RS § 443 Förfrågan om direktmarkanvisning för byggemenskap i Slite

Ärendenummer: RS 2023/2049
Paragraf föregående instans: AU § 293

Regionstyrelsens beslut

- Upprättat markanvisningsavtal för fastigheten Othem Rakan 6 med Mortvätens byggemenskap ekonomiska förening godkänns.
- Markanvisningsavtalet är giltigt under två år. Därefter kan förlängning göras.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade 2024-04-23, § 111 att godkänna direktanvisning av fastigheten Othem Rakan 6 för en byggemenskapsförening i Slite, samt att upprätta en avsiktsförklaring med Slite Utveckling AB i väntan på att föreningen för byggemenskap skulle bildas. Syftet med avsiktsförklaringen var att ge medlemmarna en trygghet i att formellt bilda förening eftersom detta krävde ekonomiska insatser. Efter regionstyrelsens beslut bildades ”Mörtvätens Byggemenskap ekonomiska förening” innan en avsiktsförklaring blivit upprättad. En avsiktsförklaring fyller inte längre sitt syfte och därav har ett markanvisningsavtal istället upprättats med föreningen som motpart.

Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för den fortsatta exploateringen av anvisat området och tilldelning av mark för bebyggelse.

Avtalet reglerar i huvudsak följande:

- Markanvisningens option är giltig under tre års tid från den dag då regionstyrelsens beslut om att godkänna avtalet vinner laga kraft.
- Markanvisningen kan ske genom tomträttsupplåtelse med friköpsrätt, eller genom överlåtelse. Om tomträtt- eller köpeavtal inte har upprättats inom optionstiden upphör markanvisningsavtalet att gälla.
- Priset för fastigheten ska beräknas utifrån marknadsvärdet vid tidpunkten för upplåtelse- eller överlåtelseavtalets upprättande.
- Reglering av genomförande- och kostnadsansvar sker i kommande markgenomförandeavtal mellan parterna.
- Markgenomförandeavtal ska tecknas innan marken överlåtes eller upplåts till motparten.

Gällande riktlinjer för markanvisningar anger att huvudregeln för markanvisning av bostäder ska vara försäljning av marken och att markanvisningar ska tidsbegränsas till två år från regionstyrelsens beslut. Förslaget till markanvisningsavtal strider således mot punkterna 1 och 2 under

avsnitt 5.2 i riktlinjerna för markanvisnings- och exploateringsavtal. Förvaltningen bedömer detta som godtagbart på grund av följande särskilda förhållanden:

- Byggemenskaper kan inte förväntas ha samma ekonomiska kapital som andra exploatörer. En tomträttsupplåtelse till föreningen innebär mindre omedelbara ekonomiska insatser för finansiering, vilket underlättar för föreningen att genomföra byggprojektet. Möjlighet att friköpa fastigheten kommer att finnas om föreningen önskar det.
- Tomträtt är en upplåtelseform som liknar äganderätt. Tomträttshavaren agerar i allt väsentligt som markägare inom ramen för det syfte som tomträtten begränsas till i avtalet.
- Eftersom en byggemenskap inte kan förväntas ha samma erfarenhet av byggprojekt som en normal exploatör finns det skäl att låta optionen gälla längre än en normal markanvisning. Därför är det rimligt att frångå riktlinjernas bestämmelse om en option på 2 år.

Bedömning
Regionstyrelseförvaltningen gör bedömningen att förslaget går i linje med beslut 2024-04-23 om markanvisning för byggemenskap i Slite om tilldelning av aktuell fastighet. De avvikelser från regionens riktlinjer för markanvisningsavtal som förekommer bedöms som godtagbara med hänsyn till de särskilda förhållanden som råder. Förvaltningen föreslår därför regionstyrelsen att besluta om att godkänna upprättat markanvisningsavtal.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att markanvisningsavtalet är upprättat i enlighet med gällande lagstiftning och att förevarande avvikelser från gällande riktlinjer är godtagbara i sammanhanget.

2. Ekonomiskt perspektiv

Ej aktuellt, då parterna inte ännu åtagit sig några definitiva ekonomiska förpliktelser.

3. Barnperspektiv

Ej aktuellt.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

En markanvisning för bostadsändamål bidrar till fler bostäder på landsbygden.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ej aktuellt.

Ärendets behandling under mötet
Ärendet föredras av Anton Frick, mark- och exploateringsingengör, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Anna Hrdlicka (L) yrkar att markanvisningsavtalet ska vara giltig under två år och inte tre år som framgår av skrivelsen. Därefter kan förlängning göras.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag och Anna Hrdlickas yrkande och finner att Anna Hrdlickas yrkande bifalls.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag med ändring i enlighet med Anna Hrdlickas yrkande och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag
Markanvisningsavtal Othem Rakan 6
Regionstyrelsen 2024-04-23 § 111
Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-10-15

Skickas till
Mörtvätens byggemenskap ekonomiska förening
Slite Utveckling AB