

RS § 382 Återrapportering av uppdrag. Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Ärendenummer: RS 2023/2261

Paragraf föregående instans: AU § 269

Regionstyrelsens förslag till regionfullmäktige

- Förslaget till uppdaterade riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, med bifallna ändringar, antas.

Sammanfattning

I juni 2023 gav regionfullmäktige regionstyrelsen, tekniska nämnden och miljö- och byggnämnden i uppdrag att se över Region Gotlands process för direktanvisning av mark för andra upplåtelseformen än hyresrätt (RS § 104, 2023-06-19). Uppdraget återrapporterades till regionstyrelsen den 31 oktober 2023. Återrapporteringen godkändes och regiondirektören gavs i uppdrag att tydliggöra riktlinjerna för markanvisnings- och exploateringsavtal (RS § 347, 2023-10-31).

Ett förslag om reviderad och uppdaterad riktlinje för markanvisnings- och exploateringsavtal har upprättats. Riktlinjerna har omarbetats och utvecklats för att tydliggöra riktlinjens syfte och Region Gotlands och byggherrars respektive ansvar och förväntningar i samband med markexploatering.

Inledningsvis har riktlinjens omarbetats för att tydliggöra riktlinjens roll i ordningshierarkin under Region Gotlands beslutade fastighetspolicy. Vidare redogörs riktlinjens koppling den regionala utvecklingsstrategin och riktlinjen hänvisar löpande till gällande lagstiftning under respektive område.

Avsnitt kring *riktlinjer för markanvisning* har omarbetats för att tydliggöra vad en markanvisning är och samtidigt ge exempel för både vilka villkor som motiverar en markanvisning och för de olika metoder som kan tillämpas för markanvisning.

Avsnitt om *prissättning* hänvisar numera till Region Gotlands antagna riktlinje för försäljning, upplåtelse och köp av fastighet.

Avsnitt *val av byggherre* har tydliggjorts med den politiska process som en markanvisning råder under samt hur beslut om tilldelning genomförs. Avsnittet har även utvecklats med en redogörelse för kontroll av vandel som syftar till att tillstyrka att byggherren och dess verksamhet är fri från aktuella brottsmisstankar samt inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor.

Riktlinjer för exploateringsavtal har även omarbetats i förslaget för att tydliggöra de krav som Region Gotland normalt ställer på en byggherre vid genomförandet av en detaljplan inom mark som Region Gotland inte äger. Avsnittet har även kompletterats med ekonomiska principer.

För detaljplan med enskilt huvudmannaskap saknas krav i lagstiftning på riktlinjer för tecknande av exploateringsavtal. För att säkra genomförandet av dessa detaljplaner omfattar denna riktlinje även reglering av exploateringsavtal med enskilt huvudmannaskap.

Från och med den 1 mars 2025 kommer en ny lagstiftning, lag om ändring i lag (2000:183) om kommuners bostadsförsörjningsansvar, som medför att riktlinjer för bostadsförsörjning ska ersättas av en handlingsplan för bostadsförsörjning. Lagändringen berör även lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar där det regleras att en kommun i riktlinjer för markanvisningar ska redogöra för hur kommunens handlingsplan kan tillgodoses genom riktlinjer för markanvisning. Regionstyrelseförvaltningen har i uppdrag att uppdatera riktlinjerna för bostadsförsörjning. Med anledning av den kommande lagändringen är regionstyrelseförvaltningens plan att handlingsplan för bostadsförsörjning ska antas i regionfullmäktige i december 2025. Riktlinjen för markanvisnings- och exploateringsavtal bör uppdateras igen efter att en handlingsplan för bostadsförsörjning har blivit antagen i regionfullmäktige.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att regionstyrelsen kan föreslå regionfullmäktige att beslutar att anta riktlinjerna för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att riktlinjerna utgår från gällande lagstiftning. Riktlinjerna har förtydligats med hänvisning till svensk författningssamling och aktuella paragrafer i berörd lagstiftning.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att riktlinjerna säkerställer regionens ekonomiska risker och åtaganden vid genomförande av detaljplaner och markanvisningar.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att barnperspektivet inte berörs.

4. Jämställdhetsperspektiv

Bedömningen är att jämställdhetsperspektivet inte berörs.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att markanvisningar kan användas för att påverka landsbygdsperspektivet på ett positivt sätt.

6. Klimat och miljöperspektiv

I markanvisningar kan utvärderingskriterier användas kopplat till hållbarhet vilket kan påverka klimat och miljöperspektivet positivt.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Jenny Iversjö, mark- och exploateringschef, Susanna Collins, mark- och exploateringsingenjör, och Alexander Sorby Haddad, mark- och exploateringsstrateg, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Oscar Lindster (S) yrkar att följande stycke stryks på sida 4 i förslaget till riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

"Ur ett effektivitetsperspektiv är det en fördel om markanvisning sker, som tidigast, när en detaljplan har varit på samråd i de fall som det inte redan finns en antagen detaljplan.

Efter samråd har synpunkter på detaljplanen klargjorts och förutsättningarna för utformningen av detaljplanen är mer analyserade vilket innebär tydliga ramar för markanvisningen och en tydlighet för byggherren."

Anna Hrdlicka (L) yrkar att Oscar Lindsters (S) yrkande avslås.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag och Oscars Lindsters (S) ändringsyrkande och finner att Oscars Lindsters (S) ändringsyrkande bifalls.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag med ändring i enlighet med Oscars Lindsters (S) yrkande och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Regionfullmäktige 2023-09-20, § 104

Regionstyrelsen 2023-10-31, § 347

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter, samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende

Nytt förslag – Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-10-17