

Mottagare
Regionstyrelsen

Återrapportering markanvisningsavtal

Förlag till beslut

- Regionstyrelsen godkänner återrapporteringen att markanvisningen återtas av Region Gotland i enlighet med tidigare beslut, RS § 434, 2023-12-13.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade i december 2023 att förlänga markanvisningen av fastigheten Gotland Hamra Storms 2:4 till Storsudrets Fastighetsutveckling AB med sex månader till och med 2024-06-30, samt att om tillstånd för enskild vatten och avloppslösning inte erhålls inom giltighetstiden av förlängningen ska markanvisningen återtas av Region Gotland, RS § 434, 2023-12-13.

Syftet med den senaste förlängningen var att exploatören skulle beredas möjlighet att fullgöra sina åtaganden som fodras för fortsatt detaljplanearbete, vilket omfattar att exploatören beviljas tillstånd för anläggandet av en enskild avloppsanläggning samt en enskild färskvattenanläggning. Tillstånd för enskild avloppsanläggning anmäls hos Region Gotland och vattendom för enskild färskvattenanläggning söks hos Mark- och miljödomstolen.

Vid markanvisningens utgång, 2024-06-30, hade inga tillstånd erhållits av exploatören.

2024-08-26 inkom exploatören med följande handlingar

- Skriftlig framställan om förläggning av markanvisningen.
- PM – Svar på en av utstående frågor från tillsynsmyndigheter
- Svar på kompletteringsbegäran i ärende MBNV 2023/1659
- Relationshandling – Sjöledning och råvattenintag
- Avsiktsförklaring mellan exploatör och enskild fastighetsägare.

2024-08-27 inkom exploatören med följande handling

- Beslut om bifall med villkor om anmälan om vattenverksamhet gällande nedläggande av ledningar för vattenuttag på fastigheten Hamra Storms 2:4.

2024-09-16 inkom exploatören med följande handling

- PM – MKN Vändburgs hamn

Bedömning

I och med att tidpunkten för innevarande förlängning av markanvisningen är passerad ska bedömningen göras utifrån ifall om exploatören kan anses ha fullgjort sina åtaganden så att ett nytt markanvisningsavtal kan tecknas eller om markanvisningen ska återtas av Region Gotland.

Förvaltningen bedömer de underlag som exploatören inkommit med som följande:

Handlingarna PM, svar på kompletteringsbegäran och relationshandling utgör underlag i anmälan om enskilt avlopp i ärende MBNV 2023/1659. Vid avstämning med handläggare vid enheten vatten, 2024-09-12, meddelas att ärendet fortsatt behövde kompletteras gällande miljö kvalitetsnormen (MKN) och att ingen bedömning kan göras kring eventuellt utfall i framtida beslut. Exploatören inkom med ett PM avseende MKN 2024-09-16, handlingen har inte hunnit behandlats men om inkommen handling är fullständig så kan ärendet MBNV 2023/1659 anses som komplett för beredning.

Länsstyrelsens beslut om bifall med villkor gällande nedläggande av VA ledningar är väsentlig för rådighet att förlägga ledningar vid en eventuell byggnation av avloppsreningsverk som är under prövning.

Den avsiktsförklaring (Letter of intent, LOI) som bifogats är väsentlig för ett framtida genomförande av nuvarande detaljplaneförslag men inte aktuellt för bedömningen om eventuell förlängning av markanvisningen.

I den skriftlig framställan om förläggning av markanvisningen redogör exploatören om hur denne upplevt processen historiskt och avslutar sammanfattningsvis enligt nedan.

Region Gotland, Miljö- och hälsa: Sweco har levererat svar och haft dialog med handläggare kring tillståndsfrågan för reningsverk. Det finns inga utestående frågor att besvara, förutom en fråga kring VISS, Vatteninformationssystem Sverige, och miljöpåverkan till havs. Där har Sweco och handläggaren haft ett resonemang kring frågeställning som gör att det inte går att svara frågan, då det inte finns ett bakgrundsmaterial för att kunna svara. Utgångspunkten är att frågeställningen faller.

Länsstyrelsen: Sweco har lämnat svar på samtliga frågeställningar och haft en dialog med handläggaren kring dessa. Därefter kvarstår inga ytterligare frågor för närvarande.

Med ovan har undertecknade entreprenörer, efter tusentals timmar och miljoner i utredningar sedan 2009, visat att det föreligger en framkomlighet för tillstånd beträffande såväl reningsverk som vattenverksamhet, varför förutsättningar finns för att en detaljplan kan antas och fastigheten kan överlåtas för framtida utveckling.

Exploatören har fortsatt inte styrkt att ett ärende om vattendom är under beredning hos mark- och miljödomstolen.

Givet ovan är det vid utgången av markanvisningen ostridigt att exploatören inte kunnat uppvisa handlingar och/eller tillstånd som är godtagbara för ett fortsatt detaljplanearbete. Handlingarna inkomna under augusti tillstyrker till viss del att en godtagbar VA-lösning till planförslaget kan vara möjlig men att detta behöver fastställas genom prövning i respektive process. Vidare eftersom gällande planförslag är daterat så finns det fortsatt andra osäkerhetsfaktorer för ett fortsatt detaljplanearbete. De främsta avser försvarsmaktens inställning till eventuell exploatering och klimatanpassning utifrån översvämningsrisk och Region Gotlands klimatanpassningsplan.

Förvaltningens sammantagna bedömning är att exploatören i tillräcklig utsträckning inte kunnat påvisa godtagbara handlingar för ett fortsatt detaljplanearbete och att den politiska viljeinriktningen i enlighet med tidigare beslut är att markanvisningen inte ska förlängas ytterligare givet dessa förutsättningar. Därför föreslår förvaltningen att Regionstyrelsen godkänner återrapporteringen att markanvisningen återtas av Region Gotland i enlighet med tidigare beslut, RS § 434, 2023-12-13.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Markanvisningen har föregåtts av en markanvisningstävling där exploatörens förslag vunnit gehör och beslutats i regionstyrelsen 2013-12-121. Bedömningen är att markanvisningen genomförs enligt Region Gotlands eget regelverk vad avser markanvisningar.

Förslag till beslut är i enlighet med tidigare fattat beslut i ärende RS § 434, 2023-12-13

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att genomförd markanvisning genererar en intäkt till Region Gotland från markförsäljning.

Det föreligger en ekonomisk risk för Region Gotland med de enskilda vatten- och avloppsanläggningarna som föreslås för området. Om anläggningarna uppförs eller driftas på ett undermåligt vis kan Region Gotland förpliktigas av Länsstyrelsen att området ska försörjas med kommunalt vatten- och avlopp enligt 6 § Lag om allmänna vattentjänster.

3. Barnperspektiv

Området som omfattas av markanvisningen utgörs av en fiske- och gästhamn och nyttjas i viss utsträckning även för olika verksamheter. Målsättningen med markanvisningen är att möjliggöra tillskapandet av en modern fiskeby innehållande boenden och turism. En genomförd markanvisning bedöms som positiv ur ett barnperspektiv.

Om markanvisningen avbryts så är det också positivt ur ett barnperspektiv då området fortsatt är tillgängligt som gästhamn och öppet för allmänheten.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuell.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Området som är aktuellt för markanvisning har i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som ett LIS-område. I förutsättningarna för LIS-området betonas vikten av utformningen av att den tillkommande bebyggelsen värnar om allmänhetens tillgänglighet till hamnområdet vilket inte görs i planförslagets nuvarande utformning.

Genomförd markanvisning genererar bostäder på landsbygden vilket är att anses som positivt ut ett landsbygdsperspektiv.

Om hamnen inte skulle exploateras bedöms det också som positivt eftersom landskapsbild och allmänhetens fortsatta åtkomst till området bevaras.

6. Klimat och miljöperspektiv

2016-05-30 beslutade Länsstyrelsen, efter ansökan från Region Gotland, att upphäva naturreservat, strandskydd och skyddet för landskapsbild inom fastigheten.

Region Gotlands klimatanpassningsplan har inte inarbetats i gällande planförslag för området.

Beslutsunderlag

Regionstyrelse 2023-12-13, § 434

Länsstyrelsen - Beslut om bifall med villkor om anmälan om vattenverksamhet gällande nedläggande av ledningar för vattenuttag på fastigheten Hamra Storms 2:4, inkom 2024-08-27

Skriftlig framställan om förläggning av markanvisningen, inkom 2024-08-26.

PM – Svar på en av utstående frågor från tillsynsmyndigheter, inkom 2024-08-26.

Svar på kompletteringsbegäran i ärende MBNV 2023/1659, inkom 2024-08-26

Relationshandling – Sjöledning och råvattenintag, inkom 2024-08-26

Avsiktsförklaring mellan exploatör och enskild fastighetsägare, inkom 2024-08-26

PM – MNK Vändburgs hamn, inkom 2024-09-16

Markanvisningsavtal – Vändburgs hamn, Gotland Hamra Storms 2:4, 2014-02-20

Tillägg till markanvisningsavtal rörande Gotland Hamra Storms 2:4, 2021-09-21

Regionstyrelsen 2022-12-14, § 414

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-09-16

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Tekniska nämnden

Miljö- och byggnämnden