



PLAN

# Exploateringsplan och budget

2026-2030

**Fastställt av** regionfullmäktige

**Framtagen av** samhällsbyggnadsförvaltningen

**Datum** 2025-06-16

**Gäller** 2026-2030

**Ärendenr** RS 2025/427

**Version** 1.0

# Exploateringsplan och budget

## Innehåll

<b>1. Allmänt .....</b>	<b>3</b>
1.1 Exploateringsplan och budgets roll.....	3
1.2 Definition av exploateringsprojekt.....	3
<b>2. Exploateringsprojekt.....</b>	<b>4</b>
2.1 Pågående exploateringsprojekt .....	5
Stadsutveckling Visborg .....	5
Samordning kvarteret Järnvägen .....	7
Exploateringsprojekt Gråbo i Visby .....	8
Verksamhetsområde Annelund .....	9
Industrimark Visby.....	9
Torslunden.....	9
2.2 Beslutade exploateringsprojekt, ej startade.....	11
Sotaren Terra Nova.....	11
Visby hamn stadsutveckling .....	11
2.3 Förslag till exploateringsbudget 2026-2027 och plan 2028-2030 .....	12
<b>3. Markanvisningar .....</b>	<b>12</b>
3.1 Definition av markanvisning .....	12
3.2 Pågående markanvisningar .....	13
3.3 Planerade markanvisningsprojekt .....	14
<b>4. Förstudier .....</b>	<b>14</b>
4.2 Pågående förstudier .....	15
4.3 Planerade förstudier .....	16
<b>5. Detaljplaner eller planbesked som kan generera nya exploateringsprojekt .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Prioriteringsmodell.....</b>	<b>19</b>
5.1 Prioriteringar .....	20

## 1. Allmänt

### 1.1 Exploateringsplan och budgets roll

Exploateringsplan och budget är ett styrdokument för regionens exploateringsverksamhet de närmaste åren. Beslut om utbyggnad av bostads- eller verksamhetsområden får följdverkningar på regionens ekonomi. Dokumentet ger en översikt av de exploateringsprojekt som direkt påverkar regionens ekonomi och som är pågående eller planeras under den kommande femårsperioden. Vidare innehåller dokumentet information om investeringsbehovet för infrastrukturanläggningar för vilka regionen ska vara huvudman.

Kostnaden för utbyggnad finansieras genom en eller flera av angivna metoder nedan:

- Genom intäkt från försäljning eller upplåtelse vid utveckling av mark som Region Gotland äger
- Genom att byggherren betalar medfinansieringsersättning eller exploateringsbidrag enligt reglerna i 1 kap. § 4 och 6 kap. 40 § PBL
- Genom att berörda fastighetsägare betalar gatukostnad i enlighet med vad som regleras i 6 kap. 24 - 27 §§ PBL

Exploateringsplan och budget redovisar även kostnader för att iordningställa mark inför en försäljning.

Exploateringsplan och budget får en påverkan på miljö- och byggnämndens driftbudget i form av driftkostnader för personal i exploateringsprojekt, förstudier och utredningar samt tekniska nämndens driftbudget i form av driftkostnader för personella resurser, kapitalkostnader och kostnader för drift och underhåll av utbyggda anläggningar. Kostnader och intäkter för exploateringsprojekten beräknas och redovisas på årsbasis.

Det är viktigt att det tilldelas ekonomiska och personella resurser till både miljö- och byggnämnden och tekniska nämnden när det gäller exploatering även i regionens mål och budget. Risken är annars att exploateringsprojekt som påbörjats behöver skjutas upp eller avbrytas.

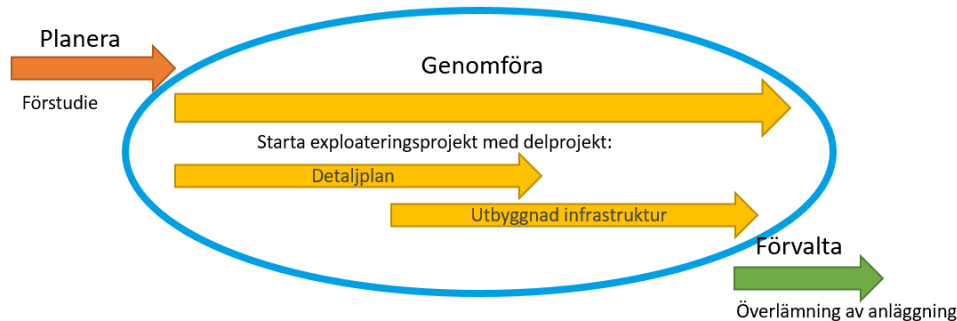
### 1.2 Definition av exploateringsprojekt

Ett exploateringsprojekt definieras som ett sammanhängande projekt som har en kommunal ekonomi, en planprocess och utbyggnad som avser allmänna anläggningar samt i regel ett genomförandeavtal med extern part.

Allmänna anläggningar är gemensamma anordningar som en kommun ansvarar för, såsom gator, belysning, park- och naturområden samt vatten- och avloppssystem.

Exploateringsprojekt startas först efter att en förstudie genomförts. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål, såsom bostäder, affärer, kontor, verksamheter eller offentlig verksamhet.

# Exploateringsprocessen



*Exploateringsprojektet avser aktiviteter inringade med blå linje.*

## 2. Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt startas genom beslut i regionstyrelsen efter att en förstudie utförts. Medel till exploateringsprojektet äskas i exploateringsplan och budget som beslutas av regionfullmäktige.

För att driva ett exploateringsprojekt krävs personella resurser i form av:

- Projektledare, Mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Delprojektledare detaljplan, Planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Delprojektledare utbyggnad infrastruktur, Projektledare, teknikförvaltningen
- Parkplanering, Landskapsarkitekt, teknikförvaltningen
- Trafikplanering, Trafikplanerare/Trafikingenjör, teknikförvaltningen
- Vatten och avloppsplanering, VA-planerare/VA-ingenjör, teknikförvaltningen
- Controller, samhällsbyggnadsförvaltningen

Utöver dessa kompetenser kan ytterligare resurser behövas från verksamheter inom samhällsbyggnadsprocessen, som exempelvis markingenjör, bygglovshandläggare, miljöingenjör, regionekolog med flera. I exploateringsprojekt krävs oftast även stöd från externa konsulter.

Ett stadsutvecklingsprojekt består av flera exploaterings- och infrastrukturprojekt. Det medför att det för stadsutvecklingsprojekt kan behövas flera resurser av samma kompetens från ovan nämnda planeringsfunktioner.

## 2.1 Pågående exploateringsprojekt

### Stadsutveckling Visborg

För Stadsutveckling Visborg finns ett godkänt reviderat projektdirektiv sedan hösten/vintern 2023. För projektet och Visborgsområdet finns en rad framtagna och beslutade styrdokument där bland annat strukturplan, start-PM och kvalitetsprogram kan nämnas. Projektet har pågått sedan år 2011 då beslut togs om det första projektdirektivet. Projektet har haft olika projektorganisationer under årens lopp och under 2023 var projektet i ett omstartsskede och ny projektorganisation tillsattes.

Visborgsområdet är präglad av en ålderdomlig infrastruktur och har varit ett avgränsat område från Visby stad fram till försvaret lämnade området 2005. Visborgsområdets totala yta är cirka 500 hektar och kan när det är utbyggt omfatta cirka 4000 bostäder samt ytor om totalt cirka 40 000 kvadratmeter för verksamheter.

Stadsutveckling Visborg består av flera pågående och planerade exploaterings- och infrastrukturprojekt som kommer att bedrivas parallellt och i etapper under en lång tidshorisont och utbyggnadsperiod. Två exploateringsprojekt är startade, Idrotts- och rekreationsområdet och Norra Regementsområdet samt tre separata infrastrukturprojekt, Sandhedsvägen, Dagvatten och dricksvatten Östra Regementsområdet samt Dagvattenutlopp centralt genom Södra hållarna.

För Idrotts- och rekreationsområdet, där det finns framtagna detaljplan, ska det framför allt iordningställas infrastruktur såsom exempelvis gator, gång- och cykelväg och belysning men även förbereda mark för försäljning. Hösten 2024 beslutades om en direktmarkanvisning till Visby Roma Hockey inom aktuellt område. Under 2025 planeras markanvisningsprocessen tas vidare genom beslut om område samt förhandling och beslut om markanvisningsavtal. Utveckling av Idrotts- och rekreationsområdet förutsätter investering och utbyggnad i kommunal infrastruktur utanför detaljplaneområdet såsom tvärförbindelsen Sandhedsvägen för att trafikförsörja området. Utöver detta behövs ytterligare parkeringsplatser byggas ut för att täcka behovet inom Idrotts- och rekreationsområdet vid etablering av en ishall. Projektering av parkering och anslutningsvägar planerar att påbörjas när markanvisningsavtal är tecknat och beslutat. När projekteringen är klar kan projektet göra en kostnadsuppskattning för parkering och anslutningsvägar och det innebär att dessa kostnader inte är angivna i nuvarande kalkyl.

Norra Regementsområdet består av tre delområden, Trombonen & Slagverket, Ljuset & Lyktan och kvarteret Skenet, som ska resultera i framtagande av två nya detaljplaner och utbyggnad av dessa, samt utbyggnad av infrastruktur i en redan antagen detaljplan. Region Gotland har sedan 2018 ett tecknat och beslutat exploateringsavtal för Ljuset & Lyktan och kvarteret Skenet samt ett ytterligare område inom Regementsområdet och fick i samband med beslutet en exploateringsersättning om 40 mkr. För att detaljplanerna ska kunna genomföras kommer investeringar i VA-anläggningar utanför detaljplaneområdena såsom dagvattenledningar, dammar och pumpstationer behöva anläggas, dessa avses placeras på Visborgsslätt. Nämda VA-anläggningar ingår även i exploateringsprojektet Norra Regementsområdet. Utöver detta kommer även befintligt dagvattenutlopp genom Södra hållarna behöva dimensioneras upp för att kunna avleda dagvatten från aktuella områden men även för övriga delar inom Regementsområdet. Uppdimensioneringen av dagvattenutloppet är en förutsättning för detaljplanernas genomförande men eftersom det ska möjliggöra för utveckling av övriga delar inom Regementsområdet så är det ett separat infrastrukturprojekt.

Påbörjat infrastrukturprojekt Dagvatten och dricksvatten Östra Regementsområdet syftar till att primärt säkerställa dagvattenhantering (rening och fördröjning) för redan antagna detaljplaner för kvarteret Skenet och Idrotts- och rekreationsområdet inom Visborgsområdet. Det dagvatten som flödar in i Visborgsområdet från Haga/Djuplunda kommer också hanteras. Utöver det kommer en dricksvattenledning anläggas för att skapa rundmatning och för framtida försörjning av Östra Regementsområdet. I projektet ingår även att utreda möjligheten till återinfiltration av renat dagvatten för att försöka minimera effekten av minskad grundvattenbildning.

Successivt under projektets gång och som följd av genomförda utredningar, har mer information framkommit som visar på flera utmaningar med den planerade exploateringen. Visborgsområdet ligger inom skyddszon för dricksvattentäkter och området är mycket flackt vilket medför att avrinning från området är en utmaning. Utmaningar finns också kring investeringar som behöver genomföras i vatten och avlopp som kommer generera en betydande påverkan på VA-kollektivet men även kring tillståndsfrågor kopplat till naturskydd. För de utmaningar som har identifierats, framförallt kopplat till vatten och avlopp, pågår utredningar där fokus 2025 är på dagvatten- och skyfallshantering och grundvattnets sårbarhet. För de redan genomförda utredningarna pågår en sammanställning och analys som avses kunna presenteras under 2025 och ligga till grund för Visborgsområdets vidare utveckling och exploatering.

Kostnader och intäkter för Stadsutveckling Visborg under perioden 2026-2030 är hänförliga framför allt till redan tecknade avtal med byggherrar och antagna detaljplaner där regionen som huvudman är skyldig att iordningställa infrastrukturanläggningar. De områden inom Stadsutveckling Visborg som berörs är framförallt antagna detaljplaner för kvarteret Skenet och idrotts- och rekreationsområdet. Stadsutveckling Visborg avser även att genomföra utbyggnad av Sandhedsvägen och andra VA-infrastrukturkritiska anläggningar som krävs för att möjliggöra utbyggnad av nya detaljplaner för Ljuset & Lyktan och Trombonen & Slagverket. Dessa områden är de som avses utvecklas under aktuell period. Utvecklingen är dock beroende av vilka interna behov regionen har i form av till exempel ishall och äldreboende. Utvecklingen är också beroende av hur mycket personella resurser som kan avsätta för projektet under perioden. Dessa nämnda delar kan påverka vilka områden inom Visborg som ska prioriteras.

Ett stadsutvecklingsprojekt är komplext utifrån många perspektiv vilket gör att framdrift och tidplan kontinuerligt förändras. Projektets tidplan och investeringsbudget revideras årligen utifrån nya förutsättningar som framkommer av nya utredningar. Det innebär att den exploateringsbudget som redovisas nedan kommer att revideras varje år framgent.

Förslag till exploateringsbudget 2026-2030(tkr)

	2026	2027	2028	2029	2030	<b>Totalt perioden</b>
Iordningställa de av tomtmark			5 000			<b>5 000</b>
VA		18 000	53 000	93 000	116 000	<b>280 000</b>
Gata/park mm	8 000	58 000	42 000	23 000	43 000	<b>174 000</b>
	<b>8 000</b>	<b>76 000</b>	<b>100 000</b>	<b>116 000</b>	<b>159 000</b>	<b>459 000</b>

Äskandet för 2026 påverkas av att Stadsutveckling Visborg redan tidigare har beslutade investeringsmedel som kommer kompletteringsbudgeteras inför 2026. Exploateringskalkylen och beskrivning av effekterna på driftbudgeten för Stadsutveckling Visborg redovisar detaljerade uppgifter om planerade investeringskostnader samt drift- och kapitalkostnader per år för åren 2026-2030. Investering i gata, park och VA kommer inte förrän 2027 generera någon effekt på driftbudget i form av drift- och kapitalkostnader med undantag för den investering som har skett i Banvallstråket som bedöms generera cirka 420 tkr i form av drifts- och kapitalkostnad per år.

### **Samordning kvarteret Järnvägen**

Kvarteret Järnvägen är beläget strax utanför Söderport i Visby. För utveckling av området pågår ett exploateringsprojekt som syftar till exploatering både genom förtätning av befintlig bebyggelse och genom att ianspråkta mark som tidigare varit planlagd för allmänt ändamål, park. Utvecklingsområdet inom kvarteret Järnvägen bedöms omfatta totalt cirka 165 bostadslägenheter samt lokaler för kontor- och centrumverksamhet. I exploateringsprojektet ingår framtagande av tre separata detaljplaner samt utbyggnad av allmänna anläggningar:

- Detaljplan för Visby Järnvägen 4.
- Detaljplan för Järnvägen 2, 3 och del av Visby Hällarna 1:7.
- Detaljplan för Järnvägen 5, 8 med flera.

Samtliga detaljplaner är antagna. Den förstnämnda är helt utbyggd och den andra är under utbyggnad.

I exploateringsprojektet ingår också att genomföra investeringar i de allmänna ytor som finns runtomkring kvarteret. Investeringen kommer resultera i följande:

- Nya gång- och cykelvägar inom kvarteret.
- Ny gång- och cykelväg längs Kung Magnus väg som ska koppla ihop befintlig gång- och cykelväg med busstationen.
- Iordningställande av torget Systrarna Häggs Plats i korsningen mellan Peder Hardings väg och Söderväg.
- Ombyggnad av Söderväg genom:
  - Tillgänglighetsanpassning av gång- och cykelväg (anordnande av cykelväg längs östra sidan av vägen och åtgärdande av ojämnheter i den östra gångbanan)
  - Busshållplats i timglasform
  - Anläggande av växtbäddar på östra sidan
  - Vitalisering och till viss del ersättande av alléträd
  - Anläggande av upphöjd och stensatt korsning mellan Peder Hardings väg och Söderväg.

Vid ombyggnaden av Söderväg har arbetet inletts med ett utbyte av nedgrävd infrastruktur i form av ledningar m.m. (vatten, avlopp, dagvatten, fiber, el, fjärrvärme). Samordning gällande den nedgrävda infrastrukturen har skett mellan Region Gotland och GEAB för att undvika att ytterligare markarbeten behövs i närtid. När det arbetet är färdigt utförs resterande investeringar. Syftet med investeringarna är bland annat att tillgänglighetsanpassa genom att underlätta för oskyddade trafikanter som färdas längs

Söderväg. En del av Södervägs körbanas utrymme kommer att användas till en ny cykelväg. Avsikten är också att sänka tillåten hastighet längs vägsträckan.

Efter dialog med näringsidkare i längs Söderväg kommer projektet förlängas till våren 2026. Detta för att Söderväg skall vara tillgänglig under högsäsong.

Om exploateringsprojektet får kompletteringsbudget mellan åren 2025 och 2026 behöver projektet inte äska mer investeringsmedel för 2026. Dock kan tilläggsanslag behöva sökas under 2025 med anledning av kostnadsökningar.

Exploateringsnettot för Järnvägen uppvisar för närvarande ett överskott på 2,8 mkr för hela projektet. Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 900 tkr per år från och med 2026 och framåt.

### Exploateringsprojekt Gråbo i Visby

Projektet startades efter godkännande av en förstudie 2019. Exploatering sker både genom förtätning av befintlig bebyggelse och genom att ianspråkta mark som idag är planlagd för allmänt ändamål, park. För att binda samman gatunätet och möjliggöra att kollektivtrafik förs in i området planeras en ny lokalgata genom nuvarande parkområde samt över fastighet Visby Bogen 1 som ägs av Stävbo Fastigheter AB. Direktanvisning planeras ske till GotlandsHem respektive Stävbo Fastigheter AB för byggnation av bostäder. Projektet bedöms skapa förutsättningar för uppförande av cirka 400 bostadslägenheter. Detaljplan för Visby Gråbo 1:3 med flera vann laga kraft i januari 2025 och ska byggas ut under 2026-2027. Detaljplan för Bogen 1 med flera har granskats men ännu inte antagits i avvaktan av förhandling med exploatören. Dialog med exploatören pågår avseende försäljning av mark i samband med planens genomförande.

I Gråbo finns planbesked för ytterligare detaljplaner som övervägs att lyftas in i projektet. Om så blir fallet kommer projektets tidplan att förlängas och nya drifts- och investeringsmedel behöver äskas för dessa framöver.

Exploateringen kommer medföra att andelen grönyta minskar. Projektet omfattar därför även Gråboparken som utvecklas och omgestaltas för att höja kvalitéerna i de grönområden som blir kvar. Utbyggnad av allmänna anläggningar är planerade att påbörjas i början av 2026.

Förslag till exploateringsbudget 2026-2030 (tkr)

	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	300	100				400
VA	7 000	800				7 800
Gata/park mm	15 300	4 500				19 800
Summa	22 600	5 400				28 000

Exploateringsnettot för Gråbo uppvisar ett överskott på cirka 22 000 tkr för hela projektet. Nettot baseras på nuvarande planering, vilket innefattar genomförande av försäljning i samband med genomförandet av detaljplanen för Bogen 1 med flera. Om planarbetet avbryts eller behöver förändras kommer detta få konsekvenser för exploateringsnettot för projektet.



Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 2 800 tkr per år framåt men först efter år 2026. Drift och kapitalkostnader för VA beräknas bli 670 tkr från år 2028.

### **Verksamhetsområde Annelund**

Visby Annelund 1:39 var utpekad som ett verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025, Hela Visby (FÖP) KF 2009-12-14 §172. Området omfattade cirka 20 hektar och ligger väster om Visby flygplats.

Under 2023 var detaljplanen för området på samråd. Försvarsmakten, Trafikverket och Luftfartsverket motsätter sig detaljplanen i samrådet. På grund av kapacitetsbrist i det regionala spillvattennätet kan inget spillvatten norr om Visby kopplas på inom överskådlig framtid. Med anledning av ovanstående har Miljö- och byggnämnden beslutat att detaljplanen ska avbrytas, MBN §7 2025-02-12, och därav kommer också exploateringsprojektet att läggas ner.

### **Industrimark Visby**

Exploateringsprojektet avser iordningställande av mark för industriändamål vid Österby (cirka 34 000 kvadratmeter) och Bingerskvarn (16 000 kvadratmeter). För del av exploateringsprojektet, Österby, finns projektdirektiv upprättat 2020 som senast reviderats 2023. År 2021 beslutade Regionstyrelsen att utöka aktuellt exploateringsprojekt med Bingerskvarn. För både Österby och Bingerskvarn finns gällande detaljplaner. Exploateringsprojektet omfattar en markanvisning, kompletterande utbyggnad av VA och gata, markinlösen, lantmäteriförrättningar, markförsäljning, projektering och projektledning. Utbyggnad av infrastruktur är planerade att genomföras under 2025 och försäljning av fastigheter sker därefter.

Beslut om markanvisning togs år 2023 för etablering av solcellspark med tillhörande e-bränsleproduktion inom dels mark planlagd för industriändamål i Visby som ej är lämplig för bebyggelse samt ej planlagd mark i Klintehamn. Avsiktsförklaring godkänd 2024 är beroende av om exploitören erhåller nödvändiga tillstånd och lov för anläggningarna.

Projektet har tidigare innefattat markanvisning för etablering av vätgasstation i Visby och ändring av befintliga detaljplaner i området där nya fastigheter bildas. Detta delprojekt har utgått från projektet under 2024.

Exploateringsnettot för Industrimark Visby uppvisar ett överskott på 6 mkr för hela projektet.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 1,1 mkr per år och för VA 262 tkr per år från och med år 2026 och framåt.

### **Torslunden**

Regionstyrelsen beslutade 2023-08-30, §265:

Start-PM för Torslunden godkänns med följande tillägg:

- Möjligheterna för att öka exploateringsgraden genom att bygga ytterligare på höjden ses över.

- Effektivisering av tidsplanen ses över, exempelvis genom aktörsdriven detaljplanering.
- Möjligheterna för att bygga trygghetsboende ses över.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta projektdirektiv för genomförande av ett exploateringsprojekt för området Torslunden inklusive detaljplan.
- Direktanvisning för AB GotlandsHem godkänns.

I den beslutade startpromemorian framgår att hela Broväg behöver iordningställs mellan cirkulationsplatsen i korsningen mellan Broväg, Lummelundsväg, Norderväg och Kung Magnus väg och cirkulationsplatsen i korsningen mellan Broväg, Norra Hansegatan och Atlasgatan. Detta behöver göras för att skapa en god stadsplanering och för att skapa en god trafiksäkerhet och tillgänglighet. Broväg är ett av huvudstråken för trafik in mot Visby och det finns också med som ett prioriterat stråk i beslutad cykelplan.

Exploateringsprojekt för Torslunden påbörjades under 2024 med att genomföra vissa utredningar och påbörja detaljplanearbetet. Exploateringsprojekt Torslunden förväntas bidra med cirka 100 nya bostäder i den delen som avser Start-PM för Torslunden. Inom området ska en ny dagvattenanläggning tillskapas för omhändertagande och reglering av dagvatten. Anläggningen ska samspela med en ny lekpark.

Förslag till exploateringsbudget 2026-2030 (tkr)

	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	650					650
VA	850	1 650				2 500
Gata/park mm	10 550	20 050				30 600
<b>Summa</b>	<b>12 050</b>	<b>21 700</b>				<b>33 750</b>

Exploateringskalkylen för Torslunden uppvisar ett underskott med – 13,6 mkr för hela projektet. Då ingår dock investeringen för hela Broväg som sträcker sig utanför exploateringsområdet. I kalkylen ingår inkomster för VA vilket egentligen inte ska finansiera den skattefinansierade delen varför underskottet egentligen är -16,1 mkr. Skulle Broväg utanför kvarteret för Torslunden räknas bort från investeringen och projektet tillförs de sedan tidigare budgeterade 3 mkr i Park- och trafikavdelningens investeringsram för upprustning av Broväg skulle exploateringsnettot istället bli positivt med 0,4 mkr. Dessa budgeterade medel vid Park- och trafikavdelningen kommer att överföras till exploateringsprojektet.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 75 tkr för år 2026 och 2 161 tkr från 2027 per år och driftskostnader för VA blir 45 tkr från 2026 och 381 tkr från 2027 och framåt.

Kalkylen och tidplan är framtagna under förutsättning att detaljplanen kan antas under hösten 2026 och att omfattningen av försäljningen till Gotlandshem är ca 8 100 kvadratmeter BTA (bruttototalarea) vilket fastställs i den detaljplan som tas fram. Kalkyl och

tidplan utgår också från det område som omfattas i Start-PM. Planområdet har emellertid utökats till att även omfatta AB GotlandsHems fastighet Visby Castor 1. Det utökade området ligger inom riksintresse för Försvarsmakten (flygbuller) varför det är osäkert huruvida en detaljplanläggning är möjlig för det utökade området. Frågan ska prövas i särskild ordning genom planeringsbesked hos Länsstyrelsen. Om positivt besked lämnas från Länsstyrelsen kommer det att innebära att tidplanen kommer att förskjutas framåt i tiden vilket även kommer att påverka genomförandet av projektet tidsmässigt.

Planområdet har utökats enligt beslut i Miljö- och byggnadsnämnden MBN § 40 2024-03-26 för del av AB GotlandsHems fastighet Visby Castor 1. Kostnaderna som blir hänförliga tillutökningen av planområdet och efterföljande genomförande i den delen kommer uteslutande bekostas av AB GotlandsHem. Detaljplanekostnaden är säkerställd genom plankostnadsavtal med AB GotlandsHem.

## 2.2 Beslutade exploateringsprojekt, ej startade

### Sotaren Terra Nova

Det har sedan tidigare tagits fram en förstudie för exploateringsprojektet avseende Sotaren, Regionstyrelsen beslutade om att godkänna förstudien som ett Start-PM RS § 152 2016-06-16. Området föreslås att detaljplanläggas för att tillskapa mark för verksamheter.

Identifierade intressenter är fastighetsägarna till befintliga verksamheterna inom området, där det bedrivs handel respektive processindustriell tillverkning, men även andra företag som vill utöka eller etablera sig i Visby. I projektet föreslås en trafiklösning för att knyta ihop kvarteret Stenhuggaren och Terra Nova. Möjligheten att i det arbetet även inkludera befintlig gata och parkeringslösning inom kvarteret Stenhuggare bör ses över för att få en ordnad trafiklösning inom berörda områden och till anslutande Visbyleden, väg 143. Ett projektdirektiv behöver upprättas och projektorganisation tillsättas. I dagsläget saknas personella resurser för att starta detta projekt.

Utgifter för exploateringsprojektet beräknades år 2018 till cirka 28 mkr och de förväntade inkomsterna från markförsäljning bedömdes som minst motsvara utgifterna. En ny budget för exploateringsprojektet behöver tas fram innan projektet startas. Intäkterna och finansieringen av projektet påverkas av om planområdet närmast kvarteret Stenhuggaren även kan innefatta mark för handel.

### Visby hamn stadsutveckling

En förstudie godkändes av regionstyrelsen 2020-10-22, RS §288. Projektdirektiv finns inte upprättat och projektorganisation är inte tillsatt. I dagsläget saknas personella resurser för att starta detta projekt. Samhällsbyggnadsprojektet föreslås omfatta framtagande av detaljplaner och utbyggnad av allmänna platser inom inre hamnen. Projektet omfattar kommunalägd mark. Marken nyttjas i dagsläget till största delen som parkering och för bebyggelse som ursprungligen varit kopplad till hamnverksamheten. Ett utvecklingskoncept har tagits fram. Visionen är att de allmänna platserna ska präglas av inkluderande och kunna erbjuda något för alla. Ny bebyggelse i området ska bygga vidare på den kontrastrika hamnkaraktären. Mer detaljerad gestaltning kommer att vidareutvecklas vid upprättande av detaljplaner och under markanvisningsprocessen. Utbyggnaden inom exploateringsområdet kommer ske etappvis då denna kräver relativt stora insatser för iordningsställande av marken för bebyggelse, hantering av befintlig bebyggelse och i

utveckling av allmän plats. Då det är angeläget för Gotland att Campus Gotland får möjlighet att växa föreslås att området med universitetsbyggnaderna prioriteras.

Beroende på områdets utsatta läge och speciella förutsättningar bedöms utvecklingen av Inre hamnen medföra högre kostnader än normalt för både regionen och byggherrar. Den översiktliga bedömningen utifrån förstudien är ändå att kostnaderna, exklusive investeringskostnaden för byggnader som ska ägas av regionen, kommer att ligga i nivå med beräknade intäkter. En uppdaterad budget för exploateringsprojektet tas fram när projektet kan påbörjas.

För projektet finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka framkomligheten och omfattningen på möjlig utveckling. Visby hamn är en av 50 utpekade hamnar av riksintresse enligt Trafikverkets beslut 2022-09-27, vilket bland annat även avser omgivningspåverkan buller. Vidare har Länsstyrelsen låtit upprätta en strategisk Heritage Impact Assessment (HIA) som syftar till att analysera den potentiella kumulativa påverkan av planerade och pågående exploaterings- och utvecklingsprojekt på världsarvet Hansestaden Visby. Region Gotland har även tagit fram en klimatanpassningsplan där beräkningar på framtida havsnivåhöjningar kan påverka projektet.

## 2.3 Förslag till exploateringsbudget 2026-2027 och plan 2028-2030

Förslag till total exploateringsbudget 2026-2030 (tkr)

	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	1 000	100	5 000			6 100
VA	7 900	20 500	53 000	93 000	116 000	290 400
Gata/park mm	33 900	82 500	42 000	23 000	43 000	224 400
<b>Summa</b>	<b>42 800</b>	<b>103 100</b>	<b>100 000</b>	<b>116 000</b>	<b>159 000</b>	<b>520 900</b>

Det totala behovet av exploateringsbudget är 520 900 tkr år 2026-2030, Stadsutveckling Visborg har behov av 459 000 tkr av den totala exploateringsbudgeten.

Exploateringsbudgeten får en påverkan på miljö- och byggnämndens driftbudget i form av driftkostnader för personal i exploateringsprojekt, förstudier och utredningar samt tekniska nämndens driftbudget i form av driftkostnader för personella resurser, kapitalkostnader och kostnader för drift och underhåll av utbyggda anläggningar. Driftkostnaderna finns definierade i de detaljerade kalkylerna som finns framtagna för respektive projekt. Miljö- och byggnämnden och tekniska nämnden utgår från kalkylerna och ansöker om kompensation i mål och budget.

## 3. Markanvisningar

### 3.1 Definition av markanvisning

Markanvisning definieras som ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst, av kommunen ägt, markområde för bebyggelse (1 kap. 4 § 12 pt Plan- och bygglagen).

Vid markanvisning ska Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal följas.

### 3.2 Pågående markanvisningar

Markanvisning kan ingå som en del i ett exploateringsprojekt eller vid beslut om förhandling om enskild upplåtelse eller överlåtelse. Mark som ska upplåtelse eller överlåtelse genom beslut om markanvisning och som inte ingår i ett exploateringsprojekt benämns som ett markanvisningsprojekt. Markanvisning kan ske genom direktanvisning, tävling eller anbud. Markanvisning som avser ej planlagd mark eller mark där befintlig detaljplan ska ändras eller ersättas av en ny detaljplan ska normalt föregås av en förstudie. En markanvisning bör som tidigast påbörjas när aktuellt detaljplane förslag varit på samråd. Pågående markanvisningsprojekt är:

- **Visby Korpralen**

Markanvisningsavtal och tomrättsavtal godkändes år 2021. Avtalens giltighet var beroende av att exploatören skulle ombesörja tidsbegränsat bygglov och erhålla den samma. Avtalen innebär att regionen som markägare och exploatören tillsammans ska verka för att ändra användningen i gällande detaljplan till bostadsändamål. Om användningen ändras i detaljplanen finns det möjlighet för exploatören att förvärva anvisad fastighet. Arbete med framtagande av detaljplan pågår. Markanvisningen kan komma att generera 200 permanenta studentbostäder. Inom fastigheten finns idag 75 studentbostäder uppförda med tidsbegränsat bygglov.

- **Furiren 1**

Avser försäljning av fastigheten Gotland Visby Furiren 1. Markanvisning med anbudsförfarande godkändes av Regionstyrelsen i januari 2025. Markanvisning planeras under Q2 2025. Arbete med försäljningsförfarandet pågår.

- **Othem Rakan**

Avser fastighet inom befintlig detaljplan i Slite samhälle. Fastigheten bedöms lämplig för försäljning eller upplåtelse till en bygg- gemenskap. Markanvisningsavtal godkändes i december 2024. Fastigheten ska upplåtas till exploatören med tomträtt inom två år från beslutets lagkraftvinnande. Förhandlingar påbörjas under Q1 2025.

- **Syrengården**

Regionstyrelsen beslutade, RS § 127 2022-05-24, om att godkänna avsiktsförklaring om framtida markanvisning av del av fastigheten Björke Varplöse 1:28 i syfte att utöka det särskilda boende som bedrivs på angränsande fastighet Björke Varplöse 1:13. Detaljplanearbetet är påbörjat och om fortsatt planarbete efter samråd bedöms framkomligt kommer ett markanvisningsavtal att upprättas.

- **Trasten 5**

Regionstyrelsen beslutade, RS § 277 2018-10-25, om att godkänna markanvisning avseende fastigheten Gotland Visby Trasten 5. Inget detaljplanearbete har påbörjats och giltighetstiden för markanvisningen har gått ut. Markanvisningen behöver återrapporteras till Regionstyrelsen för ett beslut om förlängning eller återtagande av Region Gotland.

### 3.3 Planerade markanvisningsprojekt

- **Vändburgs hamn**

Del av fastigheten Hamra Storms 2:4 har mellan år 2012 – 2024 varit markanvisad för utveckling för verksamheter och bostäder. I samband med markanvisningens återtagande så fick Regiondirektören i uppdrag att utreda förutsättningarna att utlysa området för en ny markanvisning.

- **Bunge Kronhagen**

Beslut om markanvisning togs år 2021 och exploatören valde 2023 att återlämna markanvisningen till Region Gotland. För området finns en framtagna detaljplan som medger Bostadsändamål - Bostadsanknutna verksamheter, som inredning av garage och samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk. Beräknad byggrätt uppskattas för bostäder till cirka 1 100 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och för lokaler till cirka 320 kvadratmeter BTA. En markteknisk miljöundersökning har påvisat förorenad mark inom fastigheten som behöver hanteras. Regionstyrelsen har gett Regiondirektören i uppdrag att utreda möjlig statlig finansiering för sanering av förorenad mark inom fastigheten vilket behöver föregå en framtida markanvisning. Återrapportering i uppdraget planeras under 2025.

- **Östergarn Ganne**

Beslut om markanvisning togs år 2022 och exploatören valde år 2023 att återlämna markanvisningen till Region Gotland. För området finns framtagna detaljplan som medger bostads-, kontors-, och vårdändamål. Fastigheten har en beräknad byggrätt om cirka 940 - 1100 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) i två plan. En markteknisk miljöundersökning har påvisat förorenad mark inom fastigheten som behöver hanteras. Regionstyrelsen har gett Regiondirektören i uppdrag att utreda möjlig statlig finansiering för sanering av förorenad mark inom fastigheten vilket behöver föregå en framtida markanvisning. Återrapportering i uppdraget planeras under 2025.

- **Klinte Odvalds**

Avser befintlig detaljplan som medger bostads- och centrumändamål. Fastigheterna har en beräknad byggrätt för bostäder om cirka 4400 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) och för centrumverksamhet cirka 475 kvadratmeter BYA. Tillåten byggnadshöjd är 4,5 eller 7,5 meter. För iordningställande av tomtmark bör befintlig gata och gatubelysning ses över. Området har enskilt huvudmannaskap men driftas som kommunalt.

- **Del av Roma Kloster 1:193**

Förvaltningen bereder ett ärende till Regionstyrelsen där del av fastigheten Roma Kloster 1:193 föreslås för en direktmarkanvisning för utveckling av företagssymbios i Roma samhälle. Ärendet lyfts för beslut under andra kvartalet 2025.

### 4. Förstudier

En utveckling av Region Gotlands strategiska markinnehav är väsentligt för att möjliggöra för ett genomförande av till exempel översiktsplan, lokalförsörjningsplan eller

handlingsplan för bostadsförsörjning. Vidare är utveckling av kommunal mark också viktigt för att det kommunala bostadsbolaget Gotlandshem AB ska kunna nå de verksamhetsmål som följer av ägardirektivet avseende bostäder som uppförs som nyproduktion.

Vid utveckling av såväl kommunal- som privatägd mark finns ett behov av att klargöra huruvida utvecklingen medför ett behov av en kommunal ekonomi avseende utbyggnad av allmänna anläggningar, samt framtida drifts- och underhållskostnader, i samband med en detaljplans genomförande. Detta samordnas inom ett exploateringsprojekt som ska föregås av en förstudie. En godkänd förstudie resulterar i en startpromemoria (Start-PM). Ett start-PM belyser normalt ekonomiska-, tekniska- och planeringsmässiga förutsättningar för området. Start-PM blir ett underlag för Regionstyrelsen för beslut om ett exploateringsprojekt ska påbörjas eller inte.

De förstudier som mark- och exploateringsverksamheten driver har en nära koppling till planmyndighetens strategiska planeringsfunktion för att säkerställa stadsmässighet och en sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Förstudier finansieras genom beslutade driftsmedel i mål och budget för miljö- och byggnämnden. Detta tillsammans med antalet personella resurser och övriga uppdrag avgör om/hur många förstudier som kan genomföras.

#### **4.1 Markstrategi**

Mark- och exploateringsverksamheten har i uppdrag, att efter antagande av Översiktsplan Vårt Gotland 2040, ta fram en markstrategi. Syftet med en markstrategi är att stärka och möjliggöra kommunens framtida utveckling genom ett strategiskt och långsiktigt arbete med kommunens markägande. Markstrategin visar den långsiktiga inriktningen för det kommunala markinnehavet och ska säkerställa att kommunen har tillräckligt med mark för att kunna växa och utvecklas. Syftet är också att redogöra för vilka strategier, riktlinjer och/eller andra styrande dokument som gäller för kommunens mark och markförsörjning.

#### **4.2 Pågående förstudier**

Under 2025 kommer flera av de pågående förstudier som drivs av mark- och exploateringsverksamheten att färdigställas och beredas för beslut. Om förstudierna godkänns som Start-PM kommer vissa av dessa att generera efterföljande exploateringsprojekt vilka avser:

- **Lokalisering LSS och SoL bostäder i Visby**

En förstudie pågår på uppdrag från Socialförvaltningen för att hitta mark för nybyggnation av LSS-bostäder (LSS - Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och SoL-bostäder (SoL - Socialtjänstlagen). Ska beslutas under andra kvartalet 2025.

- **SÄBO i Slite**

Start-PM är under färdigställande och ska bara beredas för beslut i regionstyrelsen under tredje eller fjärde kvartalet 2025. Förstudien omfattar framtagande av kostnads- och tidsplan, samt framtagande av lämplig regionalt ägd mark i Slite där det möjliggörs nybyggnation av särskilt boende för äldre om 90 platser. Till förstudien har det genomförts en inplaceringsstudie omfattandes tre olika fastigheter. Beslutet om att gå

vidare med endast en fastighet fattas av Socialnämnden och planändring kommer efter avslutad förstudie bli aktuell vid beslut om byggnation på föreslagen mark.

- **Idrottshall i Visby**

Förstudierapporten är färdigställd och bereds för beslut i Regionstyrelsen den 22 april, 2025. Förstudien innebär att regionalt ägda områden i Visby utreds för att möjliggöra nybyggnation av gemensam idrottshall för Solbergaskolan. Idrottshallen föreslås vara av fullstor karaktär och bör om möjligt inrymma en läktarkapacitet om cirka 500 personer.

- **Lokalisering av SÄBO på Gotland**

En förstudie har påbörjats på uppdrag av socialförvaltningen. Ett Start-PM har upprättats och bereds för beslut om godkännande i Regionstyrelsen under andra kvartalet 2025. Förstudien innebär att områden i serviceorter på Gotland utreds för att möjliggöra nybyggnation av särskilt boende för äldre om 90 platser. Visby har beslutats vara prioriterat och inom Visby ska även möjligheter att förvärva mark för att anlägga SÄBO utredas. Förstudien förväntas få beslut från Socialnämnden tidigt i februari om vilken av serviceorterna som ska prioriteras utöver Visby. Inplaceringsstudier ska göras på 4 till 6 fastigheter när detta beslut är taget. Efter avslutad förstudie kommer det vara nödvändigt att ansöka om planändring eller ny detaljplan för framtida bebyggelse.

- **Visby Norderstrand 1:5 med flera.**

Förstudien innebär att utreda en eventuell möjlig utökning av Norra kyrkogården. Förstudien är under färdigställande och ska beredas för beslut i Regionstyrelsen under tredje eller fjärde kvartalet 2025.

#### 4.3 Planerade förstudier

Identifierade möjliga utvecklingsområden som redogörs för nedan utan prioriteringsordning. Listan är inte uttömmande och andra förstudier kan tillkomma eller påbörjas.

- **Planprogram Östercentrum**

För att hantera de övergripande utmaningar som finns för området och för att möjliggöra för utveckling har Miljö och byggnämnden beslutat om att föreslå Regionstyrelsen att ge Miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta ett planprogram avseende: Östercentrum, öst om Östercentrum, Österport gravar, samt Gutavallens parkering, MBN § 229 2024-12-17. Ärendet ska beredas för beslut i Regionstyrelsen under andra kvartalet 2025. Ett nytt planprogram som omfattar ett större geografiskt område föreslås för att klargöra planeringsintentioner och ram för byggrätter samt kommunala åtaganden avseende allmän platsmark så som park samt gator och parkering. Ett sådant planprogram medför behovet av efterföljande förstudie avseende ett framtida genomförande och iordningställande av allmänna anläggningar.

- **Genomförandeplan Program Klintehamn**

Regionstyrelsen beslutade RS § 238 2019-08-29 om att regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att under 2020, tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen, påbörja en förstudie för genomförande av program Klintehamn 2030. En sådan förstudie har inte påbörjats. Uppdraget innebära att ta fram en praktisk



handlingsplan för prioritering av föreslagna åtgärder och genomförande av programmet.

- **Planprogram Kilen**

Regionstyrelsen har beslutat om att godkänna upprättat planprogram avseende Visby Blåklinten 4-7 m.fl. (Kilen), RS § 23 2025-01-29. För att planprogrammet ska kunna genomföras så krävs initiativ och samverkan mellan berörda fastighetsägare. Ett sådant genomförande medför behovet av efterföljande förstudie avseende kommunala investeringar och utbyggnad av allmänna anläggningar.

- **Syrenen 1 & Cypressen 3**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanlägga för verksamheter och kontor. Det finns ett planprogram för området. En förutsättning för att en förstudie ska kunna påbörjas är att den sanering av förorenad mark som gjorts för tidigare avfallsverksamhet på platsen godkänns.

- **Vägumeviken Slite**

Området är utpekad i förslag till Översiktsplan2040 som möjligt bebyggelseområde för bostäder och service. Området berörs även av det program som föreslås arbetas fram för Slite samhälle parallellt med ny detaljplan för Heidelberg materials fabriksområde. Antagen översiktsplan och godkänt program bör efterföljas av en förstudie som utreder möjligheten att detaljplanlägga området för bostäder och eventuella verksamheter i anslutning till befintlig bebyggelse.

- **Öja Gisle**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanlägga för bostäder och eventuella verksamheter i anslutning till befintlig bebyggelse i Burgsviks samhälle. Förstudien bör även omfatta befintliga fastigheter, bildade för bostadsändamål, utanför planlagt område vid Öja Bobbenarve.

- **Sjukhus**

Regionstyrelsen beslutade RS § 2025-03-04 att ge regiondirektören i uppdrag att som komplement till Fastighetsutvecklingsplan för Visby lasarett, utreda alternativa platser för lokalisering av ett nytt sjukhus på Gotland.

## **5. Detaljplaner eller planbesked som kan generera nya exploateringsprojekt**

Avgörande för om framtagande av en detaljplan behöver samordnas med ett genomförande inom ett exploateringsprojekt är behovet av en kommunal ekonomi och investeringar i allmänna anläggningar. Detta följer av om huvudmannaskapet för allmän platsmark inom eller angränsande planområdet är kommunalt.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet istället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser 4 kap. 7 § PBL.

### **Visby, Slite och Hemse**

Huvudmannaskapet för allmän plats i Visby, Slite och Hemse är kommunalt vilket medför att samtliga planuppdrag inom dessa orter bör utredas för om den planerade bebyggelseutvecklingen medför behovet av investeringar i allmänna anläggningar för planens genomförande.

Följande beslutade planuppdrag inom Visby behöver utredas för behov av att samordnas med ett genomförande som exploateringsprojekt:

- Visby Rondellen 1
- Visby Pumpen 3
- Visby Cypressen 10-13
- Visby Telefonen 4
- Visby Snäckgårdsbadet 2
- Visby Stäven 1
- Visby Norderstrand
- Visby Myran 2
- Visby Höken 1
- Visby Östergård 2
- Visby Kompassen 1 m.fl.
- Visby Blåelden 6 m.fl.
- Visby Tomaten 1
- Visby Kastanjen 9 m.fl.
- Visby Rigger 1
- Visby Såpsjudaren 2

Planuppdrag att införliva i planprogram och efterföljande exploateringsprojekt för Östercentrum:

- Visby Trasten 5 & 6
- Visby Dovhjorten 9
- Visby Tärnan 24
- Visby del av Solberga 1:19
- Dovhjorten 6

### **Samhällen och tätorter med enskilt huvudmannaskap**

Övriga samhällen på Gotland, där detaljplan finns, har generellt enskilt huvudmannaskap. Däremot så driftas den allmänna platsmarken av tekniska nämnden som om huvudmannaskapet vore kommunalt. Detta tillsammans med bestämmelserna i 4 kap. 7 § PBL medför att huvudmannaskapet i en ny eller ändrad detaljplan inom eller angränsande ett sådant område sannolikt behöver bestämmas som kommunalt. Följande beslutade planuppdrag inom eller angränsande samhällen och tätorter behöver utredas för behov av att samordnas med ett genomförande som exploateringsprojekt:

- Ardre Butrajvs 1:9
- Björke Varplöse 1:13
- Bunge Stucks 1:174
- Hemse Mullvalds 1:9
- Klinte Sicklings
- Othem Slite 4:11 - Fabriksområde Heidelberg Materials
- Västerhejde Vibble 1:6 m.fl.
- Öja Botarve 1:11

### Övriga detaljplaner

En annan avgörande faktor kring om ett planområde bestäms med kommunalt eller enskilt huvudmannaskap är antalet planerade bostäder eller verksamheter inom planområdet. Om den allmänna platsmarken inom planområdet ska vara till nytta för allmänheten i större omfattning så föreligger inget särskilt skäl att motivera huvudmannaskapet som enskilt.

Följande planuppdrag har sådan föreslagen volym att det behöver utredas huruvida huvudmannaskapet inom dessa områden ska bestämmas som kommunalt och samordnas för ett genomförande som exploateringsprojekt:

- Träkumla Tjängdarve 4:1
- Västerhejde Nygårds 1:144
- Väskinde Vis 1:7
- Väskinde Stora Mickelgårds 1:26 med flera.

## 7. Prioriteringsmodell

En modell för prioritering har tagits fram av exploateringsgruppen för att säkerställa samsyn av prioritering och förutsägbarhet för exploatören och berörda förvaltningar. Kriterierna för prioritering är politiskt beslutade och utgår från styrande dokument.

Exploateringsprojekten har delats upp i två grupper beroende på i vilken fas de huvudsakligen befinner sig i. Grupperna utgörs av exploateringsprojekt i detaljplaneringsfas och exploateringsprojekt i utbyggnadsfas där detaljplan är antagen. Anledningen till uppdelningen är att olika personalresurser belastas olika mycket i olika faser inom ett exploateringsprojekt. Större pågående exploateringsprojekt ingår oftast i båda grupperna. Prioriteringen sker inom respektive grupp med samma kriterier. Varje kriterium poängsätts

efter hur väl exploateringsprojekt stämmer överens med uppsatt kriterium. Målet är att exploateringen ska främja Gotlands utveckling. Följande kriterium används;

Exploateringen främjar Gotlands utveckling genom att:

- Är exploateringsprojektet påbörjat?
- Exploatering i enlighet med RUS, ÖP Bygg Gotland, gällande FÖP:ar och planprogram?
- Effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur vägar, gång- och cykelstråk, närhet till befintlig service och kommunikationer.
- Främjande av landsbygdsutveckling, i första hand i förhållande till utpekade serviceorter enligt servicestrategin.
- Bidrar till att säkerställa mångfalden på bostadsmarknaden?
- Antal berörda – exploatering som får betydelse för många?
- Möjliggör nya arbetstillfällen?
- Vatten & Avlopp
- Social hållbarhet
- Ekologisk hållbarhet
- Ekonomisk hållbarhet

## 5.1 Prioriteringar

Följande prioritering uppnås då modellen appliceras på exploateringsprojekten och den föreslås gälla under 2025.

Exploateringsprojekt i detaljplaneringsfas	Poäng
Stadsutveckling Visborg	18
Samordning kvarteret Järnvägen	14
Stadsbyggnadsprojekt inom delar av Gråbo/Yttre Furulund i Visby	13
Torslunden	13
Visby hamn stadsutveckling	12
Industrimark Visby	9
Sotaren Terra Nova	8

Exploateringsprojekt i utbyggnadsfas	Poäng
Stadsutveckling Visborg	18
Samordning kv. Järnvägen	14
Industrimark Visby	9

Flera av de prioriterade exploateringsprojekten pågår. Dock arbetas det för närvarande inte med Visby hamn stadsutveckling då projektet kräver stora personella resurser från både samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen jämfört med det påbörjade exploateringsprojektet Industrimark Visby. Bedömningen är också att investeringskostnaden för Industrimark Visby inte är lika omfattande som Visby hamns stadsutveckling samt att Industrimark Visby ska kunna generera verksamhetsmark i närtid.

Ett stort stadsutvecklingsprojekt pågår på Visborgsområdet. Två större stadsutvecklingsprojekt planeras i form av Visby hamn och utifrån i planprogrammet för Östercentrum, vilka det redogörs för under avsnitt 2.2 och 4.2. Av erfarenheter från Stadsutveckling Visborg så krävs många olika kompetenser för att kunna driva projektet

framåt. Med de personella resurser som idag finns inom regionen har regionen endast kapacitet att fokusera på att få framfart på Stadsutveckling Visborg samt påbörja arbetet med planprogram för Östercentrum. Stadsutveckling Visborg behöver ha högsta prioritet då det är det projektet som är pågående och som kommer generera flest bostäder i Visby inom överskådlig tid.