

## RS AU § 85      Framställan om markanvisning avseende del av Gotland Roma Kloster 1:193

Ärendenummer: RS 2025/44

### Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Direktanvisning av mark avseende del av Gotland Roma Kloster 1:193 godkänns.
- Regiondirektören får i uppdrag att upprätta en avsiktsförklaring med Miljö i Roma AB under en tid av två år från att beslutet vunnit laga kraft, för godkännande i regionstyrelsen.

### Sammanfattning

Den 5 december 2024 besökte bolaget Miljö i Roma AB Region Gotlands exploateringsgrupp som består av tjänstepersoner inom Region Gotlands samhällsbyggnadsfunktioner. Forumet avser bland annat att möjliggöra för externa parter, främst byggherrar, bostadsutvecklare och näringsverksamheter, att komma i kontakt med Region Gotland för att inom sina pågående eller framtida projekt få överskådlig vägledning kring planeringsförutsättningar och nödvändiga processer inom Region Gotlands roll som förvaltningsmyndighet.

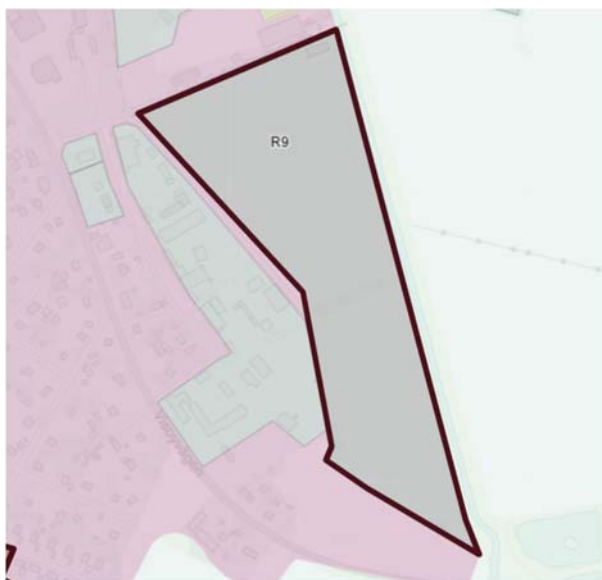
Bolaget inkom den 19 december 2024 med en förfrågan till Region Gotland om direktanvisning av mark för utveckling av företagssymbios i Roma samhälle avseende del av fastigheten Gotland Roma Kloster 1:193.



*Figur, områdets lokalisering*

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område sydost om Roma samhälle. Direkt angränsade till fastigheten finns mark planlagd för verksamheter och industri. Området karaktäriseras delvis av miljöstörande verksamheter som återvinningsverksamhet samt Region Gotlands reningsverk.

I Översiktsplan "Vårt Gotland 2040" är fastigheten utpekad inom ett möjligt utvecklingsområde.



*Figur, R9, Roma Kloster Verksamhetsområde – Översiktsplan Vårt Gotland 2040*

Utdrag ur Översiktsplanen redogör bland annat:

*["Området ligger i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde och reningsverk."]*

*["Platsen är lämplig som utvecklingsområde för omgivningspåverkande och tillståndspliktiga verksamheter. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras nya företagsetableringar och nya arbetstillfällen som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Området ska anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035."]*

*["Området ligger inom inre och yttre skyddszon för avloppsdammar och yttre skyddszon pumpstation. Hänsyn bör tas till reningsverkets utvecklingsbehov. Vid etablering av verksamheter ska hänsyn tas till närliggande befintlig bostadsbebyggelse. Området ligger inom värdestrakt för ädellövskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband."]*

Bolaget redogör att syftet med framställan är att ge plats för att vidareutveckla de bolag som idag omringar berörd fastighet samt att möjliggöra för företags- och industriellsymbios.



Figur, förslag om möjliga etableringar vid en framtida företagssymbios

### Bedömning

Direktanvisning av mark innebär att Region Gotland erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, en option om förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet.

Gällande riktlinje för markanvisnings- och exploateringsavtal anger att direktanvisning, bland annat, kan användas då Region Gotland vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i samhällsutvecklingen.

Vidare anger Region Gotlands fastighetspolicy bland annat:

*[”Regionen skall alltid tillse att fastighetsförsäljningar och förvärv sker på marknadsmässiga villkor på en konkurrensutsatt marknad.”]*

*[”Fastigheter som skall säljas skall i största möjliga mån förädlas eller utvecklas före försäljning för att eventuell potential skall tillgodoses regionen.”]*

Vid utveckling och detaljpaneläggning av mark är en avgörande fråga för Region Gotland om den tillkommande bebyggelsen medför några ekonomiska kostnader och åtagande för kommunen. Sådana åtaganden är normalt hänförliga till kommunens roll som huvudman för allmän plats och avser kostnader för utbyggnad för allmänna anläggningar så som parker och infrastruktur samt för drift- och underhåll av dessa. Grundregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. 4 kap. 7 § Plan- och bygglagen.

Roma samhälle är utbyggt både inom och utom detaljplan vilket avser flera olika detaljplaner. Samtliga av dessa detaljplaner är äldre byggnadsplaner vilket medför att huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. Tekniska nämnden har 1997-06-25, § 161 beslutat om kriterier för att gator inom samhällen, kallat tätortsvägar, ska skötas av Region Gotland som om huvudmannaskapet är kommunalt. Den bebyggelseutveckling som föreslås i ansökan ansluter till befintligt gatustruktur angränsande fastigheten som vid ett genomförande kan behöva förnyas och anpassas för den tillkommande bebyggelsen. Sammantaget medför dessa förhållanden att en ny detaljplan som upprättas i området ska ha kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och att ett framtida genomförande föranleder behov av en kommunal ekonomi och ska samordnas tillsammans med framtagandet av en detaljplan som ett exploateringsprojekt.

Om Region Gotland ska utveckla rubricerad fastighet kräver det personella resurser för genomförandet av förstudie och efterföljande exploateringsprojekt. Prioritet för ett sådant arbete skulle behöva viktas mot andra pågående och planerade projekt om utveckling av kommunal mark. Förvaltningen framhåller att det i normalfallet förespråkas att Region Gotland som tidigast genomför markanvisning efter genomfört samråd för en detaljplan. I förevarande fall finns det skäl att motivera ett annat upplägg för att tidigare möta utvecklingsbehovet på orten då utvecklingen av marken annars sannolikt skulle ha lägre prioritet jämfört med andra projekt. Därför kan det istället vara lämpligt att byggherren åläggs att driva vissa delar av projektet som till exempel ansökan om detaljplan.

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att markanvisa området till bolaget under premisserna att ett genomförande får ske i samband med att det finns personella resurser och ekonomiska medel från Region Gotland. Uppdraget bör lyftas in i exploateringsplan och budget. Vid beslut om direktanvisning kommer Region Gotland att ställa ett antal villkor gällande exempelvis byggnation, gestaltning, tidpunkt för genomförande och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Villkoren måste kunna uppfyllas, för att den byggherre med vilken diskussioner pågår, ska få framtida upplåtelse eller överlåtelse av Region Gotlands mark.

Fastigheten som framställan avser är upplåten till en nyttjanderättsinnehavare som ett jordbruksarrende. För att möjliggöra för ett framtida genomförande bör detta avtal sägas upp till avtalsperiodens utgång och omförhandlas att gälla 1 år i taget fram till att marken upplåts eller överlåts för annat ändamål efter att en detaljplan har vunnit laga kraft.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att Miljö i Roma ABs framställan om direktmarkanvisning ska bifallas och att regiondirektören får i uppdrag att upprätta ett markanvisningsavtal med Miljö i Roma AB under en tid av två år från att beslutet vunnit laga kraft, för godkännande i regionstyrelsen.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

#### 1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att förslag till beslut bedöms vara förenligt med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal samt Region Gotlands fastighetspolicy.

#### 2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att förslag till beslut genom en framtida upplåtelse eller överlåtelse av mark genererar en intäkt till Region Gotland.

Utbyggnad av framtida infrastruktur kommer att belasta Region Gotland vilket behöver fastställas i en förstudie eller genom ett helhetsgrepp för planeringen av hela Roma samhälle.

#### 3. Barnperspektiv

Ej aktuellt.

#### 4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

#### 5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att förslag till beslut är positivt ur ett landsbygdsperspektiv då en framtida utveckling möjliggör till arbetstillfällen.

Samtidigt kan bortfallet av produktiv jordbruksmark få en negativ inverkan på de areella näringarna i området.

#### 6. Klimat och miljöperspektiv

Bedömningen är att i ianspråktaganden av produktiv jordbruksmark kan ha en negativ inverkan ur ett klimat- och miljöperspektiv. I sin framställan framhåller bolaget att behovet av mark är en del för att kunna leva upp till de mål som finns i respektive bolag vad gäller klimatavtryck och cirkulära flöden. Detta är

inget som Region Gotland kan säkerställa genom avtal utan förutsätter frivilliga åtaganden från respektive bolag.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Ärendet föredras av Alexander Sorby Haddad, mark- och exploateringsstrateg, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Arbetsutskottet förslår att revideringar görs i underlaget under rubrik *Bedömning* samt att beslutspunkt två ändras till att lyda:

- Regiondirektören får i uppdrag att upprätta en *avsiktsförklaring* med Miljö i Roma AB under en tid av två år från att beslutet vunnit laga kraft, för godkännande i regionstyrelsen.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningens förslag med arbetsutskottets ändringar och finner att det bifalls.

#### **Beslutsunderlag**

Ansökan inkom 2024-12-19

Presentation – Symbios i Roma 2024-12-19

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-02-26