

RS AU § 178 **Ändring av direktanvisning Gotlandshem Gråbo**

Ärendenummer: RS 2022/2052

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Regionstyrelsen beslutar med stöd av regionstyrelseförvaltningens rapport (Bygga bostadsrätter Gråbo Furulund 1:3) att medge en ändring i direktanvisningen från att enbart avse hyresrätter till att avse upplåtelse med hyresrätt till ca 2/3 och fri upplåtelseform till ca 1/3 av total bruttoarea byggrätt inom anvisat område.
- Regionstyrelsen beslutar att godkänna upprättat tillägg till ramavtal mellan Region Gotland och AB GotlandsHem avseende samverkan för detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom Gråbo/Yttre Furulund.

Jäv

På grund av jäv deltar Johan Malmros (C) inte i handläggningen av ärendet.

Sammanfattning

Regionstyrelsen har 2017-12-13, § 365, godkänt direktanvisning av del av Visby Gråbo 1:3 till AB GotlandsHem. Efter ansökan om utökad direktanvisning togs ett nytt beslut 2018-06-13, § 187, om direktanvisning av mark inom Gråbo omfattande mark för ca 300 lägenheter till AB GotlandsHem. På grund av ändrade förutsättningar efter detta beslut, har en startpromemoria för stadbyggnadsprojekt Gråbo utarbetats. Regionstyrelsen har därefter 2019-10-23, fattat beslut om ny direktanvisning till GotlandsHem omfattande mark för ca 240 lägenheter och start av stadsbyggnadsprojektet, regionstyrelsen, § 290 och § 289.

Ett ramavtal rörande samverkan för detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom Gråbo ängar har tecknats mellan Region Gotland och AB GotlandsHem. Ramavtalet godkändes i Regionstyrelsen 2019-10-23, § 293 och ett tillägg till ramavtalet godkändes i regionstyrelsen 2021-12-15, § 398.

AB Gotlandshem har i november 2022 gjort en framställan om att markanvisningen ska ändras till att både omfatta hyresrätter och bostadsrätter (RS 2022/2052).

Regionstyrelsen beslutade den 24 januari 2023 (RS § 13) att återremittera ärendet och ge regionstyrelseförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för och konsekvenser av bolagets önskemål om att delvis bygga bostadsrätter, både vid direktanvisad och konkurrensutsatt försäljning av mark. Utredningen mottogs vid regionstyrelsens möte den 30 maj 2023 (RS § 157).

En rapport har tagits fram av regionstyrelseförvaltningen som belyser bolagets önskemål ur ett ägarperspektiv.

Den samlade bedömningen ur ett ägarperspektiv är att fler bostäder på Gotland är prioriterat. Att låta AB Gotlandshem få möjlighet att bygga bostadsrätter är ett sätt att tillföra Gotland fler bostäder, både i form av bostadsrätter, men även i form av hyresrätter inom allmännyttan.

Gällande ramavtal enligt ovan har en giltighetstid fram till 2023-12-31. Arbetet med detaljplanen påbörjades först i juni 2022 på grund av att AB Gotlandshem inte haft möjlighet att prioritera resurser för detta. Under ramavtalets giltighetstid ska detaljplan samt markanvisningsavtal arbetas fram och ramavtalet behöver därmed förlängas. Även köpeskillingen i ramavtalet behöver kompletteras med en överenskommelse om en köpeskillning som avser fri upplåtelseform. Förlängning och komplettering regleras i upprättat tillägg till ramavtal.

Bedömning

Sedan direktanvisningen till AB Gotlandshem beslutades av regionstyrelsen 2017-12-13 har förhållande förändrats och bolaget har i sitt ägardirektiv från Region Gotland även beretts möjlighet att bygga bostadsrätter.

Bolagets förfrågan, som är av principiell beskaffenhet, har analyserats ur ett ägarperspektiv. Den samlade bedömningen är att fler bostäder på Gotland är prioriterat. Att låta bolaget få möjlighet att bygga bostadsrätter är ett sätt att tillföra Gotland fler bostäder.

Mark- och exploateringsenheten bedömer att projektets 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. Totalt kommer 450-500 bostäder att uppföras om hela projektet genomförs, projektet omfattar förutom AB Gotlandshem område även en markanvisning till AB KlaraBo och förtätning inom AB KlaraBo egna fastighet.

Mark- och exploateringsenheten bedömer att tillägget till ramavtal mellan Region Gotland och AB Gotlandshem är upprättad enligt intentionerna i tidigare beslutade direktanvisning och ramavtal. Priset för marken är bedömt utifrån marknadsmässiga grunder och priset för fri upplåtelseform ligger på en högre nivå per bruttoarea än för hyresrätter. Mark- och exploateringsenheten föreslår därför under förutsättning av regionstyrelsen godkänner beslut om ändrad direktanvisning, att regionstyrelsen även godkänner upprättat tillägg till ramavtal med AB Gotlandshem.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Kravet på hyresrätt som huvudsaklig upplåtelseform i ägardirektivet uppfylls.

Markanvisning genom direktanvisning, dvs avsaknad av konkurrens, kan enligt riktlinjerna användas om det är bästa sättet att uppnå de mål regionen har. I detta fall bostadsförsörjningsmålet. Det föreligger således inte något hinder från att direktanvisa mark för bostäder med fri upplåtelseform om detta sker för att uppfylla något av Region Gotlands mål.

En uppdelning av området i flera fastigheter med olika upplåtelseform är genomförbar ur ett fastighetsrättsligt perspektiv.

Bedömningen är att avtalet med exploatören är upprättat i enlighet med gällande lagstiftning och följer Region Gotlands eget regelverk vad avser markanvisningar.

2. Ekonomiskt perspektiv

Önskemålet att producera bostäder där en tredjedel utgör bostadsrätter bedöms ge bättre ekonomi i projektet för bolaget, förutsatt att försäljningen genomförs som planerat. Bolaget behöver hantera risken med osålda bostadsrätter.

Bedömningen är att föreslagen prisnivå för marken stärker Region Gotlands ekonomi för exploateringsprojektet och ger bättre förutsättningar för genomförandet av projektet.

3. Barnperspektiv

Blandade upplåtelseformer kan leda till ökad social hållbar och motverka segregation. Bedömningen är att åtgärden är att anse som positiv ur ett barnperspektiv.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Förslaget bedöms innebära möjlighet till stärkt finansiell position för bolaget, vilket i sin tur bidrar till att skapa möjlighet att investera i nyproduktion utanför Visby.

6. Klimat och miljöperspektiv

Hållbarhetsfrågor hanteras genom regelverket i plan- och bygglagen.

Ärendets behandling under mötet

På grund av jäv deltar Johan Malmros (C) inte i handläggningen av ärendet.

Ärendet föredras av Ulrica Widange, verksamhetsutvecklare, regionstyrelseförvaltningen.

Eva Nypelius (C) yrkar bifall till regionstyrelseförvaltningens och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningens och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-08-10

Regionstyrelseförvaltningens rapport Bygga Bostadsrätter Furulund 1:3

Tillägg till ramavtal mellan Region Gotland och AB GotlandsHem avseende samverkan för detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom Gråbo/Yttre Furulund