

Mottagare
Regionstyrelsen

Avsiktsförklaring del av Hemse Kalkonen 13

Förslag till beslut

- Regionstyrelsen godkänner avsiktsförklaring mellan Region Gotland och Waila AB.

Sammanfattning

Den 1 december 2025 inkom från Waila AB en förfrågan till Region Gotland om överlåtelse av del av fastigheten Hemse Kalkonen 13 för uppförandet av en anläggning för produktion av biokol. Enligt gällande detaljplan utgör Hemse Kalkonen 13 kvartersmark för industriändamål. Fastigheten är obebyggd. Förvaltningen bedömer därför att det är lämpligt att en eventuell överlåtelse föregås med en avsiktsförklaring om framtida markanvisning.

Avsiktsförklaringen syftar till att klarlägga förutsättningarna för att genom direktförsäljning överlåta cirka 4500 kvm av Hemse Kalkonen 13 till Waila AB. Området ska avstyckas till en egen fastighet. Waila AB behöver till anläggningen dels bygglov, dels miljötillstånd och dels att elnätsanslutning på 100 Ampere kan anordnas. Waila behöver också utreda vilket behov anläggningen har av vatten och avlopp och hur det behovet ska tillgodoses. Processen med att ordna dessa delar är osäker i tidsåtgång och därför tecknas denna avsiktsförklaring för att reservera marken under tiden.

Avsikten är att när dessa delar finns på plats teckna markanvisningsavtal om framtida överlåtelse. Markanvisningsavtalet bör bland annat redogöra för att regionen ombesörjer dels att ansökan om avstyckning görs till Lantmäteriet, dels att en gång- och cykeltväg flyttas och att en bilväg till området byggs ut.

Inom den del av Hemse Kalkonen 13 som har byggrätt enligt detaljplanen finns en gång- och cykeltväg vilken ska flyttas för att möjliggöra att all byggbar mark kan utnyttjas, även inom återstoden av Hemse Kalkonen 13. Bilväg till området ska också byggas ut. Både gång- och cykeltvägen och bilvägen ska förläggas inom mark som utgör allmän plats i detaljplanen. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap varför utbyggnad kommer medföra drifts- och kapitalkostnader för Tekniska nämnden såsom huvudman för allmän plats.

Bedömning

Tillämpliga riktlinjer för ärendet är dels Region Gotlands riktlinjer för försäljning, upplåtelse och köp av fastigheter, dels riktlinjer för

markanvisnings- och exploateringsavtal.

Enligt riktlinjer för försäljning, upplåtelse och köp av fastigheter ska försäljning genomföras genom markanvisningstävling, direktförsäljning eller via fastighetsmäklare. Marknadsvärde ska användas vid beräkning av försäljningspris. Priset på marken ska spegla marknadsvärdet, men som lägst ge täckning för bokfört värde för fastigheten samt Region Gotlands kostnader för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader. För att säkerställa genomförandet kommer köpeavtalet innehålla villkor om att fastigheten inom två år ska bebyggas med byggnad eller anläggning till ett värde motsvarande dubbla marknadsvärdet.

Enligt riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal ska riktlinjerna följas i den mån det är tillämpligt när det gäller föravtal såsom avsiktsförklaringar och intentionsavtal. Riktlinjerna följs på följande sätt: Avtalet är tidsbegränsat till två år och innehåller ett förbud mot överlåtelse av avtalet. Avtalet utgör en form av direktanvisning vilken kan motiveras med att Region Gotland vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i samhällsutvecklingen. Slutligen tillämpas en prisnivå som lägst ger täckning för de kostnader som Region Gotland har för att iordningställa marken, inklusive infrastrukturkostnader.

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att framtagna avsiktsförklaring möjliggör att förutsättningarna kan klargöras och behövliga delar falla på plats innan ett köpeavtal tecknas, vilket är positivt både för sökanden och för regionen. Regionstyrelsen föreslås därför att godkänna upprättad avsiktsförklaring med Waila AB.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att avsiktsförklaringen följer Region Gotlands riktlinje för markanvisnings- och exploateringsavtal, riktlinje för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende. Samt att avsiktsförklaringen och förslag till beslut har stöd i plan- och bygglagen och kommunallagen.

2. Ekonomiskt perspektiv

I samband med försäljningen kommer regionen att behöva flytta gång- och cykelväg och bygga ut bilväg till området, vilket medför en kostnad. En prisnivå tillämpas som lägst ger täckning för denna kostnad.

3. Barnperspektiv

Befintlig gång- och cykelväg som ligger delvis inom fastigheten Hemse Kalkonen 13 ska i samband med försäljningen flyttas och förläggas inom allmän platsmark enligt gällande detaljplan. Vid flytten kommer gång- och cykelvägen att bli bredare än dagens mått, vilket är positivt för barn och ungdomar eftersom aktuell sträcka är närmaste vägen mellan skolan och idrottsplatsen.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Förutsättningar finns för att den planerade verksamheten gynnar utvecklingen av arbetstillfällen, sysselsättning och därmed näringslivet på södra Gotland.

6. Klimat och miljöperspektiv

All bebyggelseutveckling har påverkan på klimat- och miljö. I och med att berört område är detaljplanerat sedan tidigare får klimat- och miljöpåverkan anses hanterad och godtagbar genom planprocessen.

Beslutsunderlag

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-03-10

Förfrågan om köp inkom 2025-12-01

Avsiktsförklaring upprättad 2026-03-03

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Lise Langseth
Teknik- och samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Ärendets motpart.