

Mottagare

Tekniska nämnden

Remiss - Handlingsplan för bostadsförsörjning 2026-2029

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att överlämna det yttrande som framgår under rubriken bedömning till regionstyrelsen.
2. Tekniska nämnden beslutar att inge förvaltningens yttrande som sitt eget.
3. Besluten förklaras omedelbart justerade.

Sammanfattning

Tekniska nämnden har fått tillfälle att besvara regionstyrelsens remiss gällande handlingsplan för bostadsförsörjning 2026-2029. Syftet är att inhämta synpunkter på förslaget för att säkerställa ett väl genomarbetat beslutsunderlag till regionfullmäktige.

Remisstiden pågår mellan den 3 juni och den 22 augusti men tekniska nämnden har fått utökad svarstid till den 17 september då ärendet skall beredas via tekniska nämnden.

Handlingsplanen redogör övergripande för hur Region Gotland arbetar med bostadsförsörjning, aktuell lagstiftning på området samt redogör för viktiga aspekter såsom rådande utmaningar och behov, omvärldsläget och knyter an detta arbete till befintliga mål och visioner.

Vid planering för bostadsförsörjning behöver kommunen få fram aktuellt och relevant underlag som grund för att analysera förutsättningarna för bostadsförsörjningen i kommunen. Aspekter såsom demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden behöver ingå. Region Gotland arbetar med bostadsförsörjning i en rad olika sammanhang utifrån beslutade viljeinriktningar som återfinns i ett antal planer och program. Det är av vikt att bostadsförsörjningsperspektivet beaktas i övriga processer med koppling till samhällsbyggnadsprocessen. Handlingsplanen ska vidare vara vägledande för planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Region Gotlands arbete med bostadsförsörjning utgår från en modell som består av en handlingsplan och en lägesrapport. Handlingsplanen gäller under perioden 2026-2029 och ska uppdateras varje mandatperiod. Lägesrapporten ska uppdateras årligen, under första halvåret.

Lägesrapporten utgår från aktuella analyser av bostadsmarknaden, utveckling inom bostadsbyggande med mera. Genom att lägesrapporten kontinuerligt uppdateras hålls handlingsplanen aktuell under dess giltighetsperiod och uppföljning av angivna åtgärder kommer att ske per årsbasis.

Handlingsplanen föreslår ett antal åtgärder för att nå uppsatta mål gällande bostadsförsörjningen. Handlingsplanen anger att genomförandet av föreslagna åtgärder beslutas inom respektive ansvarig nämnd och att uppföljning ska ske löpande av respektive verksamhet.

Bedömning

Förvaltningen anser att handlingsplanen är väl formulerad och att den överlag tar hänsyn till många viktiga perspektiv för bostadsförsörjning. I nuvarande utformning ger handlingsplanen en god överblick över Region Gotlands arbete med bostadsförsörjning, begreppsförklaringar och redogör för olika målgruppers behov och utmaningar i relation till bostadsmarknaden på Gotland. Handlingsplanen innehåller dock några skrivningar och ett antal förslag till åtgärder som förvaltningen önskar yttra sig kring.

Övergripande synpunkter

Förvaltningen bedömer att handlingsplanen behöver utvecklas avseende på tydlighet kring vilka faktiska behov av tillskott av bostäder och vilken typ av bostäder som behövs i kommunen. I länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Gotlands län 2025 slås det fast att det sammanlagt behöver tillkomma 2 614 bostäder mellan 2021-2030, vilket motsvarar ett behov av att bygga 260 bostäder per år fram till 2030. Miljö och byggnämnden har samtidigt ett politiskt mål om att möjliggöra för 500 bostäder per år över hela Gotland 2024-2027. Vidare saknas en tydlig koppling mellan handlingsplanen och målsättningen i Översiktsplan Vårt Gotland 2040 om att möjliggöra omkring 10 000 nya bostäder fram till år 2040. Denna målsättning nämns inte i handlingsplanen.

Om det finns ett tydligt behov av bostäder och faktiska siffror i handlingsplanen blir den avsevärt lättare att följa upp.

I dokumentet finns det en stor tilltro till att markanvisningar ska lösa mycket. En markanvisning genererar inte ett byggande om inte en attraktiv plats väljs, med bostadstyper som det går att få en ekonomi i. Region Gotlands markinnehav är också begränsat, så det är oerhört viktigt att regionen prioriterar sina markanvisningar på ett väl avvägt sett utifrån vad som ger mest nytta för Gotland. Det är viktigt att vara medveten om att markanvisningar även kan ske för andra ändamål än bostäder.

Park och trafikavdelningen påtalar att eftersom det under rubriken 2.4.4 är fokus på att det råder brist på byggbar mark, så är det viktigt att lyfta att gröna områden inom tätbebyggda områden inte får glömmas bort och måste få ta plats i bostadsområden, för att främja både miljö och människors hälsa.

VA-avdelningen önskar att texten under rubriken 2.4.3. "Vatten- och avloppskapaciteten innebär begränsningar för byggande" ändras till följande:

Gotland har en spridd bostadsbebyggelse och knappt hälften av hushållen är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Gotlands särpräglade geologi och hydrologi medför att kapaciteten i öns grundvattentäkter inte är

tillräcklig för att förse alla områden med dricksvatten. Begränsningarna i VA-kapaciteten utgör för närvarande ett hinder för ökat bostadsbyggande inom delar av Gotland. För att trygga dricksvatten- och avloppskapaciteten är det viktigt att bostadsbyggandet i högre utsträckning sker i planlagd form där frågan kan lösas i ett större sammanhang. Det är även viktigt att vattenbesparande teknik i första hand väljs vid all nybyggnation för att minska vattenförbrukningen och belastningen på Gotlands råvattenkällor. Gotland ligger idag i framkant med att hitta nya lösningar för dricksvattenförsörjningen, både genom resurseffektivisering och ny teknik så som bland annat avsaltat havsvatten.

Avfallsavdelningen framför att man i handlingsplanen saknar begrepp som innovation för hållbarhet men också kopplingar till hållbarhet utifrån öns förutsättningar. Handlingsplanen skulle med fördel synkroniseras med teknikförvaltningens möjligheter till genomförbarhet kopplat till åtgärderna i handlingsplanen för bostadsförsörjning. Synpunkterna från avfallsavdelningen är främst hänfödda till kapitel 3.3 och de prioriterade områdena nr 4 "Hållbara, attraktiva och tillgängliga bostäder" och nr 5 "Innovativa och öppna för nya arbetssätt".

Synpunkter på handlingsplanens förslag till åtgärder

Åtgärd 4 – Skapa tomter för småhus och radhus

I beskrivningen av åtgärden anges att det ska möjliggöras för fler småhus- och radhusbyggande i attraktiva lägen. Detta går emot mål och dess prioriterade område nummer 2 "En mångfald av bostäder". För att uppnå det önskade varierande utbudet av bostäder bör inte åtgärderna begränsas till småhus och radhus. Hyreslägenheter som normalt tillskapas i flerbostadshus är en viktig beståndsdel för utveckling av Gotlands tätorter.

Bland indikatorer att följa upp 4 a) anges antalet tomter för småhus/radhus i attraktiva lägen (ur ett marknadsperspektiv) mäts årligen för jämförelse. Indikatorn bör omformuleras till antal bostäder och attraktiva lägen bör tas bort. Attraktivt läge är inte definierat och är därmed svårt att följa upp.

Åtgärden 4 b - Genomför strategiska köp och indikatorn 4 b – Antal strategiska inköp av mark med beräknad potential bostäder bör ses över. En oerhört viktig aspekt kopplat till strategiska markförvärv är att regionens ekonomi måste klara av strategiska förvärv. Det finns därmed mycket osäkerheter kopplat till detta förslag på åtgärd.

Strategiska inköp kan beröra mycket mer än enbart mark för bostäder och bör utgå från översiktsplanens identifierade utvecklingsområden och den markstrategi som ska arbetas fram. Ett strategiskt markköp bör genomföras efter en bedömning av vad som ger mest nytta för Gotland.

Åtgärden skulle kunna kompletteras med att kontakt kan tas med markägare i attraktiva lägen om att initiera detaljplaner för bostäder på privat mark.

Att använda en beräknad potential bostäder som indikator medför en risk att skapa förväntningar som sedan inte är möjlig att införliva. En beräknad

potential av bostäder bör presenteras i en förstudie gällande potentiell användning av den mark som köpts in i strategiskt syfte snarare än vid själva köpet. Alternativt så stryks åtgärden och indikatorn helt då den är osäker.

Åtgärd 5 – Möjliggöra byggande av senior och trygghetsboende

Åtgärden 5 a) anger att det ska tas fram lämplig och attraktiv mark (egen eller genom förvärv) för detta ändamål för markanvisning. Här behöver det klargöras vad det innebär att ta fram mark för ändamålet, är det att identifiera lämplig mark, få rådighet över mark eller att ta fram en detaljplan? Att identifiera sådan mark är snarare en förutsättning för åtgärd 6, markanvisning för att uppfylla bostadsbehoven, än en egen åtgärd i sig. Mängden personella resurser, ekonomiska resurser och tid som krävs skiljer sig avsevärt mellan dessa olika tolkningar och det kan inte förutsättas att det går att avsätta resurser för särskilda förstudier. Om det ska tolkas som att ha rådighet, dvs att köpa in mark, så faller det redan under åtgärd nummer 4b. Strategiska inköp bör innefatta alla typer av verksamheter, och då inberäknas behov av mark för senior/trygghetsboenden.

Åtgärd 6

I åtgärd 6 a) framgår att Region Gotland ska genomföra markanvisningar till Gotlandshem för att möjliggöra kravuppfyllelse av ägardirektivet. Åtgärden bör hänvisa till att markanvisning ska ske enligt Region Gotlands ”Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”. För direktanvisning finns tydliga exempel i riktlinjerna på när direkt markanvisning skulle kunna ske till Gotlandshem. Formuleringar som finns i riktlinjerna bör även användas i handlingsplanen.

Indikatorn 6 a) genomförda markanvisningar enligt ägardirektivet bör formuleras till antal genomförda markanvisningar till Gotlandshem enligt riktlinjerna för markanvisnings- och exploateringsavtal.

I åtgärd 6 b) framgår det att Region Gotland ska uppdatera ”Riktlinjerna för kommunala markanvisningar”. Detta bör ändras då Region Gotlands riktlinjer benämns ”Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”.

Indikatorn 6 b) bör omformuleras till ”Uppdaterad riktlinje för markanvisnings- och exploateringsavtal”.

I åtgärd 6 c) framgår att regionen ska genomföra markanvisningar till byggemenskaper. Att genomföra markanvisningar till byggemenskaper förutsätter att det finns byggemenskaper som har ett starkt intresse och det är utanför Region Gotlands kontroll.

Åtgärd 6 d) Genomför markanvisningar för byggande av senior-/trygghetsboenden är väldigt specifik. Markanvisningar bör generellt ske för det ändamål som ger mest nytta för Gotland. Då regionen har begränsad marktillgång behöver nogra överväganden göras innan en markanvisning sker.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Samhällbyggnadsförvaltningen daterad 2025-09-10
Regionstyrelsen 2025-05-22 (RS 2025-05-22 §215)
Handlingsplan för bostadsförsörjning 2026-2029 remissutskick
Lägesrapport bilaga till Handlingsplan remissutskick

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

Skickas till

Regionstyrelsen