

RS § 111 Förfrågan om direktanvisning mark för byggemenskap i Slite

Ärendenummer: RS 2023/2049
Paragraf föregående instans: AU § 72

Regionstyrelsens beslut

- Direktanvisning av mark för byggemenskap avseende fastigheten Gotland Othem Rakan 6 godkänns.
- Regiondirektören får i uppdrag att upprätta en avsiktsförklaring om en markanvisning till Slite Utveckling AB inför bildandet av en framtida byggemenskap. Avsiktsförklaringen skall gälla under en tid av två år från det att beslutet i regionstyrelsen om avsiktsförklaringen vunnit laga kraft.

Sammanfattning

Den 9 oktober 2023 inkom Slite Utveckling AB till Mark- och exploateringsavdelningen med en förfrågan om direktanvisning för fastigheten Othem Rakan 6 i Slite. Förfrågan syftar till att skapa förutsättningar för en byggemenskap och bostadsbyggande på fastigheten i Slite.

En byggemenskap är en modell eller organisationsform för planering och genomförande av ett byggprojekt, vanligen ett bostadsprojekt. I en byggemenskap är det de som ska bo i huset som själva äger och driver projekt, utifrån en idé om hur och var de önskar att bo. Detta är ett sätt att ta tillvara på lokala initiativ och gynna bostadsproduktion på platser där marknaden annars inte vill bygga. Regionstyrelsen har 2020-02-27 i riktlinjerna för bostadsförsörjning beslutat att minst en tomt skulle anvisas för en byggemenskap under mandatperioden.

Byggemenskap i Slite

Byggemenskapen i Slite har ännu inte bildat en ekonomisk förening med anledning av att det krävs insatser per medlem för att bilda en juridisk person. Initiativet till en byggemenskap i Slite har tagits av det lokala utvecklingsbolaget Slite Utveckling AB som avser att stödja byggemenskapen i genomförandet av projektet. Syftet med förfrågan är att försäkra byggemenskapens medlemmar om att marken reserveras för ändamålet innan den ekonomiska förening som ska utgöra byggemenskap bildas.

Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att en avsiktsförklaring tecknas med Slite Utveckling AB som leder byggemenskapens projekt. När den ekonomiska föreningen för byggemenskap har bildats framgent kommer ett markanvisningsavtal att upprättas med föreningen som motpart. Markanvisningsavtalet ska godkännas av regionstyrelsen och kommer då att ersätta avsiktsförklaringen med Slite Utveckling AB.

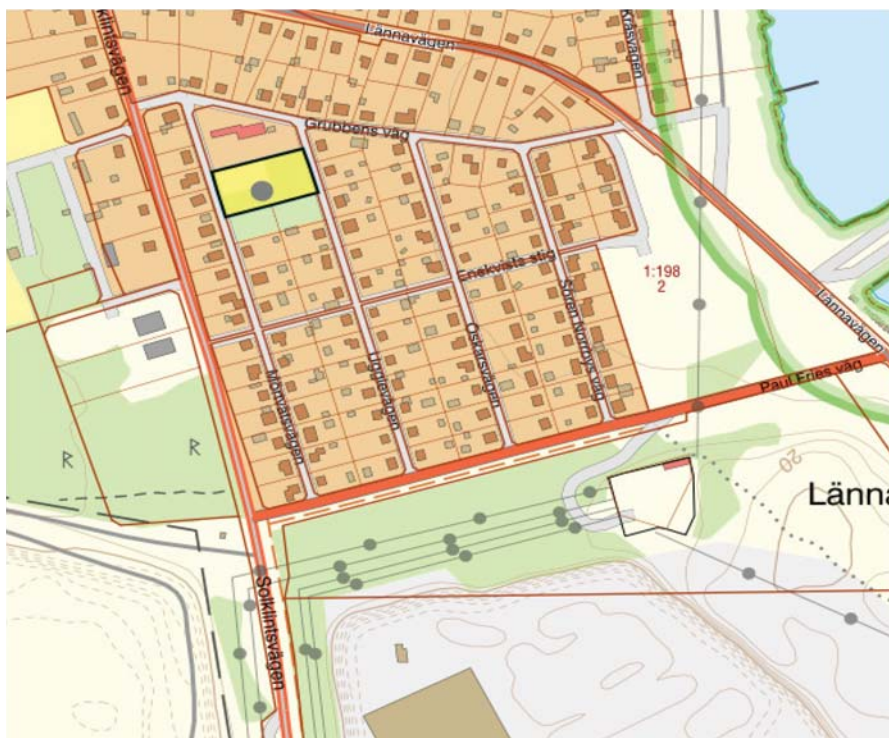
Mark- och exploateringsavdelningen har, för att underlätta för byggemenskapen, föreslagit att marken anvisas genom upplåtelse av tomträtt, med möjlighet för framtida friköp. Detta är för att minska byggemenskapens initiala ekonomiska insats för att genomföra projektet.

Föreningens byggprojekt

Byggemenskapen planerar att efter markanvisning bebygga fastigheten med ett flerbostadshus i två våningsplan. Bottenvåningen i detta hus ska vara avsett för byggemenskapens egna bostäder, vars medlemmar huvudsakligen är i åldern 55 år och äldre. Övervåningen ska utformas med fler och mindre lägenheter avsedda för ungdomar, tänkta som prisvärda alternativ för de som flyttar hemifrån för första gången. Föreningens önskemål är att ett framtida markanvisningsavtal inte styr upplåtelseform för att på så sätt skapa bättre ekonomiska förutsättningar i projektet. Upplåtelseform påverkar dock priset på marken. Den totala kostnaden för föreningens byggprojekt beräknas grovt till 28 miljoner kronor, cirka 50 % av dessa kommer att finansieras genom lån, cirka 20-30 % av medlemmarna själva och för resterande 20-30 % så pågår en dialog med olika sponsorer.

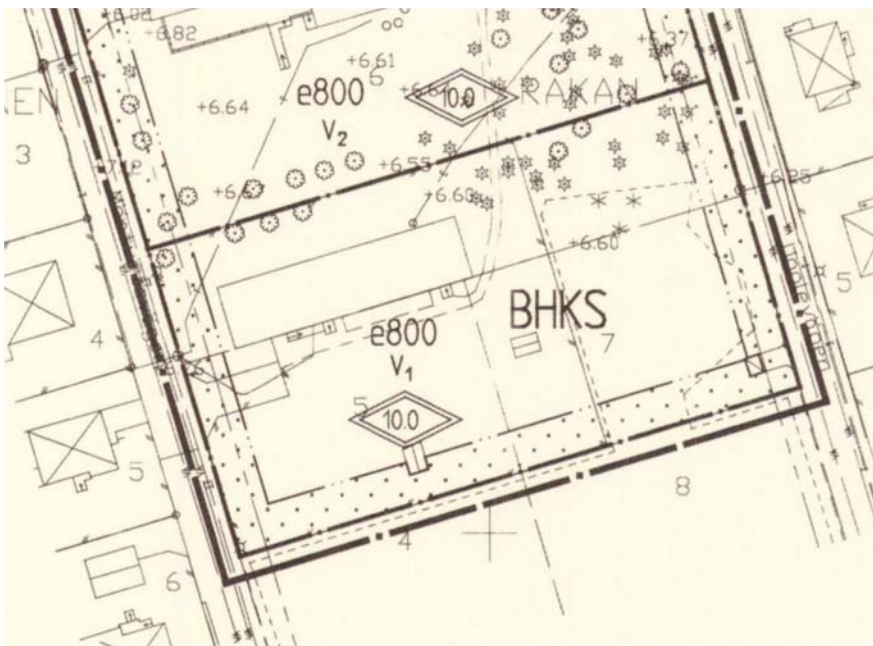
Fastigheten

Fastigheten Othem Rakan 6 är belägen i norra Slite mellan Mörtvärtsvägen och Ugglevägen, strax öster om Solklintsvägen, se kartbild nedan. Marken är obebyggd och är huvudsakligen täckt av träd. Fastigheten används inte för något av de i detaljplanen avsedda ändamålen och marken ingår i regionens markreserv för utveckling och exploatering.



Gällande detaljplan

Den totala arealen för fastigheten är 3 819 kvm och detaljplanen för området medger bebyggelse för bostäder (B), hotell (H), kontor (K) och skola eller daghem (S). Maximal yta som får byggas på fastigheten är 800 kvadratmeter byggnadsarea och en högsta byggnadshöjd på 10 meter. VA-avdelningen har garanterat att kapacitet finns för den mark som är detaljplanelagd i Slite samhälle.



Fastighetspolicy och riktlinjer

Enligt Region Gotlands fastighetspolicy ska försäljningar och upplåtelse ske på marknadsmässiga villkor som huvudregel. Undantag från detta måste tydligt motiveras.

Region Gotlands riktlinjer för markanvisning anger att regionen ska eftersträva en fördelning av byggande mellan olika aktörer. Detta görs normalt genom att låta den öppna marknaden konkurrera om eventuell mark till salu, vanligen genom markanvisningstävling eller ett anbudsförfarande. Direktanvisning kan istället användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har.

Bedömning

Regionstyrelseförvaltningen gör bedömningen att fastigheten bör direktanvisas till Slite Utveckling AB med följande motiveringar:

- Regionstyrelsen har i riktlinjerna för bostadsförsörjning beslutat 2020-02-17 att minst en tomt skulle anvisas för en byggemenskap under mandatperioden.
- Markanvisningen bidrar till målet i riktlinjerna för bostadsförsörjning att det byggs i snitt 300 bostäder per år över hela Gotland (fram till 2025).

- Regionen möjliggör med markanvisningen att en aktör som annars har svårt att konkurrera med större aktörer får möjlighet att bidra till bostadsförsörjningen på Gotland.
- Markanvisningen bidrar till utveckling av Slite samhälle och därmed också till utveckling av landsbygden.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår regionstyrelsen att:

- Godkänna direktanvisning av mark för byggemenskap avseende fastigheten Gotland Othem Rakan 6.
- Regiöndirektören får i uppdrag att upprätta en avsiktsförklaring om en markanvisning till Slite Utveckling AB inför bildandet av en framtida byggemenskap. Avsiktsförklaringen skall gälla under en tid av två år från det att beslutet i regionstyrelsen om avsiktsförklaringen vunnit laga kraft.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Region Gotlands riktlinjer för markanvisning anger att regionen ska eftersträva en fördelning av byggande mellan olika aktörer. Detta görs normalt genom att låta den öppna marknaden konkurrera om eventuell mark till salu, vanligen genom markanvisningstävling eller ett anbudsförfarande. Direktanvisning kan istället användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har.

Direktanvisningen bidrar till att målen i regionens riktlinjer för bostadsförsörjning uppnås.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att anvisningen kommer ge ett positivt nettoutslag för Regionen genom tomträttsupplåtelsens årliga avgäld, och eventuellt genom ett framtida friköp.

3. Barnperspektiv

Marken är enligt gällande detaljplan också lämplig för skola, vilket medför att möjligheterna för barn i Slite att ha tillgång till lokaler för sin skolgång minskar på lång sikt. Däremot är detaljplanen också utpekad för bostäder, vilket i sig kan utgöra gott skäl nog att bebygga för det ändamålet. Dessutom innebär fler bostäder för permanenta invånare i Slite att fler barnfamiljer har möjlighet att bosätta sig där, eftersom det kan generera så kallade flyttkedjor inom orten.

4. Jämställdhetsperspektiv

Påverkas ej.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Markanvisningen bidrar till att utveckla Slite genom att det möjliggörs för fler bostäder på landsbygden.

6. Klimat och miljöperspektiv

Påverkas ej då marken är detaljplanelagd och att markanvändningens konsekvenser därav ska ha vägts in under framtagandet av detaljplanen.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Anton Frick, mark- och exploateringsingenjör och Alexander Sorby Haddad, mark- och exploateringsstrateg, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Jennifer Medin (MP) yrkar med instämmande av Saga Carlgren (V) och Eva Nypelius (C) bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutsunderlag

Ansökan om markanvisning daterad 2022-01-31

Samhällsbyggnadsförvaltningen tjänsteskrivelse daterad 2024-03-04

Skickas till

Miljö- och byggnämnden

Tekniska nämnden