

RS § 46 Markanvisningstävling Östergarn

Ärendenummer: RS 2022/820

Paragraf föregående instans: AU § 34

Regionstyrelsens beslut

- Regionstyrelsen godkänner återrapporteringen avseende återlämnandet av direktanvisning av mark för del av Gotland Östergarn Ganne 1:28 (Gotland Östergarn Ganne 1:32) till förmån för Äppellunden Fastighets AB.
- Regionstyrelsen ger regiondirektören i uppdrag att utreda kostnad för sanering av förorenad mark samt möjligheten till att söka ekonomiska medel för sanering av förorenad fastighet.
- Regionstyrelsen ger regiondirektören i uppdrag att annonsera fastigheten som kommande markanvisning på gotland.se

Sammanfattning

Regionstyrelsen har tidigare beslutat om direktanvisning av mark till Äppellunden Fastighets AB avseende, vid tidpunkten, del fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:29. Fastigheten är belägen i Katthammarvik på östra Gotland cirka 47 km från Visby. Beslutet omfattar även uppdrag om att undersöka möjligheten för att upplåta fastigheten med tomträtt i syfte att möjliggöra för byggnation av hyresrätter på landsbygden, RS § 236, 2022-08-31. Efter att parterna Region Gotland och Äppellunden Fastighets AB under förhandling inte kunnat träffa markanvisningsavtal återlämnade Äppellunden Fastighets AB markanvisningen till Region Gotland den 21 april 2023.

Under den tid som markanvisningen var gällande ansökte dåvarande mark- och exploateringsenheten om fastighetsbildning samt genomförde en markteknisk miljöundersökning inom berört område. På fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:29 äger Region Gotland ett särskilt boende som drivs av en privat vårdaktör. Det var därför lämpligt att genomföra ansökt fastighetsbildningen oaktat att markanvisningen var återlämnad. Fastighetsbildningen frånskilde den byggnad som förvaltas av fastighetsförvaltningsavdelningen från Region Gotlands markreserv som förvaltas av mark- och exploateringsavdelningen.

Beslut om fastighetsbildning fattades av Lantmäteriet den 12 september 2023 där en lämplig exploateringsfastighet, Gotland Östergarn Ganne 1:32, tillskapades genom avstyckning från Gotland Östergarn Ganne 1:29. Gällande detaljplan medger bostads-, kontors-, och vårdändamål och den nybildade fastigheten har en byggrätt om cirka 940 - 1100 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan. Vidare har en oberoende fastighetsvärderare genomfört en värdering av fastigheten och fastställt ett värde om 2 250 kr/kvm bruttoarea (BTA) för bostäder utan byggnadsskyldighet och mellan 1500-1750 kr/kvm BTA för bostäder med byggnadsskyldighet. En omräkning mellan BYA och BTA

behöver göras i samband med en framtida bygglovsansökan för att med säkerhet kunna fastställa fastighetens värden.

Vid den marktekniska miljöundersökningen påvisade jordprovtagning inom undersökningsområdet att arsenikhalter förkommer i sådana halter att risk för människors hälsa inte kan uteslutas vid planerad markanvändning. Styrande för bedömningen är exponering via intag av jord och växter. Tillsynsmyndigheten vid enheten miljö- och hälsoskydd, Region Gotland, gör bedömningen att om den planerade markanvändningen tas i anspråk föreligger ett åtgärdsbehov inom undersökningsområdet. En kostnadsuppskattning för sanering av förorenad mark bör göras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen återrapporterar till Regionstyrelsen om att direktanvisning av mark till Äppellunden Fastighets AB har återlämnats till Region Gotland som bereder ärendet för beslut om sanering och framtida upplåtelse eller försäljning av fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:32.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det för fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:32 finns tre lämpliga alternativ att tillstå:

- Fastigheten och markanvändningen lämnas oförändrad. Det genomförs ingen sanering av förorenad mark och fastigheten kvarstår i Region Gotlands markreserv. Detta föranleder fortsättningsvis löpande förvaltningskostnader för Region Gotland.
- Region Gotland genomför sanering av förorenad mark inom fastigheten. Fastigheten förblir i Region Gotlands markreserv för markberedskap tills när konjunkturförhållandena förbättrats och det bedöms lämpligt att genomföra en försäljning eller upplåtelse av fastigheten. Detta föranleder viss risk att Region Gotland inte får kostnadstäckning för saneringskostnader vid en eventuellt senare försäljning. Vidare kvarstår fastighetens löpande förvaltningskostnader Region Gotland.
- Region Gotland utlyser en markanvisningstävling av fastigheten.

Genom kriterierna i en markanvisningstävling, som ska godkännas av Regionstyrelsen, kan till exempel upplåtelseform hyresrätt och tomträtt premieras i enlighet med punkten tre från regionstyrelsen beslut RS § 236, 2022-08-31. Vid en eventuell tomträttsupplåtelse är det viktigt att tomträttsavgälden, som baseras på fastighetens värde, inom överskådlig tid ger Region Gotland kostnadstäckning för den sanering som behöver genomföras inom fastigheten. Vid en försäljning finns istället möjlighet att förlägga saneringskostnaden på köpeskillingen för en framtida köpare. Vidare används del av den nybildade fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:32 för parkering till det särskilda boende på Gotland Östergarn Ganne 1:29. Om en markanvisning av Östergarn Ganne 1:32 genomförs behöver Region Gotland bekosta och anlägga nya parkeringsplatser inom Östergarn Ganne 1:29.

Rådande konjunkturläge kan påverka antalet och omfattningen av de tävlingsbidrag som inkommer i en markanvisningstävling varför tävlingskriterier bör formuleras tillsammans med en lägsta acceptnivå avseende fastighetens pris.

Givet marknadsförutsättningar och konjunkturläget görs bedömningen att det är lämpligt att gå vidare med att undersöka förutsättningarna för att genomföra sanering av markföroreningar inom fastigheten i enlighet med alternativ två. Det föreslås att Regionstyrelsen ger Regiondirektören i uppdrag att utreda uppskattad kostnad för sanering av förorenad mark samt undersöka möjligheterna för att ansöka om ekonomiskt stöd för sanering av förorenad fastighet. Fastigheten bör annonseras på Region Gotlands hemsida som kommande markankavising med projektinformation och möjlighet för intresseanmälan.

Bedömning

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Förslag till beslut överensstämmer med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att kostnad för sanering av förorenad mark kan föranleda kostnader för Region Gotland.

3. Barnperspektiv

Ej aktuell.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuell.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Förslag till beslut kan på sikt möjliggöra för byggnation av bostäder på landsbygden.

6. Klimat och miljöperspektiv

Sanering av förorenad mark bedöms positiv ur ett klimat och miljöperspektiv.

Ärendets behandling under mötet

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

Beslutsunderlag

Regionstyrelsen 2022-08-31, § 236

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-02-15