

RS § 236 Ansökan om direktanvisning av del av Östergarn Ganne 1:29

Ärendenummer: RS 2022/820

Paragraf föregående instans: AU § 170

Regionstyrelsens beslut

- Direktanvisning av mark avseende del av Östergarn Ganne 1:29 för byggande av hyres- eller bostadsrättslägenheter, under förutsättning att ett bindande avtal kan tecknas som säkerställer permanentboende i uppförda bostäder godkänns.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att i samverkan med teknikförvaltningen upprätta ett tvåårigt markanvisningsavtal med Äppellunden Fastighets AB, för godkännande i regionstyrelsen.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att även utreda möjligheten med tomträtt i syfte att möjliggöra byggandet av hyresrätter.

Sammanfattning

Region Gotland äger fastigheten Östergarn Ganne 1:29, som enligt gällande detaljplan kan användas för bostads-, kontors- och vårdändamål. På fastigheten finns ett särskilt boende för äldre, som sedan september år 2021 drivs av en privat vårdaktör på uppdrag av regionen. Detaljplanen för området tillåter att marken används för bostad, vård och kontor. Den byggrätt som återstår inom planen och som kan utnyttjas av exploatören är ca 800 kvm byggnadsarea. Detaljplanen tillåter byggnation i två våningar. En avstämning avseende VA-läget i Katthammarsvik har gjorts med VA-avdelningen och bedömningen är att en exploatering av området i enlighet med detaljplanen ryms inom nuvarande kapacitet för både avloppshantering och vattenförsörjning.

Under år 2021 kontaktades Region Gotland av Nygarn Utveckling AB (Nygarn), som arbetar för att utveckla Östergarnslandet. Nygarn har sedan tidigare ett projekt vid namn Provbo, som har visat att det finns intresse från personer och familjer i olika åldersgrupper för små till medelstora permanentbostäder, främst i storleksordningen 2 – 3 rum. GUBIS (Gotländska utvecklingsbolag i samverkan) där Nygarn ingår, arbetar också med ett pilotprojekt runt två skolor, Kräklingbo skola och Stenkyrka skola med sina respektive upptagningsområden. Projektet har fokus på utveckling av den lokala attraktionskraften, att skapa fler bostäder till gagn för barnfamiljer och en ökad samverkan mellan bygd och skola.

Nygarn lämnade in en första projektbeskrivning tillsammans med begäran om markanvisning i oktober 2021. Regionens exploateringsgrupp har efter den första kontakten fört en dialog med exploatörens arbetsgrupp för projektet, som under tiden också har lämnat in kompletteringar till projektbeskrivningen, i januari, juni och augusti 2022.

För genomförandet av projektet har det under tiden efter den inledande kontakten bildats ett fastighetsbolag, Äppellunden Fastighets AB (fastighetsbolaget). Begäran om markanvisning lämnades in av Nygarn men gjordes för fastighetsbolagets räkning. Nygarn äger i ett inledande skede 10 % av aktierna i fastighetsbolaget, men tanken är att efterhand som projektet konkretiseras öka aktiekapitalet genom nyemissioner till de tillkommande aktieägarna. Övriga aktieägare och styrelse i fastighetsbolaget är i nuläget Christina Gustafsson, Mårten Lindström, Dan Kolmodin, Gunnar Bendelin och PG Ekbom.

Enligt fastighetsbolaget finns det ett stort antal lokala intressenter, såväl permanent- som deltidsboende på Östergarnslandet som meddelat sitt intresse för att bli aktieägare i bolaget och bidra med finansiering. Fastighetsbolaget menar att antalet intressenter idag uppgår till 27 personer, som vill teckna sig för sammanlagt 29 andelar. Vidare menar man att samtliga har stark förankring i Östergarnslandets utveckling, genom engagemang i förenings- och/eller näringsliv. 20 av dessa är permanentboende, övriga är deltidsboende i fritidshus som används året runt.

Exploatören vill med sitt förslag åstadkomma byggande av 10–15 bostäder beroende på utformning och lägenhetsstorlek. Två arkitekter har tagit fram var sitt idéförslag till hur byggnaderna skulle kunna utformas. Slutligt val av utformning avses att ske i samband med val av upplåtelseform. Exploatören tänker sig att lägenheterna ska utformas enligt den så kallade RAW-modellen. I korthet innebär RAW-modellen att det enbart är enrumslägenheter som byggs, men att lägenheterna i gengäld är så stora att de kan delas upp i fler rum. Exploatören menar att detta ger de boende en möjlighet att med mellanväggar och mellanbjälklag successivt anpassa bostäderna.

När det gäller upplåtelseform är exploatörens huvudalternativ att bygga ägarlägenheter. Ägarlägenheter bildas genom lantmäteriförrättning, där varje lägenhet avstyckas till att utgöra en egen fastighet vars gränser sammanfaller med dess golv, tak och väggar. Således kan de också säljas vidare på bostadsmarknaden.

Konceptet ägarlägenheter infördes 2009 i Sverige, men har sedan dess inte fått något stort genomslag på bostadsmarknaden. De senaste två åren har det byggts ca 1 000 ägarlägenheter i Sverige och totalt fanns år 2021 omkring 2 600 ägarlägenheter, vilket kan jämföras med antalet bostadsrättslägenheter som totalt uppgår till mer än 1 miljon. Bland de fördelar som särskilt brukar framhållas med ägarlägenheter är att bostadsinnehavaren har en större rådighet över sin bostad och kan själv t ex besluta om uthyrning av bostaden utan att fråga sina grannar eller samfällighetsföreningen. Till nackdelarna hör att det juridiska ramverket kring ägarlägenheter är svagare jämfört med bostadsrätter, där det finns en särskild lagstiftning som sätter spelregler för bland annat skötsel, drift och finansiering av gemensamma anläggningar. För en

ägarlägenhet, som räknas som en egen fastighet, får skötsel av gemensamma anläggningar ske inom ramen för en samfällighetsförening.

Fastighetsbolaget anger i sin senaste komplettering (2022-08-19) att huvudalternativet fortfarande är ägarlägenheter. Man menar att intressenterna i fastighetsbolaget har en djup förankring i bygden och ett långsiktigt intresse att bidra till bostadsförsörjningen genom att bygga lägenheter för permanentboende. Man ser ägarlägenheter som den upplåtelseform som dels ger lägst kostnader för den boende, dels har bra förutsättningar för att genomföras väl. Exploatören har kontakt med flera företag som bygger ägarlägenheter och möjligheter att dra nytta av deras erfarenheter och har också fört diskussioner med banker som är beredda att finansiera projektet. Men fastighetsbolaget anger även att man är öppna för att, som ett alternativ till ägarlägenheter, bilda en bostadsrättsförening som bygger lägenheterna som bostadsrättslägenheter och i sina stadgar inför skarpa krav på permanentboende. Exploatören säger sig vara införstådd med regionens riktlinjer för markanvisningar och är beredd att betala ett markpris som baseras på en för permanentboende marknadsmässig värdering av marken.

Gällande regelverk för markanvisning av mark anger att mark för bostäder normalt fördelas genom markanvisningstävling, men kan under särskilda förutsättningar säljas via direktanvisning eller via fastighetsmäklare. Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Motiven för direktanvisning bör tydligt redovisas och markpriset ska alltid baseras på en marknadsmässig värdering. Särskilda förutsättningar som möjliggör direktanvisning kan till exempel vara om marken ska användas för uppförande av hyreslägenheter.

Om regionstyrelsen beslutar att marken ska direktanvisas till Äppellunden Fastighets AB kommer ett markanvisningsavtal att upprättas och förhandlas med fastighetsbolaget och därefter kommer avtalet upp för beslut om godkännande i regionstyrelsen. När markanvisningsavtalet är godkänt och underskrivet av båda parter har fastighetsbolaget två år på sig att utforma projektet, ansöka om bygglov, samt efter godkänt bygglov förvärva fastigheten. Förvärvet av fastigheten kommer då att ske till marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdering har ännu inte utförts, en sådan kommer att ske under processen med framtagande av markanvisningsavtalet.

Bedömning

Det finns ett tydligt uttalat mål om att fler bostäder ska byggas över hela Gotland. Ett av de bostadspolitiska målen för Gotland är att det årligen ska byggas 300 bostäder (för permanent bruk) fördelade över ön. Hittills har det varit svårare att få till stånd byggande av bostäder för permanentboende utanför Visby. Exploatörens initiativ är därför positivt och glädjande.

Gällande regelverk för markanvisning av mark anger att mark för bostäder normalt fördelas genom markanvisningstävling, men kan under särskilda förutsättningar säljas via direktanvisning eller via fastighetsmäklare. Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Motiven för direktanvisning bör tydligt redovisas och markpriset ska alltid baseras på en marknadsmässig värdering. Särskilda förutsättningar som möjliggör direktanvisning kan till exempel vara om marken ska användas för uppförande av hyreslägenheter. Regionstyrelseförvaltningen gör bedömningen att även andra upplåtelseformer kan vara aktuella att godkänna under förutsättning att det kan garanteras att bostäderna kommer att användas för permanentboende. Detta kan bedömas vara i linje med målet att årligen uppföra 300 bostäder för permanent bruk fördelade över hela ön.

Vid bedömning av exploatörens huvudalternativ ägarlägenheter, konstateras att det saknas möjligheter för regionen att säkerställa att de uppförda lägenheterna även långsiktigt förblir permanentbostäder. Även om den nuvarande bolagsstyrelsen har goda ambitioner med projektet, finns det inget som garanterar långsiktigheten i detta, ledamöterna i en styrelse liksom ägarna till lägenheterna kan relativt snabbt förändras. En ägare till en lägenhet har full rådighet över hur och när denne hyr ut sin lägenhet.

Exploatören har i komplettering 2022-08-19 öppnat för möjligheten att som ett alternativ till ägarlägenheter, bilda en bostadsrättsförening som bygger lägenheterna som bostadsrättslägenheter och i sina stadgar inför skarpa krav på permanentboende.

Regionstyrelseförvaltningen anser att ett alternativ med byggande av lägenheter i bostadsrättsform med föreningsstadgar som säkerställer permanentboende och som kombineras med en tilläggsköpeskilling som faller ut om föreningen ändrar sina stadgar under en 10-årsperiod, kan vara en möjlig lösning som bör utredas. Hur ett avtal ska konstrueras för att säkerställa detta, måste undersökas vidare.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår att förvaltningen ges i uppdrag att i samverkan med teknikförvaltningen ta fram ett markanvisningsavtal med Äppellunden Fastighets AB för godkännande i regionstyrelsen.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv utifrån beslutsförslaget

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Beslutsförslaget innebär ett avsteg från huvudregeln när det gäller Region Gotlands regelverk för markanvisning, men bedöms rymmas inom de möjligheter till alternativ hantering som regelverket medger.

2. Ekonomiskt perspektiv

Beslutsförslaget möjliggör att regionen får en marknadsmässig köpeskilling för marken. Området ligger vidare inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Region Gotlands kostnader för utbyggnad av VA-nätet täcks av anslutningsavgifter.

3. Barnperspektiv

Ej aktuell.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuell.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Genom beslutsförslaget tillskapas 10-15 nya bostäder i Katthammarsvik, vilket är positivt och ger möjligheter för människor att bo kvar i sin hembygd samt möjliggör för inflyttning.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ej aktuell.

Ärendets behandling under mötet

Eva Nypelius (C) yrkar att i beslutspunkt 1 även lägga till hyresrättslägenheter.

Thomas Gustafson (V) yrkar att regionstyrelseförvaltningen även får i uppdrag att utreda möjligheten med tomträtt i syfte att möjliggöra byggandet av hyresrätter.

Lars Engelbrektsson (SD) yrkar att ärendet ska bordläggas.

Ordförande ställer fråga om ärendet ska avgöras idag eller bordläggas i enlighet med Lars Engelbrektssons yrkande och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningens förslag med eget tilläggsyrkande och finner att det bifalls.

Ordförande ställer proposition på Thomas Gustafsons tilläggsyrkande och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Förfrågan om förvärv av mark 2021-10-19

Projektbeskrivning (2021-10-19)

Skiss Äppellunden jan 2022

Två arkitektförslag

Komplettering till projektbeskrivning 2022-01-12

Komplettering till projektbeskrivning 2022-06-06

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-08-15

Skickas till

Teknikförvaltningen, Mark- och Stadsmiljö
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten