativt projekterade ytor inom allmän plats.

Det ska i byggherrens bygglovsansökan tydligt framgå att hänsyn och anpassning skett till regionens anläggningar inom allmän plats. Detta avser både byggnader och markanläggningar.

Byggherren svarar för samtliga åtgärder och kostnader om senare ombyggnad av allmänplatsmark eller kvartersmark behöver genomföras på grund av felaktig projektering/utbyggnad inom kvartersmarken.

4.2 Dagvattenhantering

Dag- och dräneringsvatten ska avledas till utjämningsmagasin, som byggherren förbinder sig att anlägga inom kvartersmark. Dagvattenanläggningen ska dimensioneras för 20 mm nederbörd. För området finns en dagvattenutredning som redovisar vilka fördröjningsvolymer som behövs för exploateringsområdet. Anslutning sker till det allmänna dagvattennätet genom anslutning till de av regionen upprättade förbindelsepunkterna. Plushöjd för anslutningen efterfrågas vid VA och Avfalls-avdelningen, Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Vid planering och utförande av dagvattenanläggningar ska Byggherre följa anvisningar i Region Gotlands Dagvattenhandbok (2025) eller motsvarande av Region Gotland fastställt styrdokument, som vid tidpunkten är gällande, samt angivelser i detaljplanen och dess beskrivning. Projekteringsunderlaget för anslutningar ska redovisas till sakkunnig vid VA- och Avfallsavdelningen, Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen eller motsvarande ansvarig myndighet. Regionen ska kallas till slutbesiktning av anläggning. Protokoll från besiktning av dagvattenanläggningen ska skickas till Region Gotland, Mark och Exploateringsenheten, Teknik och samhällsbyggnadsförvaltningen eller motsvarande ansvarig myndighet inom Region Gotland.

4.3 Avfallshantering

Vägar på kvartersmark ska anläggas så att de uppfyller standardkraven för sedvanliga avfallsfordon fram till hämtställen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till hämtställe för att vända avfallsfordon.

4.4 Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark inom exploateringsområdet och i enlighet med detaljplanen och planbeskrivningen. Region Gotlands parkeringsstrategi ska tillämpas. Parkeringsfrågor hanteras i bygglovsprocessen.

4.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Byggherren ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsomläggningar som krävs för exploateringens genomförande. Byggherren bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Sign_____

4.6 Bullerskydd

Utformning av eventuella bullerskydd ska ske i samråd mellan regionen och byggherren. Byggherren ansvarar för att bygga ut och bekosta de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av området. Bullerfrågor hanteras i bygglovsprocessen.

4.7 Gestaltning

Det finns inga dokumenterade kulturmiljövärden inom planområdet.

Det åligger byggherren att säkerställa kvalitén för kommande bebyggelse och att säkerställa att de kulturmiljövärden som finns i områdets närmiljö beaktas samt att intentionerna med plan-beskrivningen och plankartan efterlevs. Gestaltningsfrågor hanteras i kommande bygglovsprocess.

5. Villkor under byggtiden

5.1 Genomförandeplan

I samband med att exploateringsavtalet träffas ska Byggherren och Region Gotland komma överens om en gemensam genomförandeplan för utförande av anläggning enligt 3.1.

Genomförandeplan		
Tidpunkt	**Åtgärd**	**Ansvarig**
Inom 5 år	Projektering	Region Gotland
Inom 5 år	Upphandling	Region Gotland
Inom 5 år	Anläggning	Region Gotland

Om avvikelse sker eller riskerar att ske mot planen ska part informeras utan fördröjning.

5.2 Information, marknadsföring

Byggherren förbinder sig att på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående byggprojekt samt vid behov i media.

5.3 Markföroreningar

Byggherren ansvarar för och bekostar erforderliga markmiljöutredningar inom exploateringsområdet. Byggherren bär det fulla kostnads- och genomförandeansvaret för sanering av eventuella markföroreningar inom exploateringsområdet som erfordras för detaljplanens genomförande.

5.4 Fornlämningar

Om behov av arkeologiska undersökningar eller utgrävningar uppstår i samband med mark- eller byggnadsarbeten åligger det Byggherren att vidta och bekosta alla åtgärder som krävs enligt lag eller beslut från Länsstyrelsen.

5.5 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Byggherren ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Byggherren ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs senast en månad innan avstängning. Byggherren ansvara för all nödvändig skyltning. Parkering ska ske på kvartersmark.

5.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Regionen och byggherren ansvarar för återställande av skador på den andra partens egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan om återställande inte sker trots påpekande därom.

Sign

Parterna ska träffa överenskommelse om de etableringsområden som kommer att behövas för byggande inom exploateringsområdet respektive allmän plats, med regionen som huvudman. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta skriftligt tillstånd från berörd markägare. Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Regionen kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas. Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

5.7 Tillstånd, lov och godkännanden

Byggherren ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

5.8 Relationshandlingar

Byggherren svarar för att relationshandlingar upprättas för anslutning till det allmänna VA-nätet och till gatunät för vilka regionen är huvudman. Relationshandlingar ska omfatta anslutningen av förbindelsepunkten till VA-nätet inklusive foto av densamma och anslutning till det allmänna gatunätet. Handlingarna ska tas fram av sakkunnig och följa de anvisningar som lämnas av sakkunnig vid regionen. Utkast till relationshandlingar ska överlämnas två veckor innan slutbesiktning och fastställd version senast 60 dagar efter slutbesiktning till regionen utan ersättning. Handlingen ska följa regionens koordinatsystem och format så att de lätt kan inordnas i den digitala primärdatabasen.

5.9 Schaktarbete

Alla grävnings- och schaktarbeten mer omfattande anläggningsarbeten än för grundläggning av enskild villa, ska anmälas till Enhet miljö vid Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen om arbeten sker inom sekundärt vattenskyddsområde. Om grävnings- och schaktarbeten sker inom primärt vattenskyddsområde ska ansökan om grävtillstånd lämnas in till ovan nämnda enhet.

6. Administrativa kostnader, viten och säkerhet

6.1 Säkerhet

För fullgörandet av byggherrens skyldigheter enligt detta avtal ska byggherren ställa säkerhet i form av en bankgaranti. Säkerheten omfattar exploateringsbidraget enligt 3.2. Byggherren ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna en säkerhet om totalt 300 000 kronor till regionen. Bankgarantin ska vara en on demand-garanti.

7. Övriga villkor

7.1 Övriga avtal

Byggherren ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av området i enlighet med detaljplanen avseende vatten och avlopp, avfall, fjärrvärme, el, och fiber/bredband eller motsvarande.

7.2 Avbrutet detaljplanearbete

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet ska den andra parten omgående skriftligen meddelas. Regionen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft. Byggherren äger inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader om planarbetet avbryts.

7.3 Ikraftträdande, giltighet, giltighetstid och tidigare avtal

Detta exploateringsavtal börjar löpa från och med dagen för båda parters undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någon av parterna, om inte beslutet om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Sign

Parterna är medvetna om att exploateringsavtalets giltighet förutsätter såväl beslut om godkännande av detta exploateringsavtal samt beslut om antagande av detaljplan av ansvarigt politisk nämnd/instans inom Region Gotland. Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen.

7.4 Ändring och tillägg

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

7.5 Överlåtelse

Hela eller delar av detta avtal, eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, får inte överlåtas av byggherren utan Regionens skriftliga medgivande. Detta innefattar även närstående bolag till Österled Fastighets AB.
Parterna är överens om att den tillträdande byggherren övertar alla de skyldigheter och förpliktelser som enligt exploateringsavtalet åvilar den avträdande byggherren.

Byggherren ska i samband med överlåtelse av hela eller del av exploateringsområdet till annan part tillse att regionen godkänt överlåtelsen och att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt punkt 6.1 ovan. Regionen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

7.6 Tvist

Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på regionens 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 VISBY 16/10-2026	Ort och datum
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande Johan Gate	Namnförtydligande

Sign_____