

RS AU § 34 Markanvisningstävling Östergarn

Ärendenummer: RS 2022/820

Arbetsutskottets beslut

- Ärendet överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande.

Sammanfattning

Regionstyrelsen har tidigare beslutat om direktanvisning av mark till Äppellunden Fastighets AB avseende, vid tidpunkten, del fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:29. Fastigheten är belägen i Katthammarsvik på östra Gotland cirka 47 km från Visby. Beslutet omfattar även uppdrag om att undersöka möjligheten för att upplåta fastigheten med tomträtt i syfte att möjliggöra för byggnation av hyresrätter på landsbygden, RS § 236, 2022-08-31. Efter att parterna Region Gotland och Äppellunden Fastighets AB under förhandling inte kunnat träffa markanvisningsavtal återlämnade Äppellunden Fastighets AB markanvisningen till Region Gotland den 21 april 2023.

Under den tid som markanvisningen var gällande ansökte dåvarande mark- och exploateringsenheten om fastighetsbildning samt genomförde en markteknisk miljöundersökning inom berört område. På fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:29 äger Region Gotland ett särskilt boende som drivs av en privat vårdaktör. Det var därför lämpligt att genomföra ansökt fastighetsbildningen oaktat att markanvisningen var återlämnad. Fastighetsbildningen frånskilde den byggnad som förvaltas av fastighetsförvaltningsavdelningen från Region Gotlands markreserv som förvaltas av mark- och exploateringsavdelningen.

Beslut om fastighetsbildning fattades av Lantmäteriet den 12 september 2023 där en lämplig exploateringsfastighet, Gotland Östergarn Ganne 1:32, tillskapades genom avstyckning från Gotland Östergarn Ganne 1:29. Gällande detaljplan medger bostads-, kontors-, och vårdändamål och den nybildade fastigheten har en byggrätt om cirka 940 - 1100 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan. Vidare har en oberoende fastighetsvärderare genomfört en värdering av fastigheten och fastställt ett värde om 2 250 kr/kvm bruttoarea (BTA) för bostäder utan byggnadsskyldighet och mellan 1500-1750 kr/kvm BTA för bostäder med byggnadsskyldighet. En omräkning mellan BYA och BTA behöver göras i samband med en framtida bygglovsansökan för att med säkerhet kunna fastställa fastighetens värden.

Vid den marktekniska miljöundersökningen påvisade jordprovtagning inom undersökningsområdet att arsenikhalter förekommer i sådana halter att risk för människors hälsa inte kan uteslutas vid planerad markanvändning. Styrande för bedömningen är exponering via intag av jord och växter. Tillsynsmyndigheten vid enheten miljö- och hälsoskydd, Region Gotland, gör bedömningen att om den planerade markanvändningen tas i anspråk föreligger ett åtgärdsbehov

inom undersökningsområdet. En kostnadsuppskattning för sanering av förorenad mark bör göras.

Mark och exploateringsavdelningen återrapporterar till regionstyrelsen om att direktanvisning av mark till Äppellunden Fastighets AB har återlämnats till Region Gotland som bereder ärendet för beslut om sanering och framtida upplåtelse eller försäljning av fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:32.

Bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen gör bedömningen att det för fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:32 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.

Genom kriterierna i en markanvisningstävling, som ska godkännas av Regionstyrelsen, kan till exempel upplåtelseform hyresrätt och tomträtt premieras i enlighet med punkten tre från regionstyrelsen beslut RS § 236, 2022-08-31. Vid en eventuell tomträttsupplåtelse är det viktigt att tomträttsavgälden, som baseras på fastighetens värde, inom överskådlig tid ger Region Gotland kostnadstäckning för den sanering som behöver genomföras inom fastigheten. Vid en försäljning finns istället möjlighet att förlägga saneringskostnaden på köpeskillingen för en framtida köpare. Vidare används del av den nybildade fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:32 för parkering till det särskilda boende på Gotland Östergarn Ganne 1:29. Om en markanvisning av Östergarn Ganne 1:32 genomförs behöver Region Gotland bekosta och anlägga nya parkeringsplatser inom Östergarn Ganne 1:29. 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 Mark- och exploateringsavdelningen att regionstyrelsen ger regiondirektören i uppdrag att upprätta kriterier och ramar för en markanvisningstävling avseende fastigheten Gotland Östergarn Ganne 1:32 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 Östergarn Ganne 1:32 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 samt för iordningställande av parkeringsplatser inom Östergarn Ganne 1:29.

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 2022-08-31, § 236