

Mottagare
Regionstyrelsen

Friköp tomträtt Förrådet 5

Förslag till beslut

Regionstyrelsen beslutar att godkänna köpekontrakt med TEG förvaltning och fastigheter AB som avser friköp av tomträtt för Gotland Visby Förrådet 5 och överlämna till regionfullmäktige för slutligt beslut

Sammanfattning

Enligt regionens riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende får tomträtsinnehavare, efter ansökan hos samt medgivande av Region Gotland, friköpa en tomträtt till ett pris motsvarande marknadsvärdet.

TEG förvaltning och fastigheter AB inkom den 26:e maj 2025 med en ansökan om att friköpa tomträtten för Gotland Visby Förrådet 5. Processen att friköpa tomträtten har en gång tidigare avbrutits efter att uppgift framkommit om att ett beviljat förhandsbesked, 2023-05-11 (2023-05-11 MBN §102), för nybyggnad av handels- och lagerbyggnad fanns.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till miljö- och byggnämnden, inför beslut gällande förhandsbeskedet, var att avslå önskad åtgärd med hänvisning till att fastigheten är planlagd för industriändamål och inte handelsändamål. Miljö- och byggnämnden beviljade förhandsbeskedet.

Under processen med det första friköpet medförde det beviljade förhandsbeskedet att en ny värdering av marken inför friköpet behövde genomföras. Värderingen ledde till att en justering av friköpesumman behövdes eftersom mark för handelsändamål har ett högre marknadsvärde än mark för industriändamål. TEG förvaltning och fastigheter AB valde att avbryta processen efter att en ny värdering hade presenterats, för att istället inkomma med en ny ansökan då förhandsbeskedet hade förfallit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att det finns en begränsad tillgång till planlagd industrimark inom primärt vattenskyddsområde i Visby och ser med anledning av det att marken fortsatt bör användas för industriändamål. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser det även vidare finns både motiv och incitament hos TEG förvaltning och fastigheter AB att på nytt ändra tillåten markanvändning till handel efter genomfört friköp. Ändrad användning kan innebära en signifikant ökning av bedömt marknadsvärde om fastigheten skulle

säljas vidare i framtiden.

Ärendet har beretts via tekniska nämnden som föreslår ett köpekontrakt med villkor om tilläggsköpeskillning och vite.

Villkor om tilläggsköpeskillning innebar att om TEG Förvaltning och fastigheter AB efter friköp av tomträtt, ändrar tillåten markanvändning från industriändamål till annat ändamål, exempelvis genom en planprocess eller ett beviljat förhandsbesked eller bygglov, så har Region Gotland rätt att ta ut en tilläggsköpeskillning motsvarande mellanskillnaden i bedömt marknadsvärde mellan mark för ändrat ändamål och mark för industriändamål. Villkoret om tilläggsköpeskillning gäller i tio år från tillträdesdagen.

Villkor om vite innebär att om köparen utan Region Gotlands skriftliga medgivande överlåter hela fastigheten eller delar av fastigheten så utgår ett vite.

TEG Förvaltning och fastigheter AB har framfört att de önskar genomföra friköpet med ett köpekontrakt utan något av ovanstående villkor. TEG Förvaltning och fastighet AB inkommit med synpunkter på köpeavtalet som biläggs till denna tjänsteskrivelse.

TEG förvaltning och fastigheter AB har genom närstående bolag varit ägare av tomträtten sedan 2016, årlig avgäld är för närvarande 214 606 kronor. Avgäldsreglering kommer att ske vid årsskiftet om förvärv av tomträtt inte genomförs. Avgälden är en årlig intäkt som regionen tappar om tomträtten säljs.

Fastigheten är detaljplanlagd för industri- och upplagsverksamhet med en bygg rätt på 50% av tomtarean. Köpeskillingen, 487 kronor/kvm tomtyta är beräknad utifrån bedömt marknadsvärde. Fastigheten Gotland Visby Förrådet 5 är 37 377 kvm vilket ger en köpeskillning på 18 375 971 kronor. Inom fastigheten finns kommunala VA-ledningar med säkerställd rättighet i form av servitut.



Visby Förrådet 5 markerad med blå linje

Bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att försäljning av fastigheten kan ske enligt köpekontraktet.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att försäljningen sker enligt regionens riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende.

2. Ekonomiskt perspektiv

Vid försäljning av tomträtten Förrådet 5 förlorar regionen en årlig intäkt på 214 606 kronor fram till 2025-12-31 och därefter en årlig intäkt om 551 279 kronor per år. Utan villkor om tilläggsköpeskilling i köpekontraktet har regionen inga medel mot att nuvarande markanvändning ändras och det finns då heller ingen möjlighet för skattekollektivet att ta del av den eventuella värdestegring som en ändrad markanvändning skulle kunna medföra efter att tomträtten friköpts.

3. Barnperspektiv

Inga konsekvenser

4. Jämställdhetsperspektiv

Inga konsekvenser

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Inga konsekvenser

6. Klimat och miljöperspektiv

Inga konsekvenser

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-09-10

Köpekontrakt efter tekniska nämnden 2025-09-17

Motivering köpare

Tekniska nämndens beslut 2025-09-17

Regionstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

TEG Förvaltning och fastigheter AB