

Mottagare
Regionstyrelsen

Uppdrag. Process för direktanvisning av mark för andra upplåtelseformer än hyresrätter.

Förlag till beslut

- Regionstyrelsen godkänner återrapporteringen.
- Regionstyrelsen ger regiondirektören i uppdrag att tydliggöra riktlinjerna för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Sammanfattning

Regionfullmäktige gav 2023-06-19 (RF § 104) regionstyrelsen, tekniska nämnden och miljö och byggnadsnämnden i uppdrag att se över Region Gotlands process för direktanvisning av mark för andra upplåtelseformer än hyresrätter. Återrapportering ska ske till regionstyrelsen i oktober 2023.

Markanvisning definieras enligt Plan- och bygglagen som ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse, av ett visst av kommunen ägt, markområde för bebyggelse.

I Region Gotlands antagna riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal framgår att markanvisning kan tillämpas med olika metoder och att markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Motiven för direktanvisning bör tydligt redovisas. Enligt riktlinjerna kan markanvisning ske genom fyra olika metoder; markanvisningstävling, anbudsförfarande, direktanvisning eller

dubbel markanvisning.

I nuvarande markanvisningsprocess och i de olika metoderna för markanvisning görs ingen skillnad för olika upplåtelseformer (hyresrätt eller fri upplåtelseform).

Ärendebeskrivning

Regionfullmäktige gav 2023-06-19 (RF § 104) regionstyrelsen, tekniska nämnden och miljö och byggnadsnämnden i uppdrag att se över Region Gotlands process för direktanvisning av mark för andra upplåtelseformer än hyresrätter. Återrapportering ska ske till regionstyrelsen i oktober 2023.

Markanvisning

Markanvisning definieras enligt Plan- och bygglagen som ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst, av kommunen ägt, markområde för bebyggelse.

I Region Gotlands antagna riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal framgår att markanvisning kan tillämpas med olika metoder och att markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Motiven för direktanvisning bör tydligt redovisas. Enligt riktlinjerna kan markanvisning ske genom fyra olika metoder; markanvisningstävling, anbudsförfarande, direktanvisning eller dubbel markanvisning.

I nuvarande markanvisningsprocess och i de olika metoderna för markanvisning görs ingen skillnad för olika upplåtelseformer (hyresrätt eller fri upplåtelseform).

En markanvisning kan ske vid olika tidpunkter under en exploateringsprocess. Ur ett effektivitetsperspektiv är det en

fördel om markanvisning sker när en detaljplan har varit på samråd om inte en antagen detaljplan redan finns. När en detaljplan har varit ute på samråd så har synpunkter, från bland annat länsstyrelsen, klargjorts och förutsättningarna för utformningen av detaljplanen är mer analyserade. Detta ger tydliga ramar för markanvisningen och en tydlighet för både regionen och exploitören.

Direktanvisningsprocessen

Direktanvisningsprocessens politiska beslut och tjänstemannaorganisationens handläggning som ingår i en direktanvisning redovisas nedan.



Steg 1. Beslut om direktanvisning initieras av att en extern intressent lämnar in en formell förfrågan om förvärv av ett utpekat markområde för ett specifikt ändamål till Region Gotlands Mark- och exploateringsenhet på samhällsbyggnadsförvaltningen. Förfrågan bereds av exploateringsgruppen. Berörda förvaltningar tillfrågas och får möjlighet att lämna motivering till dess lämplighet. Ärendet tas sedan upp för beslut i regionstyrelsen. Underlag för beslut om direktanvisning ska bland annat innehålla:

- Ställningstagande till om markanvisning istället ska ske genom tävlingsförfarande.
- Motiv till varför direktanvisning väljs.
- Kriterier för den specifika markanvisningen (likt de kriterier som ställs vid tävling) dvs krav på exempelvis upplåtelseform, gestaltning, sociala boenden mm.

Steg 2. Vid positivt beslut om direktanvisning upprättar Region Gotland ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet reglerar förutsättningar för ett framtida förvärv. I markanvisningsavtalet regleras exempelvis att exploatören förpliktas byggnadsskyldighet med en säkerhet kopplad till detta samt vite om exploatören inte fullgör sina åtaganden. Vidare regleras bland annat exploateringsersättning för gemensam infrastruktur och att bygglov ska ha beviljats innan förvärv kan ske.

Markanvisningsavtalet ger intressenten/exploatören en option om 2 år att förvärva aktuellt område, förutsatt att det som är reglerat i markanvisningsavtalet har uppfyllts. Regionstyrelsen är det politiska organ som beslutar om att godkänna markanvisningsavtalet.

Steg 3. Innan beslut om försäljning tas så upprättas ett markgenomförandeavtal som reglerar det som inte kan regleras i köpeavtalet. Regionstyrelsen är det politiska organ som beslutar om att godkänna markgenomförandeavtalet.

Steg 4. När markgenomförandeavtalet är beslutat och undertecknat kan beslut om försäljning ske. Beslutet tas i tekniska nämnden förutsatt att köpeskillingen understiger 10 miljoner kronor. Är köpeskillingen över 10 miljoner kronor tas beslut om försäljning i regionfullmäktige.

Riktlinjer för markanvisningar

I Region Gotland riktlinjer för markanvisning- och exploateringsavtal beskrivs att som huvudregel gäller att all försäljning av regionens mark ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor för att generera högsta möjliga köpeskillning. För att uppnå målen i bostadsförsörjningsplanen behöver även andra kriterier än pris värderas. Det kan exempelvis handla om andel hyresrätter, hyresnivåer, gestaltning eller byggnadens miljöpåverkan. Detta ska tydligt anges inför

försäljningen. Regionen tillämpar en prisnivå som lägst ger täckning för de kostnader regionen har för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader.

Riktlinjen beskriver även att vid val av aktör/byggherre ska regionen eftersträva en fördelning av mark för byggande på olika aktörer/byggherrar för att på så sätt främja konkurrensförhållanden och få fler aktörer på marknaden. Vid urvalet ska även aktörens/byggherrens tidigare genomförda projekt beaktas som t ex dennes förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt aktörens/byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Även nytänkande och en långsiktig miljö- och kvalitetsprofil hos aktören/byggherren ska finnas med som en parameter, då detta är en förutsättning för långsiktigt sunda och bra bostäder ur ett hållbarhetsperspektiv.

I regionens riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende beskrivs att Region Gotland iordningsställer mark för byggande av flerbostadshus över hela ön utifrån behov. Marken fördelas normalt genom markanvisningstävling men kan under särskilda förutsättningar ske via direktanvisning eller försäljning via fastighetsmäklare. Mark för hyreslägenheter säljs via markanvisning och kan som alternativ upplåtas som tomträtt. För mark avseende bostadsrättslägenheter och ägarlägenheter är huvudregeln att marken ska säljas via markanvisningstävling. Riktlinjerna beskriver också att vid prissättning av mark för flerbostadshus ska hänsyn tas till upplåtelseform såsom hyreslägenheter, bostadsrätter eller ägarlägenheter.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att nuvarande process för direktanvisning inte behöver revideras utifrån

uppdraget att direktanvisning ska kunna ske till andra upplåtelseformer än hyresrätter. I nuvarande process för direktanvisning av mark görs ingen skillnad på upplåtelseform (hyresrätt eller fri upplåtelseform).

Förslag till beslut är att regionstyrelsen ger regiondirektören i uppdrag att tydliggöra riktlinjerna för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Motiven för direktanvisning skulle kunna exemplifieras och att metoderna skulle kunna tydliggöras något.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att processen för markanvisning följer Region Gotlands riktlinjer som berör markanvisning. Riktlinjerna utgår från gällande lagstiftning.

2. Ekonomiskt perspektiv

Ej aktuellt.

3. Barnperspektiv

Ej aktuellt.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ej aktuellt

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningen tjänsteskrivelse daterad 2023-09-20

Beslut RF §104, 2023-09-20

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

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

Regionstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Miljö och byggnämnden

Tekniska nämnden