

Direktanvisning till AB Gotlandshem

1. Sammanfattning av Region Gotlands riktlinjer för "markanvisning och exploateringsavtal" resp. "försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende" avseende försäljning av mark för flerfamiljshus.

Huvudregel är att försäljning ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor.

För att uppnå målen i bostadsförsörjningsplanen behöver även andra **kriterier** än pris värderas. Det kan tex handla om andel hyresrätter, hyresnivåer, gestaltning eller byggnadens miljöpåverkan. Detta ska tydligt anges innan försäljning. Prisnivån ska dock som lägst ge täckning för fastighetens bokförda värde och för Regionen Gotlands kostnader för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader. Undantagsfall från kravet på kostnadstäckning kan förekomma för att stimulera nybyggnation på landsbygden.

Val av försäljningsmetod/markanvisning väljs utifrån lämplighet för den specifika platsen och tidpunkten. Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de **mål** som regionen har. Direktanvisning innebär att marken tilldelas en exploatör utan konkurrens till skillnad från övriga metoder som alltid sker i konkurrens med andra aktörer. **Motiven** för direktanvisning bör tydligt redovisas. Markpriset ska dock alltid baseras på en marknadsmässig värdering. Mark för flerbostadshus fördelas normalt genom markanvisningstävling men kan under **särskilda förutsättningar** ske via direktanvisning eller försäljning via fastighetsmäklare.

2. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av direktanvisning till AB Gotlandshem inom delar av Gråbo/Yttre Furulund i Visby i förhållande till Region Gotlands antagna riktlinjer.

Kriteriet som angavs vid direktanvisning 2017, RS § 365, om att AB Gotlandshem inom Gråbo skulle uppföra byggnation av studentbostäder togs bort i samband vid förnyelse av direktanvisning till AB Gotlandshem 2019, RS § 290.

Har motiven för att uppnå regionens mål eller de särskilda skälen till direktanvisning ändrats sedan beslut togs om direktanvisning till AB Gotlandshem som gör att regionen inte kan fullfölja direktanvisningen med annan upplåtelseform än hyresrätt?

Urklipp från RS-beslut december 2017, RS § 365: "AB Gotlandshems ägardirektiv anger att AB Gotlandshem ska färdigställa 400 lägenheter mellan 2015-2020. De projekt som hitintills finns planerade beräknas ge ca 290 lägenheter, vilket medför att AB Gotlandshem behöver ytterligare byggrätter för att klara ägardirektivet."

"AB Gotlandshem finns redan som aktör på intilliggande fastighet, varför detta område kan anses som en naturlig utveckling av befintligt bestånd."

"Regionstyrelseförvaltningen tar fram markanvisningsavtal, exploateringsavtal samt köpeavtal med en köpeskilling till marknadsmässiga villkor."

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att Regionstyrelsen gav direktanvisning med motivet att stödja AB Gotlandshem att uppfylla ägardirektivet och att AB Gotlandshem utifrån de särskilda förutsättningarna är den aktör som har den intilliggande fastigheten. Dessa förutsättningar gäller fortfarande och har inte ändrats sedan 2017. Fri upplåtelseform på del av det direktanvisade området strider inte mot det ursprungliga motivet eller de särskilda förutsättningarna som angavs 2017. Från år 2020 ändrades ägardirektivet och gjorde det möjligt för AB Gotlandshem att upplåta

med annan upplåtelseform än hyresrätt. AB Gotlandshems önskemål är att man i ett första projekt kommer vidare och realiserar detta, vilket enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning motiverar ett nytt beslut.

Genom att med olika prissättning för hyresrätt respektive fri upplåtelseform samt prisjämförelser med andra områden bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att köpeskillingen baseras på marknadsmässiga villkor. Projektets ekonomiska genomförande stärks genom att ge AB Gotlandshem möjlighet att även bygga lägenheter med fri upplåtelseform. Detta ger bättre ekonomi i projektet för både Region Gotland och AB Gotlandshem vilket bidrar till att målet om fler bostäder i bostadsförsörjningsplanen kan uppnås.

Blandade upplåtelseformer kan leda till ökad social hållbarhet och motverka segregation. Vilket också bedöms är att anse som positiv ur ett barnperspektiv.

3. Risker som av samhällsbyggnadsförvaltningen bedöms uppstå om fri upplåtelseform inom del av området inte medges.

Gråboprojektet är AB Gotlandshems största projekt sedan miljonprogramsåren och projektet har nu en bra framdrift. Det finns en stor risk för att denna framdrift förloras om osäkerhet råder kring finansieringen. Detta medför att AB Gotlandshem inte kan uppfylla ägardirektivet avseende nyproduktion och att Region Gotlands mål om nybyggnation om 500 bostäder per år inte uppfylls.

Projektet har nu, efter en seg uppstart, en bra framdrift och för att realisera byggnationen behövs att alla parter bidrar till att förverkliga planerna. Byggstart beräknas kunna ske 2025.