

RS AU § 33 Markanvisningstävling Bunge

Ärendenummer: RS 2023/2415

Arbetsutskottets beslut

- Ärendet överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande.

Sammanfattning

Regionstyrelsen har tidigare beslutat om direktavvisning av mark till Resona Utveckling AB avseende fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:4, RS § 241, 2021-09-01. Fastigheten är belägen centralt i Fårösund på norra Gotland ca 56 km från Visby. Markanvisningen avsåg möjliggöra för byggnation av flerbostadshus med hyresrätter inom fastigheten. Den 12 april 2023 återlämnade Resona Utveckling AB markanvisningen till Region Gotland med hänvisning till försämrade marknadsförutsättningar.



Fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:4 markerad i rött.

I samband med upprättandet av markanvisningsavtal beställdes och genomfördes en markteknisk miljöundersökning inom fastigheten. Jordprovtagning inom undersökningsområdet påvisar att förhöjda värden av PAH-H samt metaller i form av kadmium, kvicksilver och bly förekommer i sådana halter att risk för människors hälsa inte kan uteslutas vid planerad markanvändning. En preliminär kostnadsuppskattning för sanering av markföroreningar har tidigare uppskattas till 2,5 - 5 miljoner kronor beroende på om schaktmassor från saneringen kan hanteras lokalt eller om det krävs transport till fastlandet. Regionstyrelsen har tidigare beslutat att Region Gotland, för genomförandet av den beslutade markanvisningen, ska bekosta sanering av förorenad mark inom

fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:4, RS § 81, 2023-03-22. I och med att markanvisningen är återlämnad till Region Gotland kan beslutet inte genomföras.

Gällande detaljplan för fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:4 medger Bostadsändamål - Bostadsanknutna verksamheter, som inredning av garage och samlingsalar samt lokaler för handel och hantverk. Beräknad byggrätt uppskattas för bostäder till ca 1 100 kvm bruttoarea (BTA) och för lokaler till ca 320 kvm BTA. Under den tid som markanvisningen till Resona Utveckling AB var gällande upprättade en oberoende fastighetsvärderare ett värdeutlåtande för fastigheten. Vid värdetidpunkten uppskattades fastighetens värde till ca 950 000 kr. Utlåtandet bedöms som inaktuellt med anledning av förändringar på fastighetsmarknaden och att det för bostäder endast avsåg upplåtelseformen hyresrätter vilket genererar ett lägre markvärde.

Regionstyrelseförvaltningen återrapporterar till regionstyrelsen om att direktanvisning av mark till Resona Utveckling AB har återlämnats till Region Gotland samt bereder ärendet för beslut om sanering och framtida upplåtelse eller försäljning av fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:4.

Bedömning

Regionstyrelseförvaltningen gör bedömningen att det för fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:4 finns tre lämpliga alternativ att tillstå:

- Fastigheten och markanvändningen lämnas oförändrad. Det genomförs ingen sanering av förorenad mark och fastigheten kvarstår i Region Gotlands markreserv. Detta föranleder fortsättningsvis löpande förvaltningskostnader för Region Gotland.
- Region Gotland genomför sanering av förorenad mark inom fastigheten. Fastigheten förblir i Region Gotlands markreserv för markberedskap tills när konjunkturförhållandena förbättrats och det bedöms lämpligt att genomföra en försäljning eller upplåtelse av fastigheten. Detta föranleder viss risk att Region Gotland inte får kostnadstäckning för saneringskostnader vid en eventuellt senare försäljning. Vidare kvarstår fastighetens löpande förvaltningskostnader Region Gotland.
- Region Gotland utlyser en markanvisningstävling av fastigheten. Rådande konjunkturläge kan påverka antalet och omfattningen av de tävlingsbidrag som inkommer i en markanvisningstävling varför tävlingskriterier bör formuleras tillsammans med en lägsta acceptnivå avseende fastighetens pris.

För att främja bostadsbyggandet på landsbygden föreslår regionstyrelseförvaltningen att regionstyrelsen ger regiondirektören i uppdrag att upprätta kriterier och ramar för en markanvisningstävling avseende fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:4 och återkomma till regionstyrelsen för beslut om att genomföra en markanvisningstävling.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Förslag till beslut överensstämmer med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att en markanvisning av fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:4 genererar en intäkt till Region Gotland genom antingen en försäljningsintäkt eller från tomträttsavgäld. Vid genomförande av en markanvisning är det viktigt att säkerställa att Region Gotland får kostnadstäckning för investeringar så som sanering av förorenad mark.

3. Barnperspektiv

Ej aktuell.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuell.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Förslag till beslut möjliggör för byggnation av bostäder på landsbygden.

6. Klimat och miljöperspektiv

Sanering av förorenad mark bedöms positiv ur ett klimat och miljöperspektiv.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Alexander Sorby Haddad, mark- och exploatering, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Arbetsutskottet föreslår att ärendet överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande.

Ordföranden ställer proposition på förslaget och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-01-29

Regionstyrelsen 2021-09-01, § 241

Regionstyrelsen 2023-03-22, § 81