

RS AU § 267 Markanvisningsavtal Gråbo

Ärendenummer: RS 2024/2077

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Upprättat markanvisningsavtal avseende del av Visby Gråbo 1:3 mellan Region Gotland och AB GotlandsHem godkänns.

Sammanfattning

Regionstyrelsen har 2017-12-13 § 365 godkänt direktanvisning av del av Visby Gråbo 1:3 till AB GotlandsHem. Efter ansökan om utökad direktanvisning togs ett nytt beslut 2018-06-13 § 187 om direktanvisning av mark inom Gråbo omfattande mark för cirka 300 lägenheter till AB GotlandsHem. På grund av ändrade förutsättningar efter detta beslut, har en startpromemoria för stadbyggnadsprojekt Gråbo utarbetats. Regionstyrelsen har därefter 2019-10-23, fattat beslut ny direktanvisning till GotlandsHem omfattande mark för ca 240 lägenheter och start av stadsbyggnadsprojektet, RS § 290 och § 289.

Ett ramavtal rörande samverkan för detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom Gråbo ängar har tecknats mellan Region Gotland och AB GotlandsHem. Ramavtalet godkändes av regionstyrelsen 2019-10-23, § 293, och ett tillägg till ramavtalet avseende förlängning godkändes av regionstyrelsen 2021-12-15, § 398. Ytterligare ett tillägg avseende förlängning och komplettering rörande upplåtelseform godkändes 2023-08-30, § 264.

Föreliggande markanvisningsavtal ersätter tidigare tecknade ramavtal.

Markanvisningsavtalet ger AB GotlandsHem rätt att inom optionstiden om två år teckna köpeavtal rörande två bostadsfastigheter med upplåtelseform hyresrätt samt en bostadsfastighet med fri upplåtelseform. Projektet omfattar totalt cirka 24 000 m² bruttoarea byggrätt varav ca 2/3 upplåts med hyresrätt och ca 1/3 av arean kan upplåtas med till exempel bostadsrätt.

Upplåtelseformen för hyresrätt säkerställs genom förfogandeförbud. Avsikten med förfogandeförbudet är att lägenheterna i den byggnad som ska uppföras, upplåts med och förblir upplåtna med hyresrätt. AB GotlandsHem får efter köpet inte överlåta fastigheten eller del därav. Förbehållet antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Region Gotland förbinder sig emellertid att medge överlåtelse till den som är beredd att förvärva fastigheten på de villkor som följer av bestämmelserna om förfogandeförbudet.

En detaljplan för området planeras att antas av regionfullmäktige 2024-12-16.

Markanvisningsavtalet fortsätter att gälla fram till köpeavtalet är undertecknat av båda parter samt godkänt av beslutande nämnd. Om köpeavtal inte har slutits mellan parterna senast inom optionstiden, upphör

markanvisningsavtalet att gälla såvida inte Region Gotland dessförinnan har medgett förlängning av optionstiden.

För att säkerställa genomförandet kommer köpeavtalet att innehålla villkor om att fastigheterna inom viss tid enligt nedan ska bebyggas med byggnad eller anläggning till ett värde som minst motsvarar värdet av byggrätten. Fastigheterna ska vara bebyggda inom tre, fyra respektive fem år. Enligt riktlinjerna för "Försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende" ska dock byggnation enligt ovan skett inom två år. Då detta är ett relativt stort projekt behöver byggnadsskyldigheten anpassas till beräknad genomförandetid för byggnationen.

Bedömning

Regionstyrelseförvaltningen bedömer att markanvisningsavtalet mellan Region Gotland och AB GotlandsHem är upprättat enligt intentionerna i tidigare beslutade direktanvisning och ramavtal. Regionstyrelseförvaltningen föreslår därför att regionstyrelsen godkänner upprättat markanvisningsavtal mellan Region Gotland och AB GotlandsHem.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Markanvisningen sker genom tidigare beslutad direktanvisning som motiveras utifrån Region Gotlands mål rörande bostadsförsörjning och AB GotlandsHems ägardirektiv. Bedömningen är att markanvisningen genomförts i enlighet med gällande lagstiftning och Region Gotlands eget regelverk vad avser markanvisningar.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att genomförd markanvisning genererar en intäkt till Region Gotland från markförsäljning som täcker Region Gotlands kostnader för exploateringsprojektet.

3. Barnperspektiv

Markanvisningen ger AB GotlandsHem möjlighet att bygga fler bostäder i Visby vilket bedöms vara positivt ur ett barnperspektiv.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuell.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Hållbarhetsåtgärder ska regleras i kommande markgenomförandeavtal.
Dagvatten ska hanteras så att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Susanna Collin, mark- och exploateringsingenjör, och Alexander Sorby Haddad, mark- och exploateringsstrateg, samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Beslutsunderlag

Markanvisningsavtal med bilagor
Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-09-30