

RS AU § 182 Fullgjord avsiktsförklaring Svenska Studenthus/K2A

Ärendenummer: RS 2023/2249

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Informationen tas emot.
- Regionstyrelsen beslutar att förklara avsiktsförklaringen med Svenska Studenthus som fullgjord.
- Regionstyrelsen beslutar att förklara ramavtalet med Svenska studenthus som förfallet.

Sammanfattning

Den 25 oktober 2018 beslutade regionstyrelsen om att ingå en avsiktsförklaring med Svenska Studenthus Holding AB i syfte att verka för ett ökat byggande av studentbostäder i Visby, RS § 278 2018-10-25. Avsiktsförklaringen hänvisar till mark utpekad inom vad som refereras till som "gluggutredningen" som samhällsbyggnadsförvaltningen tog fram under 2018 på uppdrag av dåvarande ledningskontoret. Vidare står det i avsiktsförklaringen att om Svenska Studenthus inte kan erhålla en markanvisning inom någon av de markytor som utpekats i "gluggutredningen", så ska Region Gotland verka för att erbjuda alternativ mark. Avsiktsförklaringen har ingen angiven giltighetstid.

Den 27 maj 2020 beslutade regionstyrelsen om direktanvisning av mark inom stadsutvecklingsprojekt Visborg till Svenska Studenthus Holding AB samt om godkännande av ramavtal rörande samverkan för detaljplaneläggning och efterföljande exploatering med samma part, RS § 147 2020-05-27. Giltighetstiden för ramavtalet gick ut 2022-12-31.

Den 29 september 2021 beslutade regionstyrelsen om att direktanvisa fastigheten Visby Korpralen 1 till Svenska Studenthus, RS § 278 2021-09-29. Förvaltningen upprättade markanvisningsavtal och tomträttsavtal som godkändes av regionstyrelsen den 27 oktober 2021, RS § 331 2021-10-27. Den 24 mars 2022 beslutade regionstyrelsen att godkänna att K2A Studenthus i Visby AB inträder i stället för Svenska Studenthus som part i gällande markanvisningsavtal och tomträttsavtal avseende Visby Korpralen 1, RS § 56 2022-03-24.

Det framgår inte från det ramavtal och markanvisningsavtal som efterföljer den ursprungliga avsiktsförklaringen om Region Gotland menar att avsikten om samverkan i syfte att möjliggöra byggandet av studentbostäder i enlighet med avtalet är fullgjort, varför ett formellt ställningstagande om detta föreslås för regionstyrelsen.

Bedömning

Det är nödvändigt för tydlighet inom projektet stadsutveckling Visborg och för mark- och exploateringsverksamheten att regionstyrelsen beslutar om ett formellt ställningstagande kring avsiktsförklaringen och det utgångna ramavtalet som är tecknat med Svenska Studenthus Holding AB.

Från den serie av beslut som fattats om avsiktsförklaring, ramavtal och markanvisningar, kan det utläsas att studentbostäder inom mark som ingår i projektet Stadsutveckling Visborg var menat som den långsiktiga lösningen för bostadsförsörjning av studentbostäder och att markanvisningen avseende Visby Korpralen 1 avsåg en kortsiktig lösning, för såväl tillfälliga som permanenta studentbostäder. För Visby Korpralen 1 så pågår det detaljplaneläggning som avser möjliggöra för såväl studentbostäder som ordinarie bostäder.

Samtliga avtal, förutom tomträttsavtalet, som tecknats med Svenska Studenthus eller K2A, är intentions- eller optionsavtal och har i och med det ingen rättsverkan. Avtalen syftar till att tydliggöra parternas intentioner om samverkan respektive förhandling om detaljplaneläggning samt upplåtelse eller överlåtelse av mark som Region Gotland äger. Genom markanvisning, tomträttsupplåtelse och pågående detaljplaneläggning av Visby Korpralen 1 har Region Gotland verkat för att erbjuda annan mark varför avsikten med det ursprungliga avtalet kan förklaras fullgjort.

Ramavtalet avseende mark inom Stadsutveckling gick ut 2022-12-31, förvaltningen gör bedömningen att det inte finns planeringsförutsättningar att teckna ett nytt ramavtal avseende ändamålet. Vidare menar förvaltningen att den mark som Region Gotland äger inom projektet bör markanvisas i konkurrens på öppen marknad när det bedöms möjligt inom projektet.

Förvaltningen föreslår att regionstyrelsen beslutar att informationen tas emot samt att avsiktsförklaringen med Svenska Studenthus AB förklaras som fullgjord och att ramavtalet förklaras förfallet och därmed inte ska förnyas.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att berörd avsiktsförklaring och ramavtal är intentionsavtal och därmed inte har någon rättsverkan. Förslag till beslut är ett ställningstagande för Region Gotland med avsikt att tydliggöra att intentionsavtalen inte kan åberopas efter regionstyrelsens beslut. Eftersom detta ställningstagande görs ensidigt har motparterna Svenska Studenthus och K2A inte har hörts i ärendet.

2. Ekonomiskt perspektiv

Berörd avsiktsförklaring och ramavtal reglerar inte storlek på möjlig intäkt från framtida upplåtelse eller överlåtelse av mark. Vidare är Region Gotland inte förpliktande några ekonomiska åtagande för vare sig avtalens fullgörande eller upphörande.

3. Barnperspektiv

Ej aktuellt.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ej aktuellt.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Alexander Sorby Haddad, enhetschef, samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Beslutsunderlag

RS § 278 2018-10-25

RS § 147 2020-05-27

RS § 278 2021-09-29

RS § 331 2021-10-27

RS § 56 2022-03-24

Ramavtal rörande samverkan om detaljplanläggning och efterföljande exploatering inom delområde A, Vädursgatan daterad 2020-05-27

Markanvisningsavtal rörande Visby Korpralen 1 daterad 2021-10-27

Avsiktsförklaring daterad 2018-10-25

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-05-16