



Prioriteringsmodell för detaljplaner 2026

Fastställd av Välj ett objekt
Framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen
Datum 2025-12-02
Ärendenr MBN 2025/1634
Version [1.0]

Prioriteringsmodell för detaljplaner 2026

Innehåll

1. Bakgrund	1
1.1 Gällande prioriteringsmodell	1
2. Förslag	2
2.1 Förslag på reviderad prioriteringsmodell	3
Prioritet 1	3
Prioritet 2	3
Prioritet 3	4
Vilande planer	4

1. Bakgrund

Miljö- och byggnämnden beslutade 2022-10-18 i ärende MBN 2022/2426 att anta ett förslag till prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag. I beslutet framkommer att miljö- och byggnämnden i december varje år ska kunna besluta om ändring av prioriteringsmodellen utifrån de förutsättningar och behov som då råder. Senaste uppdateringen av prioriteringsmodellen antogs av miljö- och byggnämnden 2025-02-12 i ärende MBN 2024/2475.

Prioriteringsmodellen har medfört att förvaltningen arbetar med uppdrag som ger fler bostäder och bidrar till större samhällsnytta än tidigare. Resultatet är i linje med Region Gotlands måluppfyllelse och särskilt starkt bidragande till miljö- och byggnämndens mål om att möjliggöra för minst 500 bostäder per år.

1.1 Gällande prioriteringsmodell

1. Planansökningar.
2. Detaljplaneuppdrag MBN 2023/1771, utveckling av cementindustri.

3. Region Gotlands beslutade och prioriterade exploateringsprojekt, vilket även ger möjlighet till annan utveckling än bara för bostäder på Region Gotlands mark. Detaljplaneuppdrag som möjliggör minst 50 st bostadsenheter samt detaljplaneuppdrag inom 3 km från aktiv skolverksamhet som möjliggör minst 10 st bostadsenheter utanför Visby. Detaljplaneprojekten ska ha en tydlig ambition om att möjliggöra för permanentboende.
4. Detaljplaneuppdrag som möjliggör utveckling av offentlig service för vård, omsorg och idrottsändamål. Utveckling kan ske även på mark som inte ägs av Region Gotland.
5. Detaljplaneuppdrag som har påbörjad handläggning vid beslutsdatum för gällande prioriteringsmodell.
6. Detaljplaneuppdrag som är äldre än 7 år beräknat från det datum när Samhällsbyggnadsförvaltningen fick uppdraget d.v.s. beslutsdatum när positivt planbesked gavs.
7. Övriga detaljplaneuppdrag fördelas efter tidpunkt när positivt planbesked gavs. Detaljplaneuppdrag med längst väntetid fördelas först.

2. Förslag

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fortsatt många detaljplaneuppdrag i relation till tillgängliga resurser och därmed kvarstår behovet att arbeta med prioriteringar för detaljplaneuppdragen. Det råder ett fortsatt stort behov av att få fram planlagd mark på Gotland. Både för verksamheter och för permanentbostäder. Tillgången till bostäder för lokalbefolkningen är en avgörande faktor för att främja befolkningsökning och utveckling av näringslivet. Statistiken visar att de flesta bostäder som byggs långt från service, i fritidshusområden, i huvudsak används som fritidshus och tillgodoser därmed inte behovet av bostäder för Gotlands befolkning. Av de småhus som har byggts sedan 2010 används 2 av 3 som fritidshus, huvudsakligen av personer som är skrivna på annan ort. Samtidigt råder brist på småhus och villatomter i lägen som är attraktiva och tillgängliga för gotlänningar. Prioriteringsmodellen kan bidra till att rätta till obalansen genom att prioritera utveckling av områden där förutsättningarna att bo permanent är goda.

Den gällande prioriteringsmodellen föreslås att ändras för att bättre stämma överens med nuvarande förutsättningar och den politiska viljeinriktningen. Sedan modellen infördes har fokus varit på att möjliggöra ett stort antal bostäder, det nya förslaget innebär att det blir mer fokus på att möjliggöra verksamheter och att möta behovet av permanenta småhus. Listan med kriterier revideras och grupperas in i fyra prioriteringskategorier; prioritet 1-3 och vilande.

Cementindustrin föreslås tas bort från prioriteringsmodellen som en särskild punkt, ärendet kan rymmas inom prioriteringskategori 1. Ärendet är idag inaktivt och bör lämpligen flyttas till föreslagen kategori för vilande planuppdrag. Även planansökningar föreslås tas bort som en egen punkt eftersom processen för planbesked har lagstadgad tid inom vilken de måste hanteras.

Prioriteringen av detaljplaneuppdrag inom 3 km från aktiv skolverksamhet föreslås tas bort. Istället förtydligas att prioriteringskategori 1 omfattas av uppdrag som är av stor vikt för landsbygden och som är lokaliserade inom områden med hög andel permanentboende. Fokus är på den bofasta befolkningens behov, det kan till exempel röra sig om viktiga arbetstillfällen eller bostäder som gör det möjligt att bo kvar i sin bygd under fler delar av

livet. Gällande modell prioriterar detaljplaneuppdrag som möjliggör minst 50 bostadsenheter inom Visby och minst 10 bostadsenheter utanför Visby. Uppdelningen mellan stad och landsbygd föreslås tas bort för att underlätta för fler boendeformer än flerbostadshus i Visbyområdet.

Bland de planer som har påbörjats finns många exempel där arbetet har avstannat, ibland med anledning av att exploatören inte arbetar aktivt med planen. De inaktiva uppdragen skapar ett brus som påverkar effektiviteten negativt. En kategori för vilande uppdrag föreslår införas, den omfattar planer som har påbörjats men avstannats på grund av omständigheter som ligger utanför förvaltningens kontroll. Ett ärende som pausas är inte automatiskt berättigat till den prioritet som ärendet hade innan det pausades. För att återuppta arbetet görs en avvägning mot prioriteringsmodellen i kombination med en värdering hur långt planarbetet har kommit. Planer som är nära antagande bör lämpligen få högre prioritet än nystartade planer.

2.1 Förslag på reviderad prioriteringsmodell

Planerna föreslås delas upp i fyra kategorier; prioritet 1, prioritet 2 och prioritet 3 samt vilande planer.

Ärenden inom prioritet 3 är redo att fördelas först efter att ärenden inom prioritet 1 och 2 är fördelade. Förvaltningen kan även föreslå avslag för nya ansökningar om planbesked som faller inom ramen för prioritet 3 eller strider mot översiktsplanen.

Ärenden med jämbördig samhällsnytta inom varje kategori fördelas efter tidpunkt när positivt planbesked gavs. Detaljplaneuppdrag med längst väntetid fördelas först.

Prioritet 1

- Möjliggör samhällsviktig verksamhet eller infrastruktur (klimatanpassning, el, vatten, avlopp, sjukhus, försvar etc.).
- Möjliggör viktig offentlig service (skolor, förskolor, vård- och omsorgsboenden etc.).
- Möjliggör nya, viktiga företagsetableringar eller en avsevärd utökning av pågående verksamhet.
- Omfattar Region Gotlands beslutade och prioriterade exploateringsprojekt.
- Är av stor vikt för Gotlands landsbygd och befolkning.
- Möjliggör minst 10 bostadsenheter inom områden som har en hög andel permanentboende.

Prioritet 2

- Möjliggör färre än 10 bostadsenheter inom områden som har en hög andel permanentboende.
- Möjliggör för en utökning av pågående verksamhet.
- Upphävande eller ändring av en gällande detaljplan där åtgärden även gynnar ett allmänt intresse.

Prioritet 3

- Detaljplaneärenden som inte uppfyller prioriteringsgrunderna för prioritet 1 eller prioritet 2 ges prioritet 3. Exempel på dessa ärenden är ändringar eller upphävanden av gällande detaljplaner som huvudsakligen endast gynnar enskilda intressen.
- Detaljplaneprojekt som är lokaliserade inom områden med en låg andel permanentboende.
- Planer där utsikterna för ett genomförande är särskilt låga.

Vilande planer

- Detaljplaneärenden som har påbörjats men avstannat på grund av yttre omständigheter.