

RS AU § 13 Lägesrapport Stadsutveckling Visborg

Ärendenummer: RS 2025/2168

Arbetsutskottets beslut

- Ärendet överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande.

Sammanfattning

Projektet Stadsutveckling Visborg, som har pågått sedan 2011, har utöver det årliga underlaget för exploateringsplan och budget inte lämnat någon skriftlig lägesrapport kring projektets status. Syftet med denna rapport är att skapa insyn och ge underlag för beslut om Visborgs fortsatta utveckling.

Lägesrapporten innehåller information om projektets organisation, vilka styrdokument och faktiska förutsättningar som projektet har att förhålla sig till, ekonomiska kostnadsbedömningar genom åren, vilka pågående och framtida delprojekt som projektet arbetar med, en analys utifrån två utbyggnadsscenarier samt en sammanställning och förslag på fortsatt planering och utveckling. Lägesrapporten presenterades för tekniska nämnden den 17 december 2025 eftersom tekniska nämnden är den nämnd som har i uppgift att verkställa regionstyrelsens beslut om exploatering.

Successivt under projektets gång har flertalet utredningar genomförts. Utredningarna har bidragit till att projektet idag har en ökad kunskap och förståelse om områdets förutsättningar och utmaningar. Att projektet har en ökad kunskap om nuläget bidrar till att området kan utvecklas utifrån platsens specifika förutsättningar och att området kan bebyggas långsiktigt hållbart utifrån den föränderliga värld vi lever i kopplat till klimatförändringar.

Projektet Stadsutveckling Visborg har analyserat de utmaningar som finns för Visborgsområdet utifrån två olika utbyggnadsscenarier, huvudalternativet och nollalternativet. Utmaningarna är framför allt kopplade till vattenfrågor, vatten- och avloppsinvesteringar och tillståndsfrågor kopplat till naturmiljö.

Analysen av de två olika utbyggnadsscenarierna visar att arbete med Visborgsområdet behöver fortgå ytterligare en tid framöver oavsett vilket alternativ som väljs. Även om nollalternativet skulle väljas finns det fortfarande flertalet åtaganden som behöver genomföras och risker som behöver hanteras innan en utveckling av Visborgsområdet kan pausas eller avbrytas. Samtidigt visar analysen att exploateringsnettot och antalet bostäder är bättre för huvudalternativet även om investeringskostnaderna skiljer sig markant mellan alternativen. Analysen visar också att om utrymme ges för att genomföra planering och utredning på helheten för Visborgsområdet innan delar av området börjar byggas ut, så skapas förutsättningar att fatta välgrundade investeringsbeslut som kan medföra långsiktiga besparingar och effektiviseringar på sikt.

Förslaget till fortsättning är att, utifrån genomförda utredningar och analys av utbyggnadsscenarierna, arbeta vidare med ett mellanalternativ utifrån de båda scenarierna, med hänsyn till utformning, utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, finansieringsformer och organisation. Ett mellanalternativ innebär att projekt Stadsutveckling Visborg arbetar vidare med pågående projekt och övergripande utredningar kopplade till vattenfrågor, investering och tillståndsfrågor, samtidigt som projektet har att förhålla sig till de antagna detaljplanerna och de redan tecknade avtalen. Med kännedom om de förutsättningar som finns inom Visborgsområdet och vilken teknisk infrastruktur som krävs för att möjliggöra exploatering skapas en bättre förutsättning för att planera för byggnation. Genom att fokusera på ett utvecklingsområde i taget, som har behov av samma infrastruktur, begränsas de initiala investeringskostnaderna, infrastrukturen får en högre nyttjandegrad och tillgång till byggbar mark matchar bättre efterfrågan. För att mellanalternativet ska vara möjligt behöver projektet långsiktigt prioriteras både organisatoriskt med personella resurser och ekonomiskt vid beslut om exploateringsplan och budget.

Bedömning

Regionstyrelseförvaltningen och teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att lägesrapporten är ett viktigt dokument som sammanställer nu kända förutsättningar och bedömningar för Visborgsområdet, den föreslår även hur områdets utveckling ska hanteras framåt.

Utifrån genomförda utredningar, kända fakta, riskanalyser och framtida möjligheter att utveckla Visby görs bedömningen att förslaget mellanalternativ avseende utbyggnadsscenario för Visborg är den inriktning som projekt Stadsutveckling Visborg behöver arbeta vidare med. Förslaget är lägesrapporten godkänns och att regiondirektören, avseende projekt Stadsutveckling Visborg, får i uppdrag att arbeta vidare med ett mellanalternativ, med hänsyn till utformning, utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, finansieringsformer och organisation i enlighet med den prioriteringsordning som föreslås i lägesrapporten.

Ekonomiskt perspektiv

Årligen tas en femårig exploateringsplan och budget fram för alla exploateringsprojekt och även Stadsutveckling Visborg, den senaste kalkylen 2026-2031 godkändes av regionfullmäktige i juni 2025 (RF § 108, 2025-06-16). Mellanalternativet kommer generera en mindre aggressiv investeringstakt, även om de initiala investeringskostnaderna kommer vara höga för att kunna genomföra antagna detaljplaner och ingångna avtal. Genom att fokusera på ett utvecklingsområde åt gången, kan erforderliga investeringar för det specifika utvecklingsområdet återbetalas snabbare och nyttjas fullt ut genom att nya

bostäder och verksamheter etableras inom området innan man påbörjar utbyggnad av ytterligare områden.

Barnperspektiv

Skolor i området och gymnasiet har deltagit i samband med arbetet med samrådet av miljökonsekvensbeskrivningen. Motsvarande arbete som gjordes i samband med samrådet avses implementeras i övriga delar i takt med att Visborgsområdets utvecklas. Nya bostäder, verksamheter, rekreations- och grönområden med närhet till naturreservatet Södra hällarna och Visbys centrala delar ska göra Visborg till en möjlighet för hela livet.

Jämställdhetsperspektiv

I den allmänna delen av Kvalitetsprogrammet för Visborg framgår att Stadsutveckling Visborgs mål är att skapa en tillgänglig och hållbar stad på jämlika villkor. Målet är också att det skapas kvalitativt boende och goda livsmiljöer för alla.

Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Beslutet påverkar i första hand det geografiska området som innefattas i projektet, dvs Visborgsområdet i södra Visby. När det gäller grundvatten och dagvatten påverkas angränsande områden.

Klimat och miljöperspektiv

Visborgsområdet är Visbys och Gotlands hittills största exploateringsprojekt. Hållbarhet är ett ledord i arbetet och utgår från tre hållbarhetsmål om, mobilitet, innovativa kretslopp samt samspel och identitet.

Hållbarhetsmålen, med koppling till de globala miljömålen och Agenda 2030, omfattar visionen om Visborg, en livfull stadsdel med naturens lugn – för arbete, boende och en aktiv fritid. Visborg tar form för att erbjuda en hållbar och innovativ miljö att bo, leva och verka i.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Anna Rieem, projektchef och Jenny Iversjö, avdelningschef, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ordförande yrkar att ärendet överlämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande med hänvisning till att ytterligare överläggning behövs.

Ordförande ställer proposition på eget yrkande och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-12-08

Lägesrapport 2025, Stadsutveckling Visborg daterad 2025-12-17

Tekniska nämnden 2025-12-17, § 231