

RS AU § 60 Sanering av markanvisad fastighet Bunge Kronhagen 3:4

Ärendenummer: RS 2023/144

Arbetsutskottets beslut

- Ärendet överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande.

Sammanfattning

Under år 2020 kontaktades Region Gotland av Resona Utveckling AB, ett bolag som är verksamt inom bygg- och fastighetsutveckling med egen förvaltning av hyresrätter. Resona Utveckling AB visade intresse för fastigheten Bunge Kronhagen 3:4 i syfte att tillskapa bostäder på platsen och presenterade efter dialog med Region Gotland ett utvecklingsförslag för det. Förslaget syftar till att skapa en naturlig mötesplats centralt i Fårösund med ca 30 mindre hyresrättslägenheter samt ett café/bistro med minigolfbana eller någon annan för platsen lämplig aktivitet.

Utifrån det utvecklingsförslaget beslutade regionstyrelsen 2021-09-01, § 241 att anvisa fastigheten Bunge Kronhagen 3:4 till Resona Utveckling AB och gav tekniska nämnden i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal samt förbereda för försäljning.

Syftet med det markanvisningsavtal som ska upprättas är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för den fortsatta exploateringen av anvisat område och tilldelning av mark för bebyggelse. Markanvisningsavtalet ska således också ligga till grund för kommande köpeavtal för fastigheten Bunge Kronhagen 3:4 mellan Region Gotland och exploatören.

Markanvisningen avser Bunge Kronhagen 3:4 så som fastigheten är utformad efter genomförd lantmäteriförrättning, vilken registrerades i fastighetsregistret 2022-11-30. Förrättningen syftade till att anpassa den år 1906 vid laga skiftet tillkomna fastighetsindelningen till gällande detaljplan från år 1940. Gällande detaljplan medger byggnation av bostäder. På tomten finns en gammal tennisbana och tidigare även en minigolfbana som på grund av sitt dåliga skick har monterats bort. Fastigheten är centralt belägen i Fårösund, nära färjeläget.

Värdet på Bunge Kronhagen 3:4 är 950 000 kr enligt värdeutlåtande från 2021-06-29, under förutsättning att fastigheten bebyggs med dels bostäder upplåtna med hyresrätt och dels lokaler för t.ex. caféverksamhet. Utlåtandet baseras på en preliminärt beräknad byggrätt för bostäder på 1 100 kvm bruttoarea (BTA) samt en motsvarande byggrätt för lokaler på 320 kvm BTA. Marknadsvärdet har för byggrätten avseende bostäder upplåtna med hyresrätt bedömts till 750 kr/kvm BTA. Värdet för byggrätten avseende lokaler har bedömts till 400 kr/kvm BTA.

I samband med framtagandet av markanvisningsavtal beställdes och genomfördes en miljöteknisk markundersökning inom fastigheten, för att ta reda på om det fanns några markföroreningar som måste hanteras. Fem provpunkter togs inom fastigheten, både från det övre och från det undre jordlagret. Den nivå av ämneshalter som jorden får innehålla vid byggnation bedöms utifrån den markanvändning som fastigheten är avsedd för. För Bunge Kronhagen 3:4 anger den gällande detaljplanen att ändamålet med fastigheten är bostäder, vilket gör att känslig markanvändning (KM) är Naturvårdsverkets generella riktvärdesnivå som jordens ämneshalter måste understiga vid byggnation. Resultatet av undersökningen visar att i det övre jordlagret (från marknivå ner till 0,5 m) förekommer värden över känslig markanvändning i fyra av fem provpunkter. I alla fyra är det PAH-H (vilket är cancerogent) som är förhöjt, men i en av dem förekommer också förhöjda halter av metaller i form av kadmium, kvicksilver och bly. I det undre jordlagret (från 0,5 m ner till 1 m) är halterna av PAH-H godtagbara i alla punkter, men det förekommer i en punkt förhöjda halter av metaller i form av bly.

Med anledning av resultatet från den miljötekniska markundersökningen kommer byggnation av bostäder inom fastigheten att kräva en sanering, som Region Gotland kommer att behöva bekosta såsom nuvarande ägare till fastigheten. Saneringens omfattning och kostnad kan eventuellt avgränsas med ytterligare markundersökningar, men även om den går att avgränsa blir det ändå en saneringskostnad som är svår att uppskatta.

Kostnaden för saneringen kommer bl.a. att bero på huruvida Region Gotland kan återvinna massorna för anläggningsändamål (t.ex. vid täckning av en deponi), eller om massorna måste transporteras till fastlandet. Det valet i sin tur beror av hur förorenade massorna är. I det här fallet är graden av förorening förhållandevis lätt och eventuellt kan massorna då hanteras på Gotland. En uppskattning av saneringskostnaden är i så fall att det kan röra sig om 2,5 - 5 miljoner kr. Av detta är uppskattningen att själva schaktarbetet samt förberedelser inför saneringen (bl.a. saneringsanmälan), miljökontroll under saneringen samt framtagande av slutrapport kostar ca 0,7 - 1 miljoner kr. Kostnad för transporter och fyllnadsmassor är svårare att uppskatta men kan antas uppgå till 1,5 - 3 miljoner kr.

Med anledning av skillnaden mellan fastighetens värde och uppskattad kostnad för en sanering av fastigheten är frågeställningen till Regionstyrelsen således om Region Gotland är beredd att ta den kostnaden för att möjliggöra att fastigheten exploateras för bostadsändamål. I det vägvalet bör beaktas bl.a. Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal samt riktlinjer för försäljning, upplåtelse och köp av fastigheter.

Enligt riktlinjerna är huvudregeln att försäljning av Region Gotlands fastigheter, såväl bebyggda som obebyggda, ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor. För att uppnå målen i bostadsförsörjningsplanen

behöver dock även andra kriterier än pris värderas. Det kan t.ex. 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 Region Gotlands kostnader för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader. Undantagsfall från kravet på kostnadstäckning kan förekomma för att stimulera nybyggnation på landsbygden.

I aktuellt fall skulle försäljningen inte ge Region Gotland kostnadstäckning för de utgifter som projektet kräver. Däremot kommer bostäderna att upplåtas med hyresrätt.

Bedömning

Ett av Region Gotlands mål för ekonomisk hållbarhet är att det finns goda förutsättningar för ett offensivt bostadsbyggande över hela Gotland. Framför allt handlar det om byggande av fler hyresrätter som den genomsnittlige och något yngre gotlänningen har råd att efterfråga. Bunge Kronhagen 3:4 anvisades ursprungligen till Gotlandshem i syfte att säkerställa tillkomsten av just hyresrätter, men bolaget valde att återlämna anvisningen med hänvisning till att byggrätten inte var tillräckligt stor för att affären skulle bli lönsam. Det är generellt en utmaning att få exploatörerna att bygga utanför Visby och en än större utmaning att få dem att bygga hyresrätter. Om Region Gotland tar kostnaden för saneringen och därmed fortsätter markanvisningsprojektet medför det att nya hyresrätter byggs i Fårösund.

Å andra sidan har Region Gotland riktlinjer som anger att prisnivån vid försäljning som lägst ska ge täckning för fastighetens bokförda värde och för Region Gotlands kostnader för att iordningställa marken. Undantagsfall från kravet på kostnadstäckning kan förekomma för att stimulera nybyggnation på landsbygden.

I det här fallet är det dock en relativt stor diskrepans mellan fastighetens värde och Region Gotlands kostnader för projektet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför att Region Gotland i aktuellt ärende inte ska bekosta en sanering av fastigheten och föreslår att Regionstyrelsen beslutar i enlighet med det.

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Att fortsätta markanvisningsprojektet utan att Region Gotland får kostnadstäckning för de utgifter som projektet kräver skulle medföra att ett avsteg görs från riktlinjer för försäljning, upplåtelse och köp av fastigheter. Undantag kan dock göras från kravet på kostnadstäckning om det stimulerar nybyggnation på landsbygden. Rimligen bör dock undantagsfallen avse tillfällen då skillnaden mellan kostnad och intäkt är förhållandevis liten.

2. Ekonomiskt perspektiv

Kostnaden för iordningställande av marken för försäljning kommer med stor sannolikhet inte att täckas av försäljningspriset.

3. Barnperspektiv

Ej aktuellt.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Att bekosta saneringen och därmed fortsätta markanvisningsprojektet medför att fler bostäder upplåtna med hyresrätt byggs i Fårösund, vilka potentiellt kommer att användas som permanentboende.

6. Klimat och miljöperspektiv

I princip all exploatering för nybyggnation medför ett visst klimatavtryck. I det här fallet krävs också sanering av marken vilket därmed medför ett något större klimatavtryck. Den typ av sanering som med stor sannolikhet kommer att väljas medför schaktning och bortforsling av delar av jordlagret på fastigheten och därefter ditforsling av andra massor som ersättning. Således medför en sanering och den därpå följande fortsättningen av markanvisningsprojektet att ett flertal transporter kommer att krävas och att den bortschaktade jorden ska beredas utrymme någon annanstans.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Rebekka Gannholm, mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Arbetsutskottet föreslår att ärendet kompletteras inför beslut i regionstyrelsen och överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande.

Ordföranden ställer proposition på förslaget och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Bunge Kronhagen 3:4, 2022-10-21

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-02-23