



Lägesrapport 2025

Stadsutveckling Visborg

Fastställt av regionstyrelsen
Framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen
Datum 2025-12-17
Ärendenr RS 2025/ 2168
Version [1.0]

Lägesrapport 2025

Innehåll

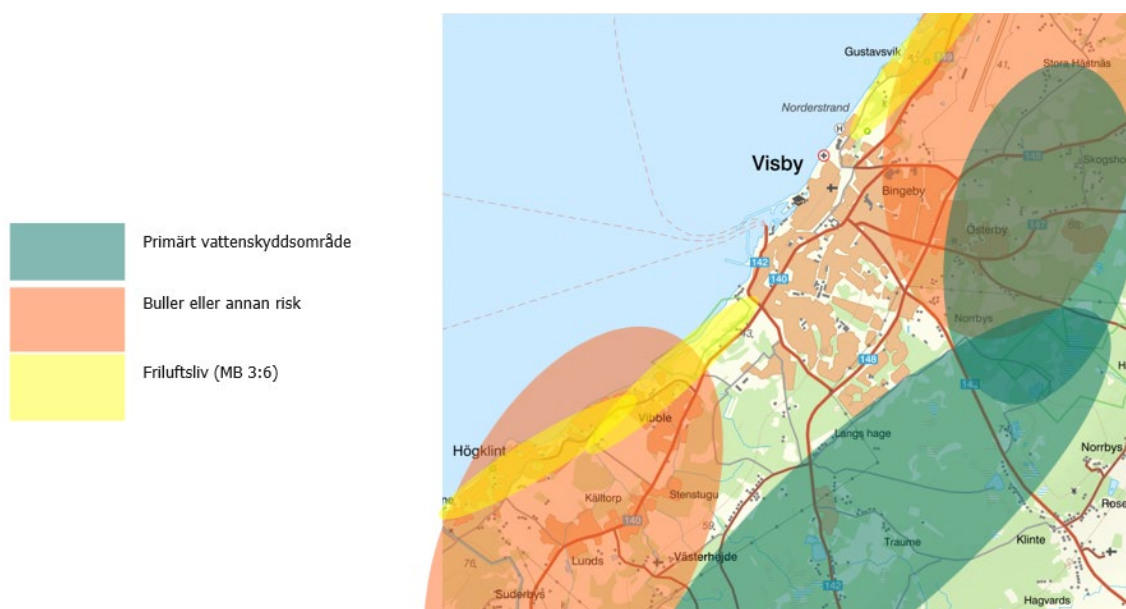
Sammanfattning	3
1. Bakgrund, syfte och mål med Stadsutveckling Visborg.....	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte.....	7
1.3 Mål	7
2. Stadsutveckling Visborgs organisation, styrdokument och faktiska förutsättningar inom Visborgsområdet.....	8
2.1 Organisation.....	8
2.2 Styrdokument.....	9
2.2.1 Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025	9
2.2.2 Direktiv för arbete med stadsutbyggnad inom Visborgsområdet	10
2.2.3 Strukturplan	10
2.2.4 Hållbarhetsprogram	11
2.2.5 Förstudie för samhällsbyggnadsprojekt del av norra Visborg samt del av Vädursgatan	11
2.2.6 Fastställande av mål och markanvisning samt styrande rapporter	12
2.2.7 Avloppssystem vid nybyggnation inom Visborg.....	12
2.2.8 Kvalitetsprogram Visborg.....	13
2.2.9 Parkeringsköp, p-hus Visborg	13
2.2.10 Beslut om markanvisningstävling.....	14
2.3 Faktiska förutsättningar inom Visborgsområdet	14
2.3.1 Flackt och instängt område.....	14
2.3.2 Sekundärt vattenskyddsområde	15
2.3.3 Höga grundvattennivåer	16
2.3.4 Naturvärden	16
2.3.5 Pågående markanvändning	18
2.3.6 Riksintressen.....	19
2.3.7 Naturreservat.....	19
2.3.8 Tecknade exploateringsavtal med markägare	20
2.3.9 Aktiv markanvisning.....	20
2.3.10 Antagna detaljplaner	20

2.3.11 Beviljade planbesked.....	22
2.3.12 Beslut om att sköta befintliga gator	22
2.3.13 Omvärldspåverkan	22
3. Ekonomi för Stadsutveckling Visborg.....	22
3.1 Projektdirektiv 2011.....	23
3.2 Strukturplan 2016.....	23
3.3 Start-PM 2017	24
3.4 Konsekvensutredning 2022	24
3.5 Business case 2023.....	25
3.6 Exploateringskalkyl år 2026-2030	26
4. Pågående och framtida projekt inom Stadsutveckling Visborg.....	27
4.1 Pågående projekt	27
4.1.1 Exploateringsprojekt Idrotts- och rekreationsområdet och infrastrukturprojekt Sandhedsvägen	28
4.1.2 Exploateringsprojekt Norra Regementsområdet och infrastrukturprojekt Dagvattenutlopp centralt genom Södra hällarna	28
4.1.3 Infrastrukturprojekt Dagvatten och dricksvatten Östra Regementsområdet	28
4.2 Framtida projekt.....	29
4.3 Angränsande projekt/ förstudier	29
5. Analys utifrån två utbyggnadsscenarier.....	30
5.1 Huvudalternativ	31
5.1.1 Omfattning	31
5.1.2 Förutsättningar för genomförande.....	31
5.2 Nollalternativ	31
5.2.1 Omfattning	31
5.2.2 Förutsättningar för genomförande.....	31
5.3 Risker med alternativen	31
5.3.1 Områdets fysiska förutsättningar	31
5.3.2 Tekniska lösningar	33
5.3.3 Ekonomi	33
6. Sammanställning och förslag på Visborgsområdets fortsatta planering och utveckling	36
6.1 Utformning.....	38
6.1.1 Strukturplan eller program	38
6.2 Utbyggnadsordning.....	39
6.3 Utbyggnadstakt	40
6.4 Finansieringsformer	41
6.5 Organisation.....	42
Referenser	44
Bilagor	46

Sammanfattning

Gotlands befolkning ökar och passerade under år 2020 för första gången 60 000 invånare. Ökningen beror till stor del på inflyttning. Befolkningen ökar som mest i Visby och i socknar nära Visby. För att på lång sikt kunna tillmötesgå befolkningsökningen på Gotland och i Visby, bedömer Region Gotland att fler bostäder behöver byggas.¹

Flera faktorer gör att det är svårt att hitta ny byggbar mark i Visbys närhet. Förutsättningar för bebyggelse norr om Visby begränsas exempelvis av flygbuller från Visby flygplats. Visbys viktigaste vattentäkter är tätortsnära och det primära vattenskyddsområdet begränsar Visbys utveckling österut. Den militära återetableringen kring Tofta skjutfält och Visby flygplats medför att stadens möjlighet att växa utåt längs kusten begränsas. Med hänsyn till dessa begränsningar är Visborg ett av få större områden som kan exploateras för nya bostäder och verksamheter i Visby, se figur 1.



Figur 1. Bilden visar vattenskyddsområdet och aktuella riksintressens generella utbredning som begränsar Visbys bebyggelseutveckling

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

Stadsutveckling Visborg är Region Gotlands största stadsbyggnadsprojekt både ytmässigt och vad projektet avser generera, se Visborgsområdets utbredning i figur 2. Projektet syftar till att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel i Visby med upp till 4 000 nya bostäder och ytor för verksamheter och offentlig service. Projektet ska bidra till Gotlands långsiktiga bostadsförsörjning och följa projektets mål inom mobilitet, innovativa kretslopp samt samspel och identitet.

¹ https://rus.gotland.se/?page_id=1835



Figur 2. Visborgsområdets yta i förhållande till övriga Visby.

Succesivt 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 förutsättningar och att området kan bebyggas långsiktigt hållbart utifrån den föränderliga värld vi lever i kopplat till klimatförändringar. Utmaningarna är framför allt kopplade till vattenfrågor, vatten- och avloppsinvesteringar och tillståndsfrågor kopplat till naturmiljö.

Utifrån genomförda utredningar har Stadsutveckling Visborg analyserat två olika utbyggnadscenarier:

- Huvudalternativet, som innebär en fullskalig utbyggnad. Huvudalternativet tar sin grund i politiskt tagna styrdokument, ingångna avtal samt antagna och planerade detaljplaner inom Visborgsområdet.
- Nollalternativet, som innebär att utvecklingen begränsas till att endast omfatta antagna detaljplaner med utgångspunkt från de befintliga förhållandena i Visborgsområdet.

Analysen av de två olika utbyggnadsscenarierna, huvudalternativ och nollalternativ, 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 så visar analysen att exploateringsnettot och antalet bostäder är betydligt bättre för huvudalternativet även om investeringskostnaderna skiljer sig markant mellan alternativen. Se sammanställning av detta i tabell 1. 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.

Tabell 1. Sammanställning av vad de två alternativen bedöms generera både ekonomiskt och bostadsmässigt. Siffrorna är avrundade till femmiljonerintervall.

	Huvudalternativ	Nollalternativ
Totalt antal nya bostäder	4 000 bostäder	20 bostäder
Totala kostnader	2 095 mnkr	230 mnkr
Totala intäkter	2 100 mnkr	16 mnkr
Exploateringsnetto	5 mnkr	-214 mnkr

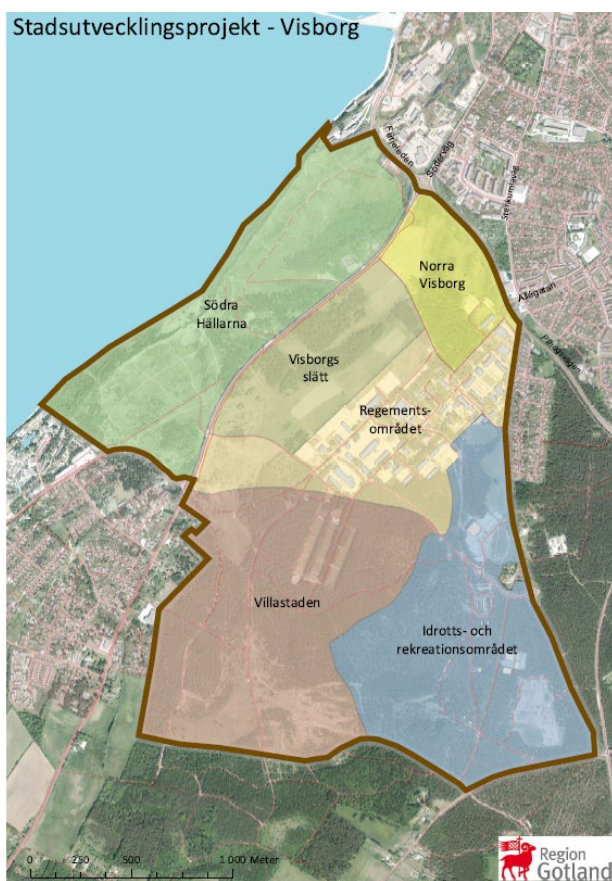
Stadsutveckling Visborgs förslag är att, utifrån genomförda utredningar och analys av utbyggnadsscenarierna, arbeta vidare med ett mellanalternativ utifrån de båda scenarierna, med hänsyn till utformning, utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, finansieringsformer och organisation. Ett mellanalternativ innebär att 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.

1. Bakgrund, syfte och mål med Stadsutveckling Visborg

1.1 Bakgrund

Projektet har pågått sedan år 2011 då beslut togs om det första projektdirektivet i Regionstyrelsen, se bilaga 1 och 2. Projektet benämndes då stadsutbyggnad inom Visborgsområdet. Stadsutveckling Visborg har haft olika projektorganisationer under årens lopp och under år 2023 var projektet i ett omstartsskede och ny projektorganisation tillsattes och projektdirektivet för projektet uppdaterades.

Region Gotland har förvärvat mark inom Visborgsområdet vid flera tillfällen och av olika markägare, vissa förvärv har skett i samband med tecknande av exploateringsavtal. Det första stora förvärvet gjordes år 2006 och beslutades i Kommunfullmäktige, se bilaga 3. I beslutet framhölls områdets strategiska betydelse för Visbys fortsatta utveckling. Intäkter förväntades från objekt inom området som skulle kunna hyras ut.



Figur 3. Visborgsområdet är indelat i Södra Hällarna, Norra Visborg, Visborgs slätt, Regementsområdet, Idrotts- och rekreationsområdet samt Villastaden.

Stadsutveckling Visborg har inte, utöver det årliga underlaget för exploateringsplan och budget, lämnat någon skriftlig lägesrapport kring projektets status sedan tidigare projektorganisation drev projektet. Projektet vill med denna lägesrapport, skapa insyn och ge underlag för beslut om Visborgsområdets fortsatta utveckling.

Stadsutveckling Visborg består och kommer bestå av ett flertal 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.

1.2 Syfte

Syftet med Stadsutveckling Visborg är att skapa förutsättningar för byggande och bostadsförsörjning, som är en av de beslutade prioriteringarna i den regionala utvecklingsstrategin för Gotland (Vårt Gotland 2040)², det omfattas även av Miljö- och byggnämndens uppdrag att möjliggöra för 500 bostäder per år på hela Gotland under åren 2024-2027.

1.3 Mål

Målet är att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel med sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter, där tiden för genomförande av projektet ska präglas av effektivitet, samverkan och parallella processer som ska optimera tid och kostnad för genomförande.

För att uppnå målet med en hel och färdig stad behöver man bygga vidare på det befintliga och anpassa till omkringliggande miljöer. Skapa en god infrastruktur som gynnar en hållbar utveckling bland annat genom god tillgänglighet och miljöanpassade transportsystem, bevara och ge tillgång till attraktiva grönområden samt främja sociala strukturer för att motverka segregation och främja integration. De konkretiserade hållbarhetsmålen som finns för Stadsutveckling Visborg omfattar tre olika målområden:

- Mobilitet
- Innovativa kretslopp
- Samspel och identitet

I den allmänna delen för Kvalitetsprogram Visborg³ har målområdena analyserats vidare där man förordar att målen bör läsas ihop för att kunna identifiera synergilösningar. Effektmålen för projektet ska därför mätas utifrån:

- Variation av mötesplatser och målpunkter
- Tillgänglig och hållbar stad på jämlika villkor
- Visborg – en länk som främjar arbetspendling med cykel
- Kvalitativt boende och goda livsmiljöer för alla
- Gestaltning för en hållbar, trygg och välkomnande stadsdel
- Integrera befintliga verksamheter och främja innovativa affärsmodeller som bidrar till ekologiska, sociala och ekonomiska synergier
- Platsen som inspiration och identitet

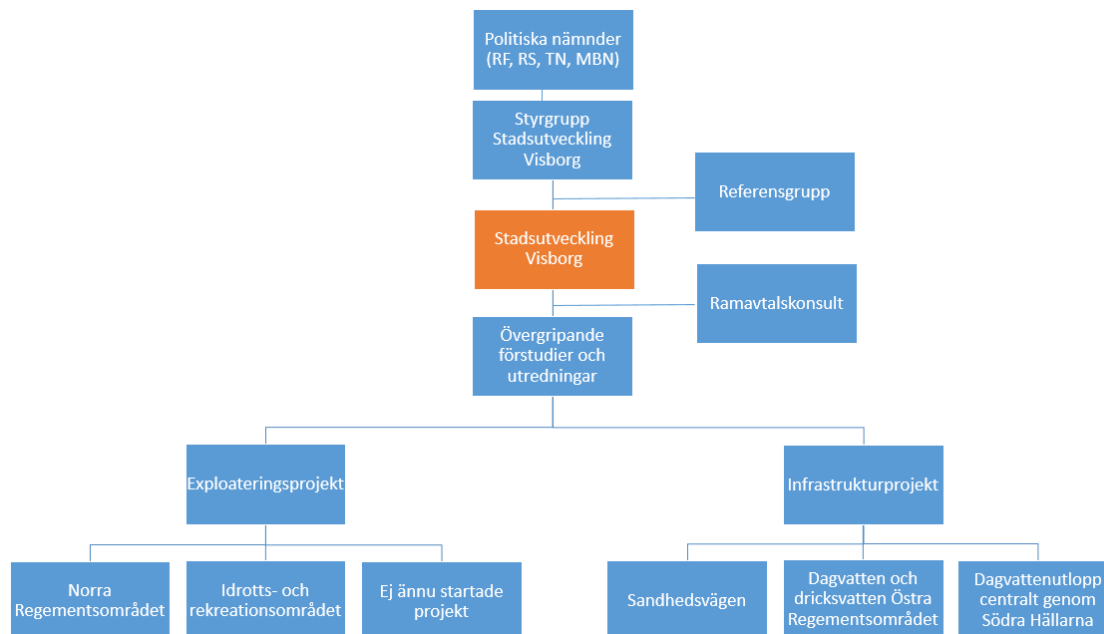
Projektets mål är att förse Gotland och Visby med byggklar mark för nya bostäder och verksamheter genom detaljplaneläggning, utbyggnad och iordningställande av infrastruktur inom stadsdelen Visborg.

² <https://gotland.se/utveckla-gotland/vart-gotland-2040/vart-gotland-2040---regional-utvecklingsstrategi>

³ <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/bygg--och-exploateringsprojekt/stadsutveckling-visborg/visborgs-delomraden/beslut-och-plandokument>

2. Stadsutveckling Visborgs organisation, styrdokument och faktiska förutsättningar inom Visborgsområdet

2.1 Organisation



Figur 4. Stadsutveckling Visborgs organisation.

Stadsutveckling Visborg rapporterar och förankrar olika beslut i Regionfullmäktige (RF), Regionstyrelsen (RS), Tekniska nämnden (TN) och Miljö- och byggnämnden (MBN), där förberedelser till beslut och rapportering går genom respektive förvaltning (samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen).

I styrgrupp Stadsutveckling Visborg ingår personer med lämplig kompetens och mandat för projektet. Projektägaren utser styrgruppen. Projektägare för Stadsutveckling Visborg är samhällsbyggnadsdirektören. Projektägaren är huvudansvarig för projektet och för dess resultat. Styrgruppens representanter stöttar projektägaren i alla former av beslut och bidrar till projektets genomslagskraft. Styrgruppen ska löpande följa att projektet bedrivs planenligt och fatta beslut om eventuella korrigerande åtgärder. Styrgruppen är ett viktigt stöd och bollplank till projektchef. Styrgruppen ansvarar för att projektresultatet överlämnas till linjeorganisationen, det vill säga förutsättningar skapas för att avsedda effekter uppnås.

Referensgrupp består av lokalberedningsgruppen samt sedan år 2025 styrgrupp exploatering, båda grupperna är en sammansättning av representanter från de olika förvaltningarna inom Region Gotland. Referensgruppen har ingen beslutande funktion men kan bidra med underlag i tidigt skede om vilka markbehov som finns för framtida lokaler och skapar en förankring av projektet ut i förvaltningarna. Underlag i tidiga skeden påverkar hur Stadsutveckling Visborg ska prioritera utvecklingen inom Visborgsområdet.

Stadsutveckling Visborg leds och styrs av projektchefen som har det överordnade ansvaret för att organisera och driva projektet framåt. Projektchefen ansvarar för att föra fram frågor, information och underlag för beslut i styrgruppen och i politiska nämnder.

Projektchefen ansvarar för att årligen ta fram ekonomiskt underlag, som krävs för genomförande av projektet, för redogörelse i exploateringsplan och budget.

Till stöd för genomförande har projektchefen ett projektteam som består av funktionsansvariga inom områdena mark och exploatering, detaljplaner, VA, gata och trafik, landskap och hållbarhet, samt projekterings- och ledningssamordnare/utbyggnad, härnäst benämns teamet Stadsutveckling Visborg. Funktionsansvariga arbetar både med operativa och övergripande uppgifter och inom Statsutveckling Visborg startade projekt. Utöver funktionsansvariga finns stabs- och stödfunktioner inom ekonomi, administration, kommunikation, som har till uppgift att stödja Stadsutveckling Visborgs alla olika delar inom respektive funktionsansvar samt pågående och planerade projekt. Se medlemmar i projektteamet i bilaga 4.

Stadsutveckling Visborg har en upphandlad ramavtalskonsult som bistår projektet med övergripande utredningar och undersökningar. Ramavtalskonsulten genomför också på uppdrag av Stadsutveckling Visborg detaljprojektering som underlag för vidare upphandling av utbyggnad av gator, parker, VA med mera. Nuvarande konsult är sedan hösten 2024 Iterio AB (Iterio). Under åren 2019-2024 var Sweco civil AB (Sweco) projektets upphandlade generalkonsult.

2.2 Styrdokument

För Visborgsområdet finns en rad framtagna och beslutade styrdokument som projektet har att följa. Syftet med styrdokumenterna är att de ska stödja en långsiktig och helhetlig utveckling av Visborgsområdet. Styrdokumenterna sammanfattas kortfattat nedan tillsammans med en bild, figur 5, som redogör för styrdokumenterna utifrån vilket årtal de beslutades.



Figur 5. Beslutade styrdokument för Stadsutveckling Visborg.

2.2.1 Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025

Ramarna för utvecklingen av Visbys nya stadsdel Visborg fastlades i Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025⁴ som beslutades i Kommunfullmäktige år 2009, se bilaga 5. I den fördjupade översiktsplanen redovisas inom hela Visborgsområdet en sammanlagd utbyggnadsvolym om ca 4 000 bostäder och ca 40 000 kvm verksamheter av

⁴ <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplanering/arkivet/fordjupade-oversiktsplaner/visby>

olika slag, inklusive ett "idrotts-kluster" i ett utpekade område. Bebyggelsen är i den fördjupade översiktsplanen fördelad på fem större delområden tänkta att genomföras i olika etapper. Den fördjupade översiktsplanen har nu inkluderats i den nya översiktsplanen Vårt Gotland 2040⁵, se bilaga 6.

2.2.2 Direktiv för arbete med stadsutbyggnad inom Visborgsområdet

Det första direktivet för projektet beslutades år 2011, se bilaga 1. Projektdirektivet innehåller förslag till utbyggnadsordning, principer för styrning, projektorganisation och finansiering av infrastrukturen. I projektdirektivet framgår att utbyggnaden av bostäder inom Visborg under det närmaste decenniet ska ske inom Norra området, Regementsområdet och Villastaden. Hållarna ska utvecklas till ströv- och naturområde väster om Toftavägen, medan östra delen planeras för bostäder. I projektdirektivet nämns även planeringen av det nya Idrottsområdet och investering av trafiklösningar för angöring av den samma. Av projektdirektivet framgår att arbete med utveckling av Visborgsområdet ska genomsyras av ambitionen att skapa en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor.

2.2.3 Strukturplan

Strukturplan för Visborgsområdet⁶ som beslutades i Regionfullmäktige år 2016, se bilaga 7, utgör en precisering av den fördjupade översiktsplanen Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025 och är indelad i två delar. Ett sammanfattande planförslag som behandlar genomförandet och de ekonomiska konsekvenserna av ett genomförande samt en fördjupningsdel med detaljerade redovisningar utifrån tekniska system, säkerhet och hälsa samt verka, leva och röra sig i Visborg. Strukturplanens syfte är att utgöra ett styrdokument för stadsbyggnaden i Visborgsområdet. I planen redovisas förslag till utbyggnadsordning och beräknade kostnader för planerade exploateringar liksom riktlinjer som stöd för kommande detaljplaner och markanvisningar. Planen redovisar en utbyggnadsordning inom en tioårsperiod, 2016-2025. Strukturplanen omfattar en yta som binder ihop de sydliga delarna av Visby med Vibble, se figur 6.

⁵ <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplanering/oversiktsplan-vart-gotland-2040>

⁶ <https://gotland.se/StrukturplanVisborg>



Figur 6. Aktuell avgränsning och planerad användning från Strukturplanen.

2.2.4 Hållbarhetsprogram

Hållbarhetsprogram för Visborg⁷ som beslutades i år 2016, se bilaga 8, är ett övergripande miljöprogram och socialt program för utvecklingen av Visborgsområdet. Programmets syfte är att utgöra en visionär grund för framtagande av strukturplanen och kommande arbetet med detaljplaner.

2.2.5 Förstudie för samhällsbyggnadsprojekt del av norra Visborg samt del av Vädursgatan

Förstudie för samhällsbyggnadsprojekt del av norra Visborg samt del av Vädursgatan i Visby som redovisades som en startpromemoria antogs år 2017⁸, se bilaga 9.

Startpromemorian syftar till att inleda en planläggning av mark för utbyggnad av bostäder inom Visborg. Området omfattar en yta i den norra delen av Visborg, en del ligger nordväst om Vädursgatan och resterande mark ligger norr om Kung Oscars väg och nordväst om Visborgsallén, se figur 7. Området avsågs bli den första etappen med bostäder och nybyggnation inom Visborg.

⁷ <https://gotland.se/hallbarhetsprogramVisborg.pdf>

⁸ <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/bygg--och-exploateringsprojekt/stadsutveckling-visborg/styrdokument-stadsutveckling-visborg>



Figur 7. Aktuell bebyggelseavgränsning i förstudie för samhällsbyggnadsprojekt del av norra Visborg samt del av Vädursgatan.

2.2.6 Fastställande av mål och markanvisning samt styrande rapporter

Regionstyrelsen beslutade år 2019, se bilaga 10 och 11, om dels konkreta mål enligt hållbarhetsprogrammet, dels ett markanvisningsprogram för Visborg samt dels principer för utbyggnad av infrastruktur. De prioriterade målområdena för hållbarhet inom stadsutveckling Visborg är mobilitet, innovativa kretslopp samt samspel och identitet, se bilaga 11. Utifrån principer för utbyggnad av infrastruktur fick projektgruppen mandat att återkomma med en genomarbetad strategi och förslag på beslutspunkter. Detta resulterade i rapporter om trafik, bilparkeringar, avfallshantering, vatten- och avloppshantering samt grönstrategi och grönstrukturplan för Visborg⁹. Dessa beslutades av regionstyrelsen år 2019 bilaga 12. Rapporterna tillsammans med projekt Stadsutveckling Visborgs rekommendationer ska vara styrande och användas som underlag för fortsatt planering och utbyggnad.

2.2.7 Avloppssystem vid nybyggnation inom Visborg

Tekniska nämnden beslutade år 2019, se bilaga 13, att inriktningen för utbyggnad av spillvatten vid exploatering av Visborgsområdet ska vara system med separata ledningar för bad- disk-tvättvatten (gråvatten) respektive toalettavvatten (svartvatten) dvs ”två rör ut”. Det konstaterades att det fanns ett flertal frågeställningar som behövde klargöras före beslut om utbyggnaden av spillvattenhanteringen. Detta resulterade i ett nytt beslut i tekniska nämnden år 2020, se bilaga 14, där man beslutade att området väster om Vädursgatan och söder om Kung Oscars väg (delområde K1 – etapp A) och delområde Ljuset & Lyktan, totalt cirka 700 lägenheter ska planeras och projekteras för utbyggnad med dubbla spillvattenledningar. Hur de olika fraktionerna (svartvatten respektive gråvatten) ska behandlas och hanteras samt hur den fortsatta utbyggnaden av Stadsdelen Visborg ska ske, utreds vidare i samverkan med Stadsutvecklingsprojekt Visborg.

⁹ <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/bygg--och-exploateringsprojekt/stadsutveckling-visborg/styrdokument-stadsutveckling-visborg>

Efter besluten i tekniska nämnden har VA-avdelningen och projektteamet arbetat vidare med utredningar kring dubbla rör. Ledningar och pumpstationer för svartvatten (vakuum) och gråvatten (självfall) finns med i planeringen av all nybyggnation med undantag för kv Skenet och Idrotts- och rekreationsområdet. Dubbla rör i dessa områden har valts bort av VA-avdelningen med hänvisning till utbyggnadsordningen. Införande av dubbla rör i dessa områden skulle leda till många år av tillfälliga lösningar där de utsorterade fraktionerna inte kan tas omhand. Det finns också en ambition om att gråvatten i framtiden ska samlas upp och renas till dricksvatten i ett eget reningsverk för att därefter ledas till Visby södra vattenverk. För att möjliggöra detta byggs först en tillfällig pilotanläggning på Visborg där gråvatten från 300 - 500 hushåll där tre olika processlösningar för rening testas i ett år. Utvärderat resultat ger vägledning inför val av processlösning för det stora gråvattenverk som sedan byggs. Det finns ingen motsvarande anläggning, där renat gråvatten leds direkt in i vattenproduktionen, sedan tidigare i Sverige och troligen inte någonstans i världen. I Helsingborg (Oceanhamnen) finns en testanläggning där NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp) gråvatten renas till badvattenkvalitet med målet att leda in det i badhuset. I Mörbylånga finns en anläggning som renar processvatten från en kycklingfabrik till dricksvatten och leder in det i dricksvattenproduktionen. Om Region Gotland lyckas skapa dricksvatten av gråvatten blir det ett viktigt led i att bättre hushålla med vattnet på Gotland genom att använda innovativa lösningar. Ytterligare exempel på fördelar med att separera gråvatten och svartvatten är möjligheten att utvinna renare växtnäring för lantbruket och att spara energi genom värmeväxling av gråvattnet. Hur detta bäst ska göras har inte utretts än utan behöver tas vidare i projektet.

Det är flera delar som återstår att utredas kring dubbla rör och hantering av gråvatten. För närvarande pågår en juridisk utredning där man ser på hur kravställning på vakuumsystem och dubbla rör ska göra gentemot exploatörer. Kravställningen behöver vara hållbar över tid och eventuella juridiska risker behöver vara tydliggjorda då det inte finns motsvarande kravställning i någon annan svensk kommun. Branschorganisationen Svenskt Vatten och representanter från NSVA deltar i projektet tillsammans med representanter från flera avdelningar på Region Gotland. Utredningen färdigställs under andra kvartalet 2026.

2.2.8 Kvalitetsprogram Visborg

Kvalitetsprogram Visborg³ allmän del för hela Visborgsområdet samt områdesfördjupning Norra Visborg samt del av Regementsområdet godkändes av regionstyrelsen år 2020, se bilaga 15. Kvalitetsprogram Visborg utgör ett underlag vid utformning av bebyggelsen och den fysiska miljön i stadsdelen. Det kommunicerar kvalitetsnivån för byggintressenter, medborgare och andra aktörer inför den fortsatta utvecklingen av området. Syftet med Kvalitetsprogram Visborg är främst att, i enlighet med fattade politiska beslut, säkerställa en god stadsbyggnad där målet är att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel med sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter. Kvalitetsprogram Visborg har som syfte att stödja en långsiktighet i utvecklingen av området. I kvalitetsprogrammet har övergripande planeringsprinciper tagits fram, vilka ligger till grund för gemensam infrastruktur samt planering och gestaltning av kommande delområden.

2.2.9 Parkeringsköp, p-hus Visborg

Principer för parkeringsköp beslutades av tekniska nämnden år 2021, se bilaga 16. Bakgrunden till parkeringsköp är utifrån regionstyrelsens beslut om hållbarhetsmål för Stadsutveckling Visborg med innovativa parkeringslösningar för bilar med fokus på samutnyttjande och låga p-normer. Även i beslutat kvalitetsprogram Visborg föreslås parkering till övervägande del ske i parkeringsbyggnader. Principerna och villkoren

behövde vara tydliga och sätta i samband med utlysning av markanvisningstävling och vid tecknade av markanvisningsavtal.

2.2.10 Beslut om markanvisningstävling

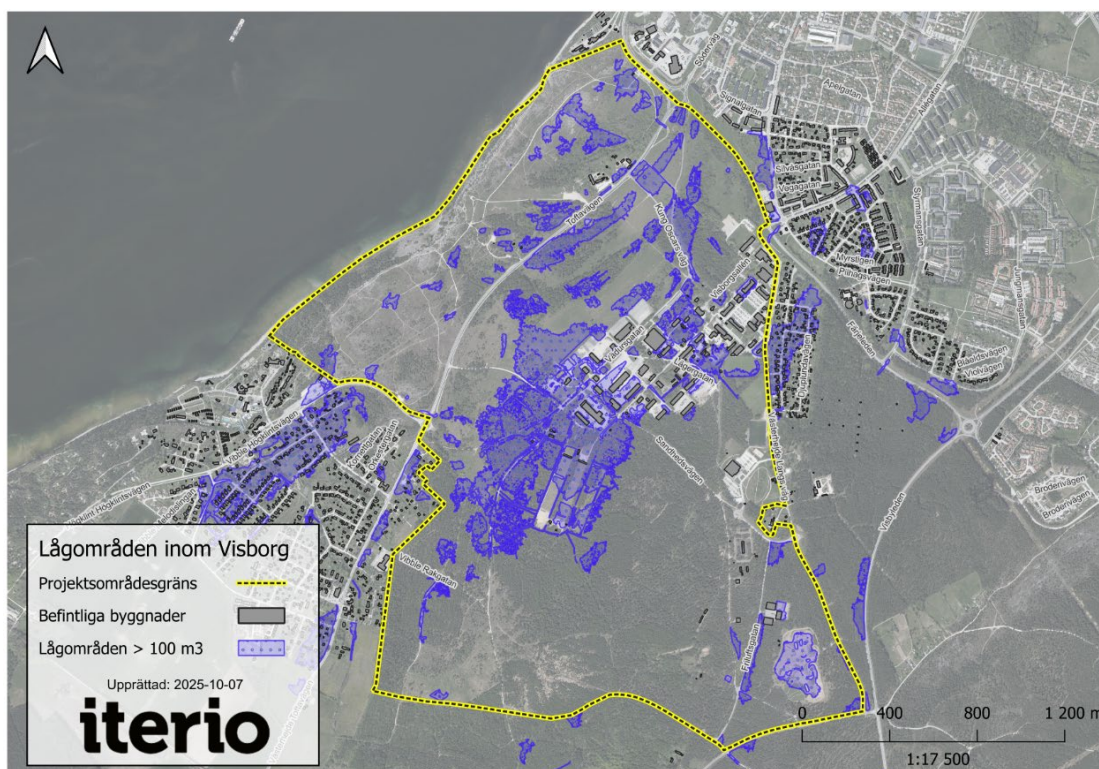
Regionstyrelsen beslutade år 2021, se bilaga 17, om utlysning av markanvisningstävling avseende tilldelningsområde 1-4 inom detaljplaneförslaget för kv. Trombonen och Slagverket m.fl. inom Visborgsområdet samt gav Stadsutvecklingsprojekt Visborg i uppdrag att genomföra markanvisningstävlingen.

2.3 Faktiska förutsättningar inom Visborgsområdet

Inom Visborgsområdet finns flera faktiska förutsättningar, ej att förväxlas med risker, utmaningar och ekonomiska bedömningar, som projektet har att förhålla sig till. Förutsättningarna är både fysiska och även kopplade till politiska beslut. Kunskap om Visborgsområdets fysiska förutsättningar har under projektets gång förbättrats. Genomförda utredningar har visat att förhållandena är mer utmanande än i många andra exploateringsområden. De fysiska förutsättningarna är inte heller ännu helt utredda, pågående och kommande utredningar kan ännu ge underlag som påverkar den kommande planeringen. Nedan redogörs för de av projektet identifierade faktiska förutsättningar.

2.3.1 Flackt och instängt område

Visborg omfattas av flera sänkor/lågpunkter där regnvattnet saknar naturligt utlopp. Därför ansamlas, vid stora regn (klimatkompenserat 100-årsregn), oacceptabelt höga vattennivåer redan med dagens befintliga bebyggelse, se Figur 8. Med framtida planerad bebyggelse riskerar situationen att förvärras om inte tillräckliga åtgärder vidtas. De åtgärdsförslag som hittills identifierats är inte tillräckliga för att exploatering ska kunna genomföras fullt ut med acceptabel risk.



Figur 8. Visborg omfattas av flera sänkor/ lågpunkter där regnvattnet saknar naturligt utlopp och därför ansamlas vid stora regn. Bild: Iterio

Att området är flackt medför att VA-ledningar behöver läggas med sämre lutning än vad som är önskvärt och långa ledningsdragningar medför behov av djupa schakter. Detta gör det svårare att hitta ledningssträckningar där exempelvis skyddsvärda arter undviks, risken för bortledning av grundvatten ökar, och det blir mer kostsamt. Dålig lutning medför ökad risk för stopp och ökat behov av underhåll.

Dagvattendammar för rening inom Visborgsområdet kan behöva förläggas upphöjda i landskapet för att undvika problem som kan uppstå på grund av högt grundvatten. Det innebär att dagvattnet behöver pumpas till dammarna och att landskapsbilden påverkas.

Just nu pågår ett omtag kring dagvatten- och skyfallsfrågan med målet att identifiera bättre lösningar, bland annat genom mer uppströms belägen fördröjning och genom att försöka hitta smartare sätt att fördröja och rena dagvattnet. I bästa fall leder detta till att vissa dammar inte behöver göras upphöjda och att ett planerat dagvattenutlopp (som ska förstärka det befintliga centrala dagvattenutloppet) genom Södra hållarna kan undvikas. Även om inte detta kan uppnås behöver projektteamet pröva möjligheten att förlägga dagvattenledningsnätet på ett sätt så att maximera funktionen, skyddsvärda arter undviks, bortförande av grundvatten från området minimeras och kostnaderna sänks. Resultatet av detta omtag levereras sommaren 2026.

2.3.2 Sekundärt vattenskyddsområde

Stadsutveckling Visborg ligger inom vattenskyddsområde för en av Visbys viktigaste grundvattentäkter. Vattenskyddsområdet skyddas från föroreningsrisker genom vattenskyddsföreskrifter¹⁰.

Då Visbys vattenförsörjning redan är ansträngd får en utveckling av Visborgsområdet inte riskera att påverka vattentakten negativt, varken kvalitativt eller kvantitativt. Därför initierade Stadsutveckling Visborg år 2023 en sårbarhetsutredning som uppdaterades våren 2025 efter genomförda geotekniska sonderingar och tillkommande information om grundvattennivåer. De delar som bedömdes som mer sårbara med avseende på föroreningar i den första utredningen har utökats något i den bedömning som gjordes i den uppdaterade utredningen. Mer sårbara i detta sammanhang avser delar av Visborg som bedöms som mer känsliga för föroreningsspridning och uppfyller en eller flera av nedanstående kriterier:

- jorddjup < 3 meter
- moränmaktighet < 1 meter
- ligger inom primär skyddszon för Visby vattenskyddsområde

Rekommendationen av hur ett mer eller mindre sårbart område ska hanteras i förhållande till exploatering har också justerats i den senare analysen. Nuvarande konsult anser inte att något område helt måste undvikas när det kommer till exploatering men att det vid ”mer sårbara” områden krävs särskild försiktighet vid schaktarbeten för att minimera risk för föroreningsspridning. I möjligaste mån behöver djupa schakter undvikas för att inte skada

¹⁰ <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-och-avlopp/dricksvatten/vattenskyddsomraden>

det skyddande lagret ner till bergmagasinet och för att inte riskera att värdefullt grundvatten leds bort.

2.3.3 Höga grundvattennivåer

Sedan år 2021 mäts grundvattennivåer vid cirka 30 punkter i Visborg. Det finns två grundvattenmagasin: ett övre i jord och ett undre i sprickigt berg, där det undre ingår i Visbys vattenförsörjning.

Den uppdaterade sårbarhetsanalysen bedömer att tillförseln från jordmagasinet till bergmagasinet är mycket liten, vilket innebär att dränering av jordmagasinet knappast påverkar bergmagasinets kvantitet. Detta indikerar att risken att förorena det grundvatten som används för Visbys vattenförsörjning ser ut att vara mindre än enligt tidigare bedömning. Det finns dock delar av området där det skyddande skiktet är tunnare eller saknas och där behöver säkerställas att inte schakter/aktiviteter äventyrar medför risk för föroreningstransport till grundvattnet i berg varken under byggnation eller vid framtida eventuell föroreningstransport.

Grundvattnet i jord transporteras främst horisontellt och styrs av djupet på dagvattenledningar/ledningsschakter och diken som dränerar ut vattnet från Visborgsområdet via den befintliga centrala utloppsledningen till Östersjön genom Södra hållarna.

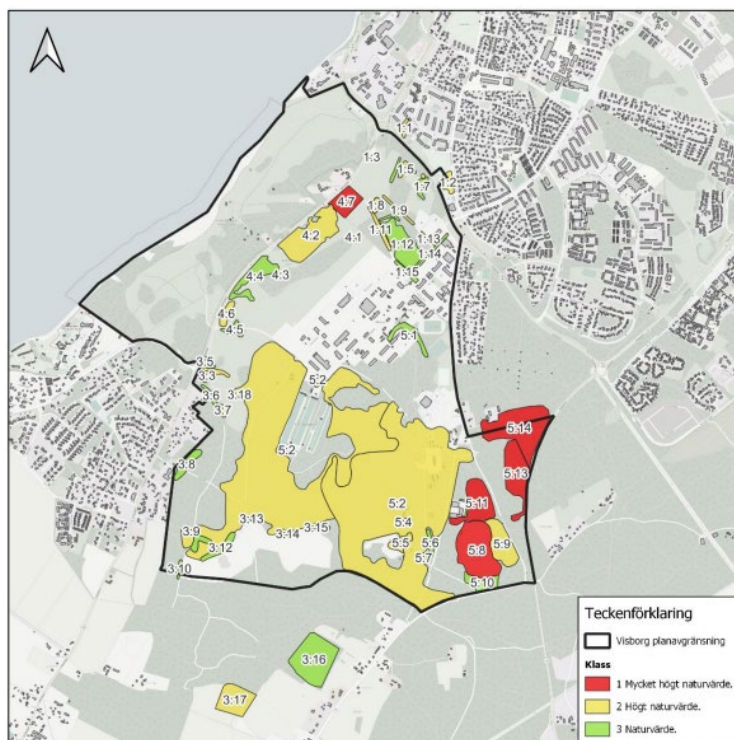
Enstaka mätningar av vattenflödet i den centrala utloppsledningen indikerar ett basflöde på cirka 2–3 liter per sekund, det vill säga att grundvatten motsvarande en allmän mindre vattentäkt kapacitet under torrperioder leds bort mot Östersjön redan idag. Om den befintliga utloppsledningen förstärks med ytterligare en ledning enligt den lösning som finns framtagen sedan år 2022 kommer flödet av grundvatten ut från området att öka. Därför pågår en översyn av möjligheten att stryka denna tillsammans med ett försök att ytterligare optimera dagvattenledningsnätets nivåer, se kapitel 2.3.1.

Det finns idag pågående markavvattning i Visborgsområdet genom att grundvatten i jordmagasinet leds bort från området via diken och ledningar till slukhål och en befintlig dagvattenledning genom Södra hållarna. Markavvattning innebär att man genomför åtgärder som permanent ändrar markens vattenförhållanden. Åtgärden genomförs för att marken ska bli lämplig att använda för ett visst ändamål. Genom att justera nya dagvattenledningar och diken kan den redan pågående markavvattningen styras så att möjligheter till infiltration av rent dagvatten ökar och magasineringsutrymmet ökas, samtidigt som nivåerna hålls tillräckligt höga för att undvika skadliga sättningar och det grundvatten som leds bort från området minimeras.

På Gotland råder också generellt markavvattningsförbud, vilket innebär att dispens och tillstånd krävs om inte skada tydligt kan uteslutas. En omfattande justering i Visborg berör fler fastigheter än Regionens och ska därför prövas av Mark- och miljödomstolen.

2.3.4 Naturvärden

Visborgsområdet omfattas till stor del av områden med höga naturvärden, se figur 9. Här finns gammal tallskog, våtmark, gräsmark, alvarmark och en mindre andel lövskog. Visborgsområdet hyser en rik biologisk mångfald med bland annat skyddade och rödlistade arter inom artgrupperna kärlväxter, fåglar, insekter, marksvampar och groddjur.



Figur 9. Kartbild från naturvärdesinventeringen som gjordes år 2011-2013. Region Gotland, Miljökonsekvensbeskrivning (Sweco 2024)¹¹

I de norra delarna av Visborgsområdet finns höga naturvärden knutna till träd, alléer, gräsmarker och sällsynta arter som flockskivling och potentiellt fladdermöss. De centrala och södra delarna (Villastaden) domineras av äldre tallskog och småbiotoper av bland annat alvarmark, småvatten, äldre lövträd och brynmiljöer. På Visborgs slätt är gräsmarkerna av stor betydelse för biologisk mångfald, där bland annat orkidéer har påträffats. I öster och sydost finns värdefulla skogsområden och sandmarker. Inom och intill Visborgsområdet finns även skyddade områden med koppling till naturmiljöerna inom Visborgsområdet; naturreservatet Södra hållarna och Natura 2000-området Slättflis.

I den miljökonsekvensbeskrivningen¹¹ som tagits fram för Visborgsområdet visar att exploateringen kan medföra förväntat negativa konsekvenser på naturmiljö och biologisk mångfald. Den senaste naturvärdesinventeringen är över tio år gammal, vilket innebär att viktiga uppdateringar saknas. Fynd i Artportalen indikerar att fler arter än tidigare känt förekommer i området, vilket ökar behovet av fördjupade utredningar. Om en ny naturvärdesinventering samt fler fördjupade utredningar, anpassningar och skyddsåtgärder utförs, kan konsekvenserna reduceras till risk för negativa konsekvenser. Naturmiljö och biologisk mångfald är den miljöaspekt som sticker ut från övriga miljöaspekter i den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen för Visborgsområdet, se bedömningsskala i figur 10.

¹¹ <https://gotland.se/MKB.pdf>

Bedömningsskala för respektive miljöaspekt	
	Förväntade positiva konsekvenser
	Ställningstagande och målsättningar i planen/programmet förväntas medföra positiva konsekvenser för den bedömda miljöaspekten.
	Möjlighet till positiva konsekvenser
	Ställningstagande och målsättningar i planen/programmet kan medföra positiva konsekvenser för den bedömda miljöaspekten. Utfallet kan vara beroende av faktorer som kommunen inte styr i planen/programmet.
	Obetydliga/neutrala konsekvenser
	Ställningstagande och målsättningar i planen/programmet medför inga direkta konsekvenser för den bedömda miljöaspekten.
	Risk för negativa konsekvenser
	Ställningstagande och målsättningar i planen/programmet kan medföra negativa konsekvenser för den bedömda miljöaspekten. Utfallet kan vara beroende av faktorer som kommunen inte styr i planen/programmet.
	Förväntade negativa konsekvenser
	Ställningstagande och målsättningar i planen/programmet förväntas medföra negativa konsekvenser för den bedömda miljöaspekten.

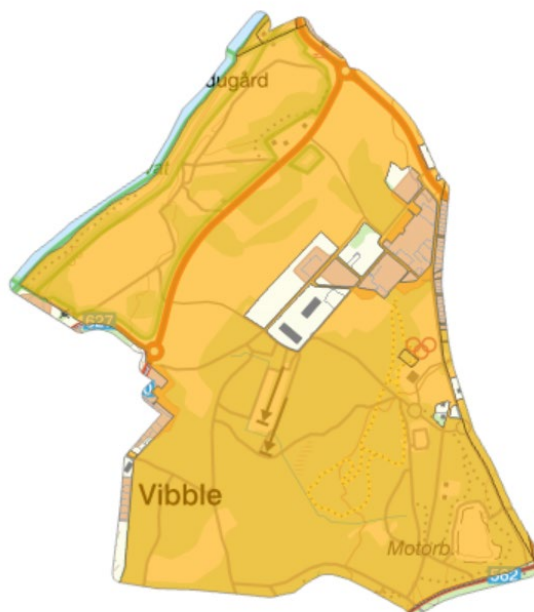
Figur 10, bedömningsskala för de miljöaspekter som bedömts vid framtagande av miljökonsekvensbeskrivning för Visborgsområdet.

Även om det finns planer för att spara viktiga naturmiljöer och att områden med höga naturvärden undviks, kommer ändå ett ianspråktagande av mark medföra habitatförlust, barriäreffekter, ökad fragmentering av landskapet, ökade bullernivåer, ljusföroreningar och ökat besöksstryck (störning och slitage) som har en oundviklig negativ effekt på naturmiljön. Med rätt anpassningar och åtgärder kan konsekvenserna dock reduceras till risk för negativa konsekvenser. Det är av stor betydelse att anpassningar görs i respektive detaljplan, men också i relation till området i stort.

2.3.5 Pågående markanvändning

På Visborgsområdet finns i dag cirka 1 500 arbetsplatser. Det finns vårdcentral, skola, äldreboende, förskola, restaurang, gym och kontorsbyggnader där bland annat delar av Region Gotland har kontor. Av Region Gotlands anställda har ca 700 Visborg som utgångspunkt. Det finns även verksamheter som exempelvis tillverkningsindustri, snickeri, tvätterier och reparationsverkstad.

Region Gotland äger stora markområden inom Visborg, se figur 11. Inom de centrala delarna av Regementsområdet finns det dock flera andra markägare. Region Gotland har avtal tecknade med en markägare för framtida utveckling av dennes markområden, se vidare 2.3.8, för övriga markområden saknas avtal.



Figur 11, Kartbild över markägoförhållande där gulmarkerade ytor ägs av Region Gotland.

Visborgsområdet är redan idag attraktivt för friluftsliv. Inom Visborgsområdet finns naturreservatet Södra Hällarna i väster, flera lättillgängliga friluftsområden som Balders hage samt Idrotts- och Rekreatiomsområde i söder med löpspår som nyttjas för stadsnära promenader. Områden och stråk av betydelse för rekreation och friluftsliv har identifierats i Regionens grönplan med tillhörande ekosystemtjänstskartering¹² där kopplingen mot naturreservatet Södra Hällarna är tydlig.

2.3.6 Riksintressen

Flera områden av riksintresse överlappar eller ligger i nära anslutning till Visborgsområdet. Visborg angränsar och överlappas till viss del av Riksintresse för Totalförsvaret. På grund av omvärldsläget har Försvarsmakten skärpt bevakningen av sina intressen vilket kan påverka utveckling inom de delar som överlappas. Andra riksintressen som påverkas av Stadsutveckling Visborg är

- friluftsliv,
- naturvård,
- kommunikation, energi och värdefulla ämnen och material,
- rörligt friluftsliv,
- högexploaterad kust

2.3.7 Naturreservat

Södra Hällarna naturreservat ligger inom Visborgsområdet och inrättades enligt beslut i Regionfullmäktige år 2012, se bilaga 18. Syfte med reservatet är att skydda och vårda naturen långsiktigt för kommande generationer, bevara livsmiljöer för många skyddsvärda arter, främja rekreation för allmänheten samt bidra till Gotlands profil som bostads- och besöksort.

¹² <https://storymaps.arcgis.com/stories/ef8ae0bd7fb047188629aa8e9b3a98a9>

2.3.8 Tecknade exploateringsavtal med markägare

År 2008 tecknades exploateringsavtal mellan Gotlands kommun och Vasallen Visby AB, se bilaga 19, exploateringsavtalet godkändes av Kommunstyrelsen år 2008, se bilaga 20.

Avtalet reglerade bland annat överlåtelse till regionen av allmän platsmark i form av gator med mera inom kasernområdet utan ersättning. År 2009 skrev Region Gotland under ett övertagande av mark, vägar, parkeringar och VA-anläggningar.

År 2014 tecknades ett exploateringsavtal mellan Region Gotland och Peab FU Visby AB, se bilaga 21 som godkändes av regionstyrelsen år 2014, se bilaga 22. Till grund för avtalet låg förslag till detaljplan för kv. Visby Skenet (område 9 enligt figur 13). Mark för gata och gång-och cykelväg har överlåtits enligt avtalet utan ersättning till Region Gotland som därmed övertagit ansvaret för marken. I ansvaret ingår även ombyggnad och utbyggnad av gata och gång-och cykelväg, inklusive dagvatten. 2018 tecknades ett nytt exploateringsavtal, se bilaga 23) som ersatte delar av det ursprungliga avtalet samtidigt tecknades ett tilläggsavtal, se bilaga 25, till det ursprungliga exploateringsavtalet, dessa beslutades i Regionfullmäktige år 2018, se bilaga 24.

År 2018 tecknades ett exploateringsavtal, se bilaga 23, för kvarteren Ljuset & Lyktan, Västra Regementsområdet och kvarteret Skenet (område 2, 7 och 9 enligt figur 13) med Peab FU Visby AB och Peab FU Visby Exploatering AB, beslutad av Regionfullmäktige år 2018, se bilaga 24. Genom tecknande av avtalet befriades exploatören från gatukostnadsersättning genom att erlagga exploateringsersättning om 40 mnkr för angränsande infrastruktur. Tecknande av avtalet innebar även att exploatören eller annan framtida fastighetsägare ska erlagga anslutningsavgift för vatten och avlopp för tillkommande anslutningar inom exploateringsområdet (område 2, 7 och 9 enligt figur 13) enligt vid var tid gällande taxa. Befintliga byggnader anses ha erlagt anslutningsavgift.

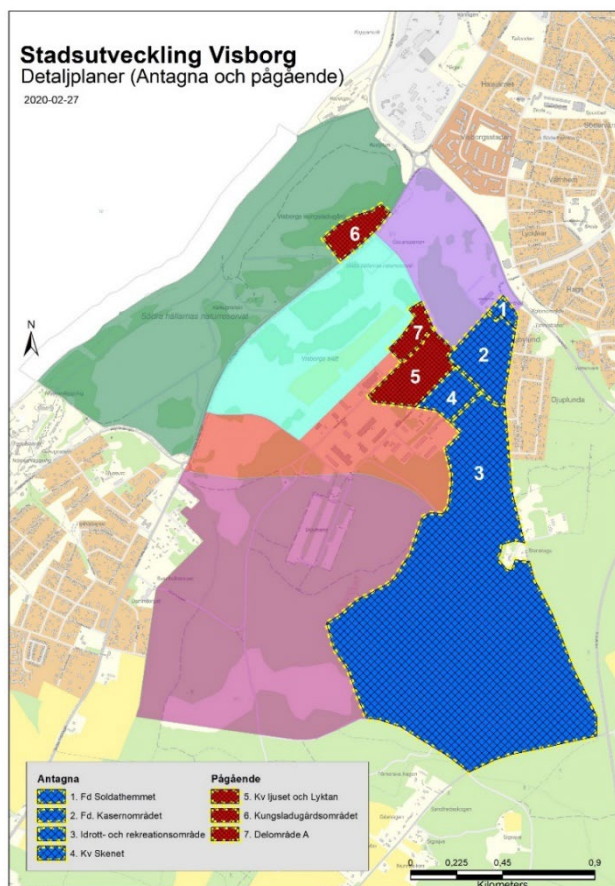
2.3.9 Aktiv markanvisning

År 2025 beslutade Regionstyrelsen se bilaga 26, att godkänna upprättat markanvisningsavtal mellan Region Gotland och Visby Roma Hockey, se bilaga 27. Markanvisningsavtalet föranleddes av tidigare beslut, år 2024 och 2025, om direktanvisning avseende uppförande av ishall, se vidare bilaga 28 och 29.

Markanvisningen innebär en option för Visby Roma Hockey att inom två år förvärva mark genom upplåtelse av tomträtt efter att villkor i markanvisningsavtalet uppfyllts. Villkoren är bland annat att Visby Roma Hockey erhåller bygglov och att behovet av antal tillkommande parkeringsplatser är utredd och godkänd av berörd myndighet. Innan förvärv kan ske ska ett markgenomförandavtal upprättas och beslutas. Markgenomförandavtalet kommer bland annat att reglera avtalsparternas åtaganden och fördelning av kostnader.

2.3.10 Antagna detaljplaner

Inom Visborgsområdet finns fyra antagna detaljplaner, se figur 12. För samtliga antagna detaljplaner gäller kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att Region Gotland är huvudman för allmän plats. Som huvudman ansvarar man för iordningställande, drift och underhåll av de allmänna anläggningarna (gata, park, VA med mera) i takt med att byggrätter inom detaljplanerna ianspråktas.



Figur 12. Antagna detaljplaner: Fd Soldathemmet (1), Fd. Kasernområdet (2), Idrotts- och rekreationsområdet (3), kv. Skenet (4).

Detaljplan för före detta Soldathemmet (akt 09-VIS-112)¹³ antogs av Kommunfullmäktige år 1974 och vann laga kraft 1976-05-14, se bilaga 30. Detaljplanen möjliggör för etablering av samlingslokaler och dylikt. Inom detaljplaneområdet är utbyggnad av infrastruktur klar och det finns inga outnyttjade byggrätter.

Detaljplan för Kasernområdet (akt 09-P-141)¹⁴ antogs av Byggnadsnämnden år 2007 se bilaga 31, och vann laga kraft 2007-09-21. Detaljplanen möjliggör för etablering av kontor, restaurang, idrott, kultur, bostäder, vård och centrumverksamhet. Inom detaljplaneområdet är utbyggnad av infrastruktur till större del klar och det finns ett mindre antal outnyttjade byggrätter.

Detaljplan för idrotts- och rekreationsområdet (akt 09-P-230)¹⁵ antogs i Regionfullmäktige år 2012, se bilaga 32, och vann laga kraft 2013-03-07. Detaljplanen möjliggör för etablering av diverse olika idrottsverksamheter och anläggningar. Inom detaljplaneområdet återstår delvis utbyggnad av infrastruktur och det finns även outnyttjade byggrätter.

¹³ 09-VIS-112 Visby, del av stgomr 1144 (soldathemmet, P18) - Detaljplaneportal - Region Gotland

¹⁴ 09-P-141 Visby, del av Visborg 1:1 (kasernområdet) - Detaljplaneportal - Region Gotland

¹⁵ 09-P-230 Visby, del av Visborg 1:9 m fl (Idrotts- och rekreationsområdet Visborg) - Detaljplaneportal - Region Gotland

Detaljplanen för kv Skenet (akt 09-P-240)¹⁶ antogs av Regionfullmäktige, år 2014, se bilaga 33, och vann laga kraft 2014-04-02. Syftet med detaljplanen att möjliggöra en utveckling av den nya stadsdelen Visborg genom byggnad av bostäder, centrum, radhusbebyggelse, kontor, handel, skola samt vårdboende. Inom detaljplaneområdet återstår utbyggnad av infrastruktur och det finns ett mindre antal outnyttjade byggrätter.

2.3.11 Beviljade planbesked

Beviljade planbesked finns för Kungsladugården, Ljuset & Lyktan, Trombonen & Slagverket och Norra Visborg (område 1, 2, 3 och 5, se figur 13).

Planbesked togs för Kungsladugården år 2013, se bilaga 34 och 2015 se bilaga 35. Detaljplanearbete med Kungsladugården är vilande efter beslut i styrgruppen och på grund av den begränsande ekonomin i projektet, kostnaden för framtagande av en ny detaljplan bedöms inte kunna täckas av intäkterna som en ny detaljplan skulle innebära.

Planbesked togs för Ljuset & Lyktan år 2017 och år 2019, se bilaga 36 och 37. Detaljplanearbete pågår för Ljuset & Lyktan, se vidare kapitel 4.1.2.

Planbesked togs för Trombonen & Slagverket och Norra Visborg år 2017 se bilaga 9. Detaljplanearbete för Trombonen & Slagverket är vilande se vidare kapitel 4.1.2. Detaljplanearbete för Norra Visborg har inte kunnat starta på grund av begränsning av möjlighet för initiala investeringar och även tillgång av personella resurser.

2.3.12 Beslut om att sköta befintliga gator

I samband med att Regionfullmäktige beslutade om att förvärva del av Visby Visborg 1:13 gav även Regionfullmäktige år 2018 Tekniska nämnden i uppdrag att förvalta och genomföra utbyggnad på Visborg, se bilaga 24. Uppdraget innebar att Region Gotland tog över kostnaderna för skötsel av de gator inom Visborgsområdet som inte är detaljplanlagda. Syftet var att skapa nödvändiga förutsättningar för allmänna vägar inom Visborg. Regionen fick i och med köpet kontroll över utbyggnadstakt och kvalitet på vägnätet och styr över framtida skötsel och underhåll.

2.3.13 Omvärldspåverkan

Lagstiftning kring samhällsbyggnad och miljövärden har förändrats och skärpts sedan planerna kring Visborgsområdets utveckling tog fart. Skärpta krav och medvetenhet inom hållbarhet, vattenförsörjning, ökade medvetenhet om påverkan av klimatförändringar till exempel skyfall och översvämningar, naturvärden och demografiska förändringar är något som Stadsutveckling Visborg behöver ta hänsyn till. Stadsutveckling Visborg påverkas även av det osäkra omvärldsläget som har lett till stora kostnadsökningar för utbyggnad av infrastruktur och som i sin tur påverkar efterfrågan av nya bostäder.

3. Ekonomi för Stadsutveckling Visborg

Årligen tas en femårig exploateringsplan och budget fram för Stadsutveckling Visborg som inkluderar pågående och planerade exploaterings- och infrastrukturprojekt inklusive det planerade personella resurs- och utredningsbehovet. Den ekonomiska kalkylen förändras och förfinas under arbetet med projektet, ju närmare utbyggnad av ett detaljplaneområde man kommer blir den ekonomiska prognosen tydligare och mer träffsäker. Intäkterna som består av markförsäljning och exploateringsbidrag speglar den monetära värdetillväxt som uppstår genom planläggning och utbyggnad. Intäkterna i ett exploateringsprojekt kommer i

¹⁶ 09-P-240 Visby kv Skenet (Visborgsområdet) - Detaljplaneportal - Region Gotland

ett mycket sent skede, normalt är det först efter utbyggnaden av infrastruktur som intäkterna erhålls.

Sedan Stadsutveckling Visborg startade har flertalet ekonomiska underlag och analyser gjorts för projektet och Visborgsområdet. Gemensamt för dessa är att man har sett behov av stora initiala investeringskostnader. Kostnadsökningarna genom åren är relaterade till framför allt mer kunskap om projektet som identifierat vilka investeringar som behövs för området. Även påverkan från omvärlden som genererat stora kostnadsökningar för utbyggnad av infrastruktur har påverkat investeringskostnaden för projektet. Investering i källsorterande VA-system exklusive nytt grävattenverk är också en faktor som påverkar investeringskostnaden för VA med omkring 10% procent av den totala VA-investeringen, se bilaga 38. I merkostnaden har uppförande av ett nytt grävattenverk (BDT-reningsverk) exkluderats eftersom utbyggnad av Visborg, utan uppförande av ett nytt grävattenverk, skulle medföra att Visby reningsverk behöver byggas ut. Kostnader för detta har approximerats (ingen beräkning finns på detta) till att ligga i nivå med ett nytt grävattenverk. Om det nya grävattenverket inkluderas bedöms kostnaden för dubbla rör i stället öka med ca 25%. Detta är i samma nivå som den uppskattning som gjordes av VA-avdelningen inför beslut om dubbla rör år 2020 (kapitel 2.2.7) i tekniska nämnden. Jämfört med ett genomsnittligt exploateringsområde på Gotland är det framför allt kostnader för dagvattenhantering på Visborg som är fördyrande. Merkostnader för detta bedöms överstiga kostnader för dubbla rör, även om ett nytt grävattenverk räknas in.

Nedan är en sammanställning av de kostnadsbedömningar som gjorts under åren sedan första projektdirektivet antogs år 2011.

Tabell 2. Sammanställning av ekonomiska bedömningar genom åren angivna i miljoner kronor (mnkr)

	2011 ¹⁷	2016 ¹⁸	2017 ¹⁹	2022 ²⁰	2023 ²¹	2025 ²²
Totala utgifter hela Visborg	100-150	630		1 769	2 058	2094
Totala utgifter, enbart område 3, Trombonen & Slagverket och område 5, Norra Visborg			57			370
Totala utgifter exkl. Villastaden				1 206	1 515	1 396
Totala intäkter exkl. Villastaden				615	753	764

3.1 Projektdirektiv 2011

I projektdirektiv år 2011, se bilaga 1, görs en bedömning att det totala investeringsbehovet uppgår för utbyggnad av trafikplatser och huvudstråk till 100-150 mnkr.

3.2 Strukturplan 2016

Av strukturplanen år 2016 bedöms de totala utgifterna uppgå till ca 630 mnkr (kostnadsläge maj 2014) för genomförandet av utvecklingen av hela Visborgsområdet. Av dessa är ca 145

¹⁷ Se vidare 3.1, Projektdirektiv 2011, enbart kostnadsbedömning för investering i gata och park

¹⁸ Se vidare 3.2 Strukturplan 2016

¹⁹ Se vidare 3.3 Start-PM 2017

²⁰ Se vidare 3.4 Konsekvensutredning 2022

²¹ Se vidare 3.5 Business case 2023

²² Se vidare 3.6 Exploateringskalkyl 2026-2030

mnkr hänförliga till VA-utbyggnaden, utgifterna för detta avsågs täckas med anslutningsavgifter. Investeringskostnader för gator, parker med mera bedömdes till ca 444 mnkr. Resterande 40 mnkr avsåg sanering, planläggning, fastighetsbildning, inlösen av mark, utredningar med mera. I Strukturplanen konstaterades att förutsättningar som måste gälla för att ett genomförande ska kunna balanseras ekonomiskt är att försäljningspriset för mark för verksamheter sätts till lägst 300 kr per kvm och att priset på byggrätt sätts till lägst 1 500 -1 600 kr per kvadratmeter BTA.

3.3 Start-PM 2017

Av start-PM år 2017 framgår att de totala utgifterna för område 3 och 5, Trombonen & Slagverket och Norra Visborg (se figur 13) bedömdes uppgå till 57 mnkr. Projektets tolkning av angivna utgifter är att de är fördelade med ca 16,5 mnkr på VA-investeringar, ca 36,5 mnkr på investering i gata och park samt ca 4 mnkr på utredningar, planläggning, fastighetsbildning, markanvisning med mera. Inkomsterna bygger i huvudsak på försäljning av byggrätt inom den mark som ägs av regionen och VA-avgifter. Inkomsterna beräknas uppgå till ca 60,5 mnkr. Inkomsterna från byggrätt utgår från en nivå om lägst 1 650 kr per kvadratmeter BTA.

3.4 Konsekvensutredning 2022

År 2022 genomfördes en konsekvensutredning, se bilaga 39, med hjälp av dåvarande konsult i syftet att, utifrån ny kunskap om utmaningar i området sedan Strukturplanen togs fram:

- Se över om ursprunglig planerad markanvändning behövde justeras till följd av placering av nödvändiga tekniska anläggningar
- Uppdatera investeringskalkylen i Strukturplanen med de nya kunskaperna som grund
- Se över om planerad utbyggnadsordning behövde justeras

Utifrån konsekvensutredningen uppskattades de totala utgifterna till 1 769 mnkr för hela Visborgsområdet. Utgifter för VA-försörjning inklusive merkostnad för källsorterande system inkl. BDT (gråvatten)-reningsverk (136 mnkr) bedöms till ca 833 mnkr. Investering i gata och park bedöms uppgå till ca 888 mnkr. Detta inkluderar permanent gjutet tråg för gc-tunnlar vid Färjeleden och Sandhedsvägen (108 mnkr) samt redan utbyggda gator och cirkulationsplatser inom Idrotts- och rekreationsområdet (29,3 mnkr). Resterande 48 mnkr avser sanering, planläggning, fastighetsbildning, inlösen av mark, utredningar med mera motsvarande som redovisades i Strukturplanen där summan har indexreglerats. I den totala kostnadsberäkningen ingår även en uppskattning av utgifter för utbyggnad av Villastaden där bedömningen gjordes att det motsvarar ca en tredjedel av den totala kostnaden för övriga delar av Visborgsområdet. Totala utgifter exklusive Villastaden blir då 1 206 mnkr.

Tabell 3, Sammanställning av ekonomiska kostnadsbedömning gjord i samband med konsekvensutredningen.

Kategori	Hela Visborg (mnkr)	Varav Villastaden (mnkr)
Gator & GC-portar, Lekplatser & torg	888	238
All VA-försörjning inkl dagvatten & skyfallshantering	833	309
Driftkostnader och omsättningstillgångar	48	16 ²³
Summa total inkl. driftkostnader och omsättningstillgångar	1769	563

Dåvarande projektteam tillsammans med representanter från VA-avdelningen gjorde en analys av konsekvensutredningen där man exkluderade Villastaden (område 12 enligt figur 13) med anledning av att exploateringen av Villastaden ligger långt fram i tiden och har många osäkerheter. Analysen utgick vidare från förutsättningarna att:

- utgifterna omfattar utbyggnad av Sandhedvägen som även ska betjäna Villastaden
- utgifterna omfattar även utbyggnad av infrastruktur för att möjliggöra fortsatt (framtida) exploatering inom Villastaden.

Slutsatserna från analysen var att utgifterna exklusive VA går i stort sett jämnt ut med intäkterna som beräknats till 615 mnkr från markförsäljning och exploateringsbidrag. Inkomsterna från byggrätt utgick från en snittnivå om 2700 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Slutsatser vad gäller VA-utgifter inklusive merkostnad för hydrologi och dubbla rör så blir VA-kostnaden, som ska täckas utav anslutningsavgifter, drygt dubbelt så mycket jämfört med intäkten. I analysen framgår att merkostnad för hydrologi inte går att komma ifrån. Man konstaterar vidare att Visborgsprojektet är mer framtungt än vad stadsbyggnadsprojekt är normalt. Stadsutveckling Visborg framhöll att både intäkter och utgifter är beräknade utifrån antagande av dåvarande kända faktorer vilket medför att utfallen inte kan garanteras och att resultatet ska tolkas med försiktighet.

3.5 Business case 2023

Av den kostnads- och intäktsberäkning av olika scenarier som utfördes av dåvarande konsult år 2023, se bilaga 38, gjordes även en uppdatering av investeringskalkylen där den totala utgiften uppskattades till 2058 mnkr²⁴ för hela Visborgsområdet jämfört med konsekvensutredningens 1769 mnkr. Av utredningen framgår att man använt samma siffror som i konsekvensutredningen för investeringar i Villastaden. Nya uppgifter för uppförande av grävattenreningsverk har erhållits vilket gör att källsorterande system inkl. BDT (grävatten, bad, disk och tvätt) -reningsverk nu uppskattas till 171 mnkr jämfört med konsekvensutredningens 136 mnkr. Sedan konsekvensutredning har förändringen i omvärlden i och med kriget i Ukraina drivit upp kostnadsläget.

Ett av scenarierna i utredningen motsvarar det scenario som tidigare projektteam analyserade efter leverans av konsekvensutredningen, dvs utbyggnad av Visborgsområdet

²³ I konsekvensutredningen nämner man ingen summa avseende driftkostnader och omsättningstillgångar för Villastaden. Man nämner dock i utredningen att Villastaden motsvarar ca en tredjedel av den totala kostnaden för övriga delar av Visborgsområdet varför Stadsutveckling Visborg gör samma antagande för driftkostnaden och omsättningstillgångarna, dvs 16 mnkr av totalt 48 mnkr.

²⁴ I utredningen har man avrundat investeringskostnaden för utbyggnad av VA- och gatu- och parkanläggningar till 1340 mnkr (645 mnkr för VA exkl. källsorterande system och 695 mnkr för gata och park) vilket gör att den totala investeringskostnaden för hela Visborg blir 2058 mnkr. Den korrekta summan borde bli 2060,275 mnkr om man utgår från bilaga 13 till Business case 2023.

exklusive Villastaden. Investering i gata och park bedöms då uppgå till knappt 700 mnkr²⁵ och VA ca 715 mnkr inklusive källsorterande system exklusive BDT-reningsverk. Med reningsverk inräknat blir det istället 815 mnkr. Totala utgifter exklusive Villastaden blir då 1 515 mnkr.

Tabell 4. Sammanställning av ekonomisk kostnadsbedömning gjord i samband med business case.

Kategori	Visborg exkl. Villastaden (mnkr)	Villastaden (mnkr)
Investering i gator och parkanläggningar	700	238
Investering i VA-anläggningar inkl. källsortering	715	309
BDT-reningsverk hela Visborg	100 ²⁶	
Driftkostnader och omsättningstillgångar	-	-
Summa total	1515	547 ²⁷

3.6 Exploateringskalkyl år 2026-2030

Den senaste exploateringskalkylen år 2026-2030, beslutad år 2025, visar på total utgift om knappt 1 396 mnkr²⁸ för Visborgsområdet exklusive Villastaden (område 12 enligt figur 13), dock inkluderat investeringar i infrastruktur som krävs för att möjliggöra framtida exploatering inom Villastaden, som tex Sandhedsvägen (område 11 enligt figur 13). Utgifter för VA-försörjning inklusive merkostnad för källsorterande system inkl. BDT-reningsverk bedöms till ca 786 mnkr. Investering i gata och park bedöms uppgå till ca 479 mnkr, detta exkluderat permanent gjutet tråg för gång och cykel-tunnlar samt redan utbyggda gator och cirkulationsplatser inom Idrotts- och rekreationsområdet. Resterande 131 mnkr avser utredningar, personella resurser, fastighetsbildning, inlösen av mark, framtagande av detaljplaner med mera. Inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag har beräknats till knappt 620 mnkr och för anslutningsavgifter ca 144 mnkr²⁹.

För att kunna jämföra tidigare investeringskalkyler med utbyggnad av hela Visborg görs ett påslag om en tredjedel för Villastaden, motsvarande som man gjort i beräkningar år 2022 och 2023. Med dessa förutsättningar blir den totala utgiften för Visborg 2094 mnkr.

²⁵ I bilaga 13 till business case framgår det att investeringskostnaden för gata och park är 697,275 mnkr och 716 mnkr för VA inklusive källsorterande system

²⁶ I PM – Business case uppskattad kostnad

²⁷ I PM – Business case uppskattad totalkostnad för Villastaden inklusive utloppsledning för dagvatten.

²⁸ I den politiskt beslutade kalkylen står det 1522 mnkr, siffran är fel då driftkostnaden (126 mnkr) har felaktigt dubblerats i kalkylen detta gör att totala utgiften ska vara 1396 mnkr

²⁹ I den politiskt beslutade kalkylen framgår det att summan av den totala inkomsten är ca 981 mnkr, summan har delvis felaktigt dubblerats vilket innebär att det ska vara ca 763 mnkr.

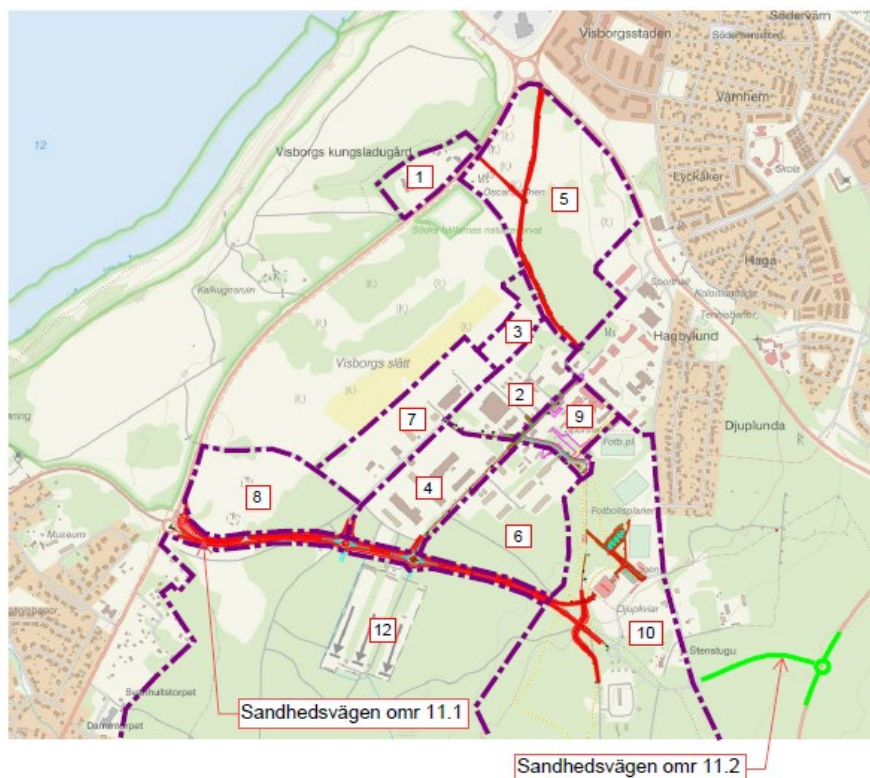
Tabell 5. Ekonomisk kostnadsbedömning gjord i samband med exploateringsplan och budget 2026-2030.

Kategori	Visborg exkl. Villastaden (mnkr)	Hela Visborg (mnkr)
Investering i gator och parkanläggningar	479	
Investering i VA-anläggningar inkl. källsortering	786	
BDT-reningsverk hela Visborg		
Driftkostnader och omsättningstillgångar	131	
Summa total	1 396	2 094

4. Pågående och framtida projekt inom Stadsutveckling Visborg

4.1 Pågående projekt

Pågående projekt är relaterade till de styrdokument som finns för Visborgsområdet och redan tecknade avtal med byggherrar samt antagna detaljplaner där regionen som huvudman är skyldig att iordningställa infrastrukturanläggningar. 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 hällarna.



Figur 13. Visborg indelat i mindre områden 1.Kungsladugården 2.Ljuset & Lyktan 3.Trombonen & Slagverket 4.Visborg 1:20 5.Norra Visborg 6.Östra Regementsområdet 7. Västra Regementsområdet 8.Södra Regementsområdet 9.Kvarteret Skenet 10.Idrotts- och rekreationsområdet 11.Sandhedsvägen 12.Villastaden.

4.1.1 Exploateringsprojekt Idrotts- och rekreationsområdet och infrastrukturprojekt Sandhedsvägen

För Idrotts- och rekreationsområdet (område 10), där det finns framtagna detaljplan (se avsnitt 2.3.9), ska det framför allt iordningställas infrastruktur såsom exempelvis park, gång- och cykelväg och belysning men även förbereda mark för försäljning. Hösten år 2024 beslutades om en direktmarkanvisning till Visby Roma Hockey inom aktuellt område. Under år 2025 har markanvisningsprocessen tagits 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 (område 11.1) för att trafikförsörja området. Utöver detta behövs ytterligare parkeringsplatser byggas ut för att täcka behovet inom Idrotts- och rekreationsområdet vid etablering av en ishall.

4.1.2 Exploateringsprojekt Norra Regementsområdet och infrastrukturprojekt Dagvattenutlopp centralt genom Södra hållarna

Norra Regementsområdet består av tre delområden, Trombonen & Slagverket, Ljuset & Lyktan och kvarteret Skenet- (område 3, 2 och 9), som ska resultera i framtagande av två nya detaljplaner och utbyggnad av dessa, samt utbyggnad av infrastruktur i en redan antagen detaljplan. Exploateringsprojektet bedöms kunna möjliggöra för ca 850 nya bostäder, ca 60 bostäder av dessa är uppförda inom kvarteret Skenet.

Detaljplanearbete med Trombonen & Slagverket är vilande på grund av de artfynd som upptäckts inom området. Artskyddsdispens beviljades år 2021 för byggnation, se bilaga 40. För att detaljplanearbetet ska kunna fortskrida krävs att ett visst bestånd av arten återfinns och kan flyttas till ny plats. Det begärda beståndet har inte kunnat återfinnas inom området och dispensen är giltig i fem år från beslut togs. Detta har även påverkat och skjutit upp genomförandet av det beslut som togs år 2021 om markanvisningstävling, se vidare kapitel 2.2.10.

Region Gotland har sedan 2018 ett tecknat och beslutat exploateringsavtal, se bilaga 23, för Ljuset & Lyktan och kvarteret Skenet samt Västra Regementsområdet (område 7) och erhöill i samband med beslutet en exploateringsersättning om 40 mnkr. Detta gör att exploateringsprojektet och Stadsutveckling Visborg fokuserar på att möjliggöra detaljplan för Ljuset & Lyktan.

För att detaljplanerna för Ljuset & Lyktan och Trombonen & Slagverket ska kunna genomföras kommer investeringar i VA-anläggningar utanför detaljplaneområdena såsom VA-ledningar, dammar och pumpstationer behöva anläggas, dessa avses placeras på Visborgs slätt. VA-anläggningarna ingår i exploateringsprojektet Norra Regementsområdet. Utöver detta kommer även befintligt dagvattenutlopp genom Södra hållarna behöva förstärkas med ytterligare en ledning för att kunna avleda dagvatten från aktuella områden men även för övriga delar inom Regementsområdet. Det nya 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.

4.1.3 Infrastrukturprojekt Dagvatten och dricksvatten Östra Regementsområdet

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 och Djuplunda kommer också hanteras. Utöver det kommer en dricksvattenledning anläggas för att skapa rundmatning och för framtida försörjning av Östra Regementsområdet (område 6). I projektet ingår även att utreda möjligheten till återinfiltration av renat dagvatten för att försöka bidra till ökad grundvattenbildning.

4.2 Framtida projekt

Det finns fler exploateringsprojekt som identifierats som är relaterade till de styrdokument som finns för Visborgsområdet som planeras att startas när pågående projekt är längre framskridna, knäckfrågor är lösta och det finns fler personella resurser att tillgå inom Stadsutveckling Visborg.

De områden som är berörda är övriga delar inom Regementsområdet (område 4, 6, 7 och 8), Norra Visborg (område 5), Kungsladugården (område 1) samt Villastaden (område 12). Inom Norra Visborg, Östra och Västra Regementsområdet (område 5, 6 och 7) samt Villastaden (område 12) planeras det för framför allt bostäder. I övriga områden planeras det för olika verksamheter både att behålla för befintliga och utveckla för nya verksamheter. Planerna för dessa områden har kommit olika långt, det som kommit längst är Norra Visborg genom det fördjupade kvalitetsprogrammet. Genomförande av Norra Visborg förutsätter utbyggnad av en damm, samt nya ledningar för dagvatten och svartvatten längs Färjeleden ner mot Östersjön. Möjligheter att anlägga VA-infrastruktur för Norra Visborg har inte utretts närmare så i nuläget råder osäkerhet kring eventuella konflikter med natur-, och kulturvärden.

4.3 Angränsande projekt/ förstudier

Det finns angränsade projekt till Visborgsområdet som Stadsutveckling Visborg berörs av men som inte bedrivs av Stadsutveckling Visborg. Representanter från Stadsutveckling Visborg bevakar Visborgsområdets intressen och är kontaktperson gentemot de angränsande projekten.

Visby – Västerhejde, VA-ledningar

Den förstärkning av Visbys vattenförsörjning som sker inom VA-avdelningens förstudie som drivs av projektavdelningens angränsande projekt, Visby – Västerhejde VA-ledningar, har inverkan på Stadsutveckling Visborg då utbyggnaden kommer säkerställa kapaciteten i området, bland annat med försörjning till den nya ishallen.

Gång- och cykeltunnel

År 2022 beslutade tekniska nämnden, se bilaga 41, om finansiering av gång- och cykeltunnel under färjeleden för anslutning till Visborgsområdets nordligaste delar. Ärendet avsåg att Trafikverket planerar och uppför och Region Gotland betalar. Stadsutveckling Visborg fick samtidigt av tekniska nämnden i uppdrag att upprätta finansieringsavtal med Trafikverket. Finansieringsavtal tecknades 2022-08-31 av representanter från Region Gotland och Trafikverket, av avtalet framgår en uppskattad kostnad om 15,7 mnkr. Sedan år 2024 har Trafikverket påbörjat planeringsarbete för den nya gång- och cykeltunneln där Stadsutveckling Visborgs funktionsansvarig för gata och trafik är kontaktperson för Region Gotland. De initiala planeringskostnaderna framgår av Stadsutveckling Visborgs redovisade kalkyl i exploateringsplan och budget. Trafikverkets bedömning av kostnaden för tunneln har ökat sedan avtalet tecknades och uppgår nu till 53 mnkr (bedömning september 2025). Till skillnad för när beslut togs år 2022 planeras nu att överskjutande del av kostnaden för gång- och cykeltunneln ska ingå i Gotlands länsplan för regional transportinfrastruktur år

2026-2037. Länsplanen är ute på remiss under hösten år 2025 och ska därefter behandlas i regionstyrelsen för överlämning till regeringen i januari år 2026.

5. Analys utifrån två utbyggnadsscenarier

Stadsutveckling Visborg har under hösten år 2024 gjort en riskanalys utifrån två utbyggnadsscenarier, huvudalternativ och nollalternativ (se figur 14). Riskanalysen baseras på de utredningar och bedömningar som är gjorda fram till hösten år 2024.

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, det är höga grundvattennivåer och området är flackt och instängt vilket medför att avrinning från området är en utmaning. Samtidigt som överskottsvatten som medför risker vid skyfall behöver kunna ledas bort från området, behöver så mycket rent vatten som möjligt behållas för att bidra till Visbys dricksvattenförsörjning. Utmaningar finns också kring investeringar som behöver genomföras i vatten och avlopp men även kring tillståndsfrågor kopplat till naturskydd.

Utbyggnadsscenarierna har fördelats inom tre riskkategorier, dessa är områdets fysiska förutsättningar, tekniska lösningar och ekonomiska konsekvenser. Med fysiska förutsättningar menas här flackt och instängt område, höga grundvattennivåer, sårbarhet med avseende på grundvattnet, höga naturvärden och ett angränsande naturreservat. Med tekniska lösningar avses de lösningar som behövs på grund av de fysiska förutsättningarna. Med ekonomiska konsekvenser menas resultatet utifrån de fysiska förutsättningarna som kräver tekniska lösningar som genererar högre kostnader än vad konventionella lösningar skulle innebära.

De utbyggnadsscenarier som Stadsutveckling Visborg har analyserat baseras på en fullskalig utbyggnad, så kallade huvudalternativ, respektive avbryta planerna och utgå från befintliga förhållanden, så kallade nollalternativ. Huvudalternativet har sin grund i de politiskt antagna styrdokument, avtal och detaljplaner (både antagna och planerade) som finns för Visborgsområdet. För nollalternativet har Stadsutveckling Visborg begränsat utvecklingen till att endast omfatta de redan antagna detaljplanerna inom Visborgsområdet.



Figur 14. Bilderna visar, sett från vänster, utveckling enligt huvudalternativ respektive nollalternativ.

Huvudalternativet möjliggör för ca 4 000 nya bostäder och ytor för verksamheter och offentlig service. För nollalternativet begränsas antalet nya bostäder till de outnyttjade

byggrätter som finns inom antagna detaljplaner, det handlar om ett 20-tal nya bostäder. De bostäder som tillkommit genom antagna detaljplaner är framför allt det äldreboende med knappt 60 platser som finns uppfört inom kvarteret Skenet (område 9 enligt figur 13). Nollalternativet bidrar således inte nämnvärt till målet om bostadsförsörjning. Vid en jämförelse av totala kostnader i förhållande till totala intäkter (2025 års nivå) mellan de olika alternativen, visar huvudalternativet en kostnad om 2 094 mnkr och intäkter omkring 2 100 mnkr. Intäktsberäkningen baserat på motsvarande beräkningsgrunder som för övriga områden inom Visborg och att det kan uppföras 700 villor inom Villastaden. Justeras antalet bostäder och användningen till en mer blandad form av både villor, radhus och flerfamiljshus ökar intäkten. För ett nollalternativ visar investering om 230 mnkr och intäkter om ca 16 mnkr, i denna bedömning ingår ingen kostnadsuppskattning till vad en eventuell juridisk process skulle innebära se vidare sista stycket i kapitel 5.3.3.

5.1 Huvudalternativ

5.1.1 Omfattning

Huvudalternativet baseras på strukturplanen, kvalitetsprogram Visborg och dess fördjupningar, hållbarhetsmål, antagna detaljplaner och de detaljplaner som planeras att startas upp eller är pågående, se vidare kapitel 2 under styrdokument och faktiska förutsättningar.

5.1.2 Förutsättningar för genomförande

I genomförande för huvudalternativ ingår framtagande av detaljplaner, utbyggnad av infrastruktur (gata, VA, park med mer.), skyfallshantering, överlämning till operativ förvaltning och försäljning av byggbar mark. Arbetet bedrivs genom startade och planerade exploateringsprojekt och infrastrukturprojekt inom Stadsutveckling Visborg samt framtagande av övergripande utredningar och undersökningar för hela Visborgsområdet. Stadsutveckling Visborg har att förhålla sig till av Region Gotland tecknade avtal och rollen som huvudman i redan antagna detaljplaner.

5.2 Nollalternativ

5.2.1 Omfattning

Nollalternativet baseras på de fyra antagna detaljplanerna där regionen är huvudman för allmän plats. Detaljplanen för Idrotts- och rekreationsområdet (område 10) är beroende av att Sandhedsvägen (område 11) byggs ut. Två detaljplaner (kv Skenet och Idrotts- och rekreationsområdet (område 9 och 10) saknar fullgod lösning för skyfallshantering och dagvattenhantering vilket innebär att det behöver hanteras utanför planområdena. (Detta behöver också hanteras i huvudalternativet.)

5.2.2 Förutsättningar för genomförande

I genomförande av nollalternativet ingår utbyggnad av infrastruktur (gata, VA, park med mer) och skyfallshantering för genomförande av antagna detaljplaner, överlämning till operativ förvaltning och försäljning av byggbar mark. Arbetet bedrivs genom ett exploateringsprojekt. Exploateringsprojektet kommer även behöva hantera och avbryta ingångna avtal och påbörjade detaljplaner.

5.3 Risker med alternativen

5.3.1 Områdets fysiska förutsättningar

Detta kapitel beskriver risker för både huvudalternativet och nollalternativet.

Visborgs flacka och instängda topografi innebär risker för skyfall och dagvatten. I nuläget saknas en acceptabel skyfallslösning för både huvudalternativet och nollalternativet, vilket kan stoppa eller fördröja den planerade utvecklingen. Den föreslagna dagvattenhanteringen med upphöjda och täta dammar riskerar dessutom att påverka landskapsbilden negativt och att periodvis stå torrlagda vid låg nederbörd och hög avdunstning. Även vägutformning, som att lägga Sandhedsvägen i bank, kan försvåra möjligheten att uppnå en god gestaltad livsmiljö. Därför genomförs nya simuleringar för att försöka hitta bättre lösningar. De lösningsförslag som tas fram behöver kunna genomföras till en rimlig kostnad och inte påverka naturvärden eller dylikt på ett oacceptabelt sätt. En faktor som försvårar arbetet med att hitta lösningar för skyfallshantering inom Visborg är att det finns befintlig bebyggelse och träd som ska bevaras. Detta minskar möjligheten att genomföra sådana skyfallsåtgärder som går ut på att höja upp marken där bebyggelse planeras. Lösningarna som tas fram för ett område får inte försämra situationen i intilliggande områden.

Det finns även risker för kommunens vattenförsörjning. Schakt i delar av området kan leda till föroreningsspredning, dränering eller punktering av skyddande moränlager, vilket kan försämra råvattnet både kvalitativt och kvantitativt. Detta är särskilt känsligt för huvudalternativet där påverkan kan bli stor om åtgärder genomförs i fel lägen eller med bristande skydd. Stadsutveckling Visborg vill undersöka om en reglering av markavvattningen skulle kunna skapa mer gynnsamma förutsättningar för framtida bebyggelse samt om dagvatten som idag leds bort mot Östersjön i stället kan användas som resurs för Visbys vattenförsörjning. Styrd markavvattning skulle kunna skapa ökade magasineringsutrymmen och möjliggöra för infiltration av rent dagvatten i mindre sårbara områden, samtidigt som nivåerna hålls tillräckligt höga för att undvika skadliga sättningar (se kapitel 2.3.3). Lämplighet och genomförbarhet måste vägas mot bergmagasinets sårbarhet och utformningen av dagvattensystemet.

Båda alternativen kräver att ett flertal dispenser och tillstånd medges inom områden med höga naturvärden, fornlämningar, och eventuellt för vattenverksamhet både inom planerade detaljplaner och på den mark, utanför detaljplanerna, som behöver ianspråkta för infrastruktur. Risken är överhängande att utvecklingen försenas kraftigt eller stoppas helt till följd av ett eller flera avslag från berörd myndighet. Avslagen kan leda till att befintlig infrastruktur överbelastas till följd av att planerade anläggningar inte kan byggas ut. För att motverka detta vill Stadsutveckling Visborg understryka vikten av att hela tiden ha med helheten i planeringen av Visborg och även ha en kontinuerlig dialog med berörda myndigheter angående vad som planeras för området. Det finns annars en risk att en liten begränsad del av området kan exploateras men att det därefter tar stopp, vilket leder till omfattande investeringar i infrastruktur som sedan inte kan nyttjas fullt ut.

Vid nollalternativet ser Stadsutveckling Visborg en hög risk för att det blir en ökad belastning på befintlig infrastruktur (som till exempel gator, belysning, VA med mer). Resvägarna blir otrygga och långa och marken och infrastrukturen nyttjas inte på ett effektivt sätt. För de områden som inte blir detaljplanlagda förblir ansvar för drift och underhåll av infrastruktur oklart, detta gäller både internt mellan förvaltningar inom Region Gotland men också med och mellan andra aktörer och markägare. Det finns även högrisk att hållbarhetsmål inte uppnås när det saknas detaljplan eller annan formell kommunal planhandling som reglerar hur marken ska användas. Detta sammantaget kan leda till att den kommunalägda marken avyttras vilket gör att Region Gotland förlorar rådighet och inte kan styra framtida utveckling av området.

Eftersom det finns redan antagna detaljplaner inom Visborgsområdet som medger bostäder riskerar ett nollalternativ att påverka boendemiljön negativt för de som bor i området då det sätter en lägre standard på livsmiljön och området kan upplevas splittrat. Vid uppförande av nya bostäder eller verksamheter utanför detaljplanelagt område behöver bygglov bedömas vid respektive tidpunkt utifrån varje enskilt fall. Detta riskerar att generera en brist på upplevt helhetstänk för området. Boendemiljön riskerar också att påverkas negativt utifrån båda alternativen för de markområden som inte Region Gotland äger och har rådighet över och saknar avtal för framtida utveckling.

5.3.2 Tekniska lösningar

Som kapitel 2.3.1 visar innebär det framtagna VA- och skyfallsförslaget för huvudalternativet (före riskanalysen hösten år 2024) höga kostnader, större drift- och underhållsbehov än i vanliga fall, risk för bristande funktion hos VA-ledningar, försämrad landskapsbild och ökad bortledning av grundvatten. Bedömningen är att området behöver analyseras som en helhet på mer detaljerad nivå innan tekniska lösningar för delområden kan tas fram.

Höga grundvattennivåer i jordmagasinet kräver särskilda schaktåtgärder (till exempel förankring av dammar, spont) för att undvika grundvattenbortledning och sättningar. I den nuvarande formen av huvudalternativ föreslås upphöjda dammar och pumplösningar för dagvatten för att lösa grundvattenproblematiken. Ett arbete pågår tillsammans med nuvarande konsult för att ta fram alternativa dagvatten- och skyfallslösningar i kombination med styrd markavvattning, vilka bedöms möjliggöra en mer kostnadseffektiv och resurssnål vattenhantering i området (se kapitel 2.3.3).

Täta dagvattenlösningar kan skydda grundvatten inom sekundärt skyddsområde men har begränsad beständighet; de bör undvikas där möjligt och följas upp med egenkontroller i byggskedet. Vidare arbete ska utgå från sårbarhetsutredningarna i samverkan med VA-avdelningen för att styra exploatering och kravställningen på schaktarbeten med hänsyn till sårbarheten inom delar av Visborg.

Eftersom utbyggnaden sker över lång tid krävs gemensamma handlingar och program så att allmän plats håller jämn standard. Utan långsiktiga styrdokument riskerar området få en lägre standard än vad som förväntas och att det också kan upplevas som brokigt. Detta riskerar att bli mest märkbart i nollalternativet där möjligheten att utforma ett helhetstänk uteblir.

5.3.3 Ekonomi

Att göra en analys med hjälp av de ekonomiska bedömningar som gjorts genom åren är en utmaning då beräkningsgrunderna inte alltid utgått från samma förutsättningar och antagna siffror kan vara svåra att härleda. Detta påverkar möjligheten till uppföljning.

Lagstiftningen har under projektets gång ändrats vad gäller ekonomisk redovisning av kommunala exploateringsprojekt och ny riktlinje har tagits fram inom Region Gotland, vilket påverkar möjligheten till uppföljning genom åren. Även vad som ska ingå i driftkostnader har utvecklats över tid på nationell nivå och där finns det fortfarande utvecklingspotential vad gäller hur beräkning av interna personella resurser ska ske och hanteras. Ekonomisk analys påverkas också av efterfrågan dvs vad man är villig att betala i förhållande till kostnad för material och utbyggnad, detta påverkas i sin tur av yttre faktorer som vilken ambitionsnivå vill man lägga på området men också det osäkra världsläget.

Från och med den ekonomiska analys som gjordes år 2022 (se vidare kapitel 3.4) har det tydliggjorts att bedömda intäkter för försäljning och exploateringsbidrag i huvudsak täcker investeringar i gata och park men att detta inte gäller för investeringar i VA i förhållande till anläggningsavgifter. Detta resulterade i att Stadsutveckling Visborg initierade en utredning för att analysera förutsättningar för att förbättra finansieringen av erforderlig VA-utbyggnad. År 2024 genomfördes utredningen av dåvarande konsult, se bilaga 42, där tre alternativ studerades:

1. Hela investeringen täcks av anläggningsavgift
(Anläggningsavgiften är en engångsavgift som fastighetsägaren betalar i samband med att fastigheten ansluts till VA-nätet. Denna avgift syftar till att finansiera en del av de kapitalkostnader som uppstår i samband med utbyggnad och investeringar i VA-systemet.)
2. Avtal tecknas med exploatör, Region Gotland eller andra markägare i området, som sedan tar ut kostnaden i försäljningspriset (med avtal menas exploateringsavtal alternativt markanvisningsavtal, exploateringsavtal när marken ägs av annan än kommunen eller markanvisning när kommunen är markägare)
3. Investeringstillskott från skattekollektivet
(kommunala medel från skatter som kan utgöra tillskott till VA-verksamheten under vissa förhållanden)

Utredningen beskriver vilka möjligheter samt begränsningar varje alternativ innebär med rekommendationer om fortsatta utredningar och analyser. Slutsatsen som framkommer i utredningen är att en lämplig lösning på finansieringen av VA-utbyggnader inom Visborgsområdet troligen är en kombination av höjd anläggningsavgift, avtal med exploatör samt investeringstillskott.

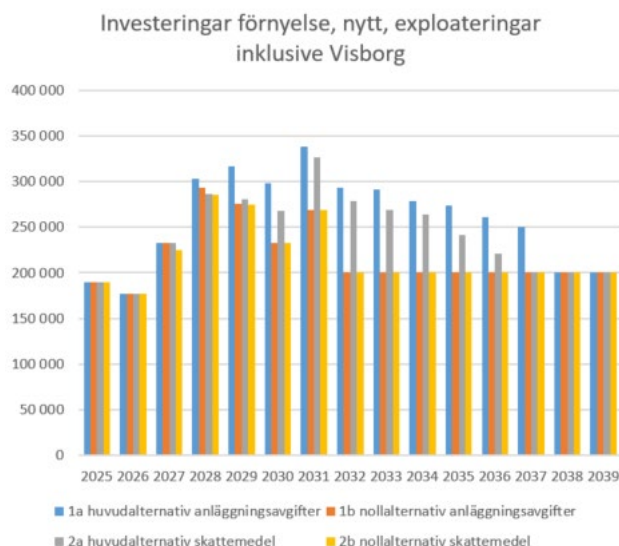
Stadsutveckling Visborg tillsammans med VA-avdelningen valde efter utredningen att titta närmare på punkt 1 och 3 ovan utifrån de två olika utbyggnadsscenarierna, huvudalternativet och nollalternativet, se bilaga 43. Punkt 2 ovan har valts bort då det redan finns tecknade avtal för ett antal områden med extern exploatör inom Visborgsområdet där det regleras att exploatören ska betala anläggningsavgift vid var tid gällande taxa. Att Region Gotland som offentlig aktör skulle hantera andra markägare i området på annat sätt bedöms strida mot flera olika principer och krav där objektivitets och likhetsprincipen (1:9 Regeringsformen), likställighetsprincipen (2:3 Kommunallagen) och förbud mot stöd till enskilda näringsidkare (2:8 2 stycket Kommunallagen) är några som kan nämnas.

Genom att använda VA-avdelningens simuleringsmodell, som används som underlag inför beslut om avgiftshöjningar, har fyra olika scenarier simulerats, se bilaga 43:

1. Finansiering täcks av anläggningsavgifter
 - a. Huvudalternativ
 - b. Nollalternativ
2. Investeringstillskott från skattekollektivet
 - a. Huvudalternativ
 - b. Nollalternativ

För alla scenarier har en årlig höjning av anläggningsavgift med 5 procent lagts in. Utfallen av simuleringen fokuserar på bruksavgifterna och dess behov av taxehöjning. I de olika

scenarierna finns utöver investeringarna i Visborg även övrig exploateringsverksamhet och VA-verksamhet.



Figur 15. Årliga investeringar i VA-anläggningen i Visborg inklusive övrig exploatering och VA-verksamhet vid olika scenarier. Investeringar anges i 1000-tals kronor.

Eftersom övriga investeringar i VA-verksamheten i förhållande till Visborg och övrig exploateringsverksamhet är relativt hög medför det att en jämförelse blir svår då de totala investeringsnivåerna i stort sett hamnar på samma nivå. Det jämförelsen mellan de olika scenarierna visar är att:

- Huvudalternativet jämfört med nollalternativet, oavsett scenario, innebär cirka 1 procentenhet högre årlig taxehöjning.
- Finansiering med enbart anläggningsavgifter eller med stöd av tillskott resulterar i cirka 1 procentenhets skillnad.
- Exploateringen i Visborg jämfört med beslutad nivå, enligt mål och budget år 2026-2030, leder till årlig taxehöjning på ca 1 procentenhet, jämfört med där endast annan exploatering och VA-verksamhet ingår.
- Investeringar årligen med ca 200 mnkr ger årlig taxehöjning på ca 5 procent.

Vid en analys av jämförelsen av scenarierna, se bilaga 43, behöver hänsyn tas att det finns begränsningar i analysperioden, dvs mål och budget sträcker sig endast till år 2031, vilket ger en ofullständig bild av framtida behov. Det är därför viktigt att nya verksamhetsområden ska kunna bära sina egna kostnader. Analysen är även beroende av hur inflationstakten kommer se ut under de närmaste tio åren. Om investering inom VA-verksamheten fortsätter på en nivå om 200 mnkr årligen efter år 2031 kan man anta att Visborg kommer att bidra till en långsiktig taxehöjning om ca 1 procentenhet, oavsett scenario.

Investeringsbehoven för VA-verksamheten är omfattande och inte fullt ut inkluderade i simuleringsmodellen. VA-verksamheten har också en betydande underhållsskuld. För att hantera denna skuld bedöms det nödvändigt med årliga taxehöjningar, både anläggningsavgift och brukningsavgift, på omkring 5 procent under en längre period, se bilaga 43.

Utöver finansieringen av erforderlig VA-utbyggnad utgör de redan tecknade exploateringsavtalen en ekonomisk risk. De ekonomiska reglerna i exploateringsavtalen börjar bli gamla i förhållande till de ekonomiska förutsättningar som behöver gälla för att huvudalternativet ska uppnå kostnadstäckning. Det som formulerats i avtalen bygger på en översiktlig idé som inte motsvarar behovet av infrastruktur för kommande detaljplaner. Därför krävs tilläggsavtal. Ett nollalternativ skulle däremot innebära att tecknat exploateringsavtal med exploatör behöver brytas. Exploatering enligt avtalet är inte möjlig att genomföra utifrån ett nollalternativ. Ett nollalternativ riskerar därför att generera en juridisk process.

6. Sammanställning och förslag på Visborgsområdets fortsatta planering och utveckling

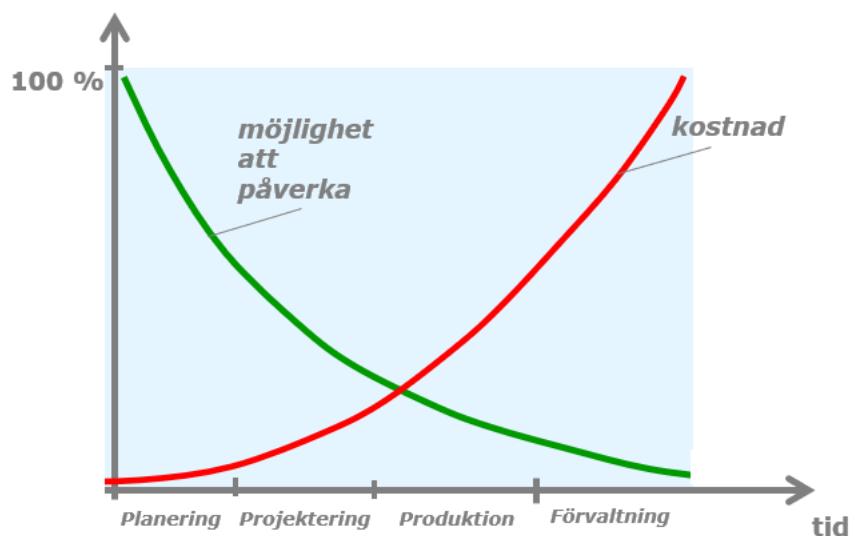
Analysen av de två olika utbyggnadsscenarierna, huvudalternativ och nollalternativ, visar att arbete med Visborgsområdet behöver fortgå ytterligare en tid framöver oavsett vilket alternativ som väljs. Även om nollalternativet skulle väljas finns det fortfarande flertalet åtaganden som behöver genomföras och risker som behöver hanteras innan en utveckling av Visborgsområdet kan pausas eller avbrytas. Samtidigt så visar analysen att exploateringsnettot och antalet bostäder är betydligt bättre för huvudalternativet även om investeringskostnaderna skiljer sig markant mellan alternativen. VA-avdelningens simuleringsmodell så visar att behovet av taxehöjning för VA-verksamheten endast skiljer sig med en procentenhet mellan de två olika utbyggnadsscenarierna, hänsyn behöver dock tas till att det finns begräsningar i analysperioden och att jämförelsen är beroende av inflationstakten.

En utbyggnad i enlighet med huvudalternativet skulle bidra till ca 40 procent av översiktsplanens mål om att möjliggöra för 10 000 nya bostäder fram till år 2040⁶. Ett nollalternativ bidrar inte i nämnvärd omfattning till bostadsförsörjningen i Visby eller på Gotland och har därmed omfattande påverkan på översiktsplanens mål om bostadsförsörjning.

Oavsett scenario behövs utbyggnad av VA-anläggningar i delar av Visborgsområdet för hantering av dagvatten som idag infiltrerar orenat i öppna diken och riskerar att förorena grundvattnet. Även annan infrastruktur som gator och belysning inom Visborgsområdet kommer att behöva hanteras oavsett scenario eftersom anläggningarna som idag ligger utanför detaljplan saknar huvudman, belysningen är gammal och i stort behov att bytas ut samt att den delvis ligger inom privatägd mark.

Skyfallsfrågan är också något som behöver hanteras oavsett scenario. Den simuleringsmodell som byggts upp för Visborgsområdet visar att det utifrån redan befintlig bebyggelse finns områden som vid skyfall (100-årsregn med klimatfaktor) riskerar att oacceptabelt höga vattennivåer uppnås som i sin tur riskerar skador på befintliga byggnader och begränsad framkomlighet på vissa delar av vägnätet.

Att ge utrymme för planering och utredning på helheten för Visborgsområdet innan delar av området börjar byggas ut skapas förutsättningar att fatta välgrundade investeringsbeslut som kan medföra långsiktiga besparingar och effektiviseringar på sikt, se figur 16.



Figur 16. Livscykelkostnad - En investering idag kan medföra långsiktiga besparingar och effektiviseringar på sikt.

Stadsutveckling Visborgs förslag är därför att arbeta vidare med ett mellanalternativ mellan de båda scenarierna utifrån att det finns en godtagbar lösning för knäckfrågorna som bland annat skyfall och grundvattnets sårbarhet där även hänsyn tas till naturvärdena i området. Ett mellanalternativ inkluderar att Stadsutveckling Visborg arbetar vidare med pågående utredningar kopplat till nämnda knäckfrågor samtidigt som projektet har att förhålla sig till de antagna detaljplanerna och de redan tecknade avtalen.

Utifrån nedanstående rubriker föreslår Stadsutveckling Visborg att vidare arbete genomförs enligt följande prioriteringsordning:

- 1. Hantera kommunalt huvudmannaskap och tecknat markanvisningsavtal**
Genomföra exploateringsprojekt Idrotts- och rekreationsområdet (område 10, se figur 13) med tillhörande infrastrukturåläggningar (Sandhedsvägen, dagvatten och dricksvatten Östra Regementsområdet)
- 2. Fortsatt utredning av knäckfrågor**
Parallellt med genomförande av steg 1 föreslås fortsatt utredning av knäckfrågor med koppling till bland annat skyfall och grundvattnets sårbarhet där även hänsyn tas till naturvärdena i området för att identifiera så säkra, robusta och kostnadseffektiva lösningar som möjligt.
- 3. Genomföra tecknat exploateringsavtal**
Parallellt med genomförande av steg 1 och 2 föreslås fortsatt genomförande av exploateringsprojekt Norra Regementsområdet (område 2, 3 och 9, se figur 13) där avtal finns tecknat med exploatör för Ljuset & Lyktan (område 2, se figur 13) inklusive de VA-anläggningar som krävs för områdets genomförande. Inom exploateringsprojekt Norra Regementsområdet kommer etappen som avser Ljuset & Lyktan att prioriteras både gällande detaljplan och utbyggnad av infrastruktur.
- 4. Uppdatera befintlig strukturplan.**
Arbetet med att uppdatera Strukturplanen föreslås påbörjas när projektet har godtagbara förslag av steg 2. Strukturplanen föreslås göras mer flexibel med fokus på de gröna, blåa och gråa värdena.
- 5. Genomföra tecknat exploateringsavtal och erhålla intäkter för investeringar**

Arbeta vidare med övriga delar inom Regementsområdet (område 4, 6, 7, 8, se figur 13) som till stor del försörjs av samma VA- och gatuinfrastruktur som byggs ut i steg 3 förslås påbörjas när projektet har godtagbara förslag i steg 2.

6. Påbörja arbete med Norra Visborg (område 5, se figur 13)

Om exploatering av steg 3 och 5 inte är möjliga eller om steg 3 och 5 är genomförda föreslås arbete med Norra Visborg (område 5) starta. Området erfordrar separata VA-lösningar och är inte beroende av steg 1, 2, 3 och 5.

7. Påbörja arbete med Villastaden (område 12, se figur 13)

När steg 6 är genomförd påbörja arbete med Villastaden (område 12).

Arbetet i ovan föreslagen prioriteringsordning kan tillsammans generera ett mellanalternativ med hänsyn tagen till utformning, utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, finansieringsformer och organisation som beskrivs mer ingående nedan.

Stadsutveckling Visborgs förslag till prioriteringsordning och hantering innebär ett behov av att ersätta det projektdirektiv som beslutades år 2011, se bilaga 1, ändra den startpromemoria som beslutades år 2017 och avbryta den markanvisningstävling för Trombonen & Slagverket som beslutades år 2021. Projektteamet behöver också, tillsammans med VA-avdelningen, presentera det arbete som gjorts hittills med anledning av beslut om spillvattensystem vid nybyggnation som togs år 2020 tillsammans med ställningstaganden och risker.

6.1 Utformning

Utmaningen är att man tidigare planerat området utan tillräcklig kännedom om vilka förutsättningar som finns och vilken teknisk infrastruktur som krävs, framför allt utanför respektive område, för att möjliggöra exploatering. Stadsutveckling Visborg har att förhålla sig till en värld i förändring som både kan vara snabb och oförutsägbar. En faktor i problematiken med projektets framfart är att man är låst vid gamla planer, strukturplanen behöver därför göras mer flexibel. Vägen framåt bör vara att planera där det finns förutsättningar, det vill säga fokusera på de områden som är framkomliga. Byggnation ska ske där det är logiskt och är del av ett sammanhang, inte där det får plats.

Planerna för Visborgsområdet ska innehålla det projektet nu har vetskap om vad gäller de faktiska förutsättningarna (se kapitel 2.3). Gotlänningar som inte bor i området tycker att de gröna områdena är viktiga. Samrådet för miljökonsekvensbeskrivningen visade att folk rör sig i de obebyggda gröna områdena. Närheten till Södra hällarna ger området attraktivitet. Idrottsplatser lockar mycket människor till sig från ett stort upptagsområde. Vädursgatan och Regementsgatan har en viktig infrastrukturell funktion för området. Bedömningen är att hållbarhetsmålen för Visborg fortsatt kan uppfyllas men hänsyn måste tas till områdets utformning utifrån de nya förutsättningarna. Detta tillsammans föreslås ska resultera i en uppdaterad grön/blå/grå-strukturplan där synpunkter som framkommit i samband med samråd för miljökonsekvensbeskrivningen integreras, se bilaga 44. Med grön/blå/grå-strukturplan menas en strukturplan med fokus på vegetation och parker, vattenytor, parkering och gator.

6.1.1 Strukturplan eller program

I samband med samrådet för miljökonsekvensbeskrivningen uppkom en diskussion kring om Visborgsområdet ska baseras på en strukturplan eller ett program. Ett program regleras i Plan- och bygglagen (PBL 5 kap. 10 §), strukturplan regleras inte utifrån någon lagstiftning

men är ett vedertaget dokument inom samhällsplanering som många kommuner använder sig av. Nedan är en summering av vad de olika handlingarna innebär och varför Stadsutveckling Visborg förordar att fortsätta att använda en strukturplan för Visborgsområdets övergripande utveckling med fokus på gröna, blåa och gråa värden.

En strukturplan är ett vägledande och visionärt dokument som en kommun tar fram för att visa hur ett större område kan utvecklas på lång sikt, med fokus på hur bebyggelse, grönska, stadsrum och trafiksystem kan kopplas samman. Planen är inte juridiskt bindande utan fungerar som ett underlag för fortsatt mer detaljerad planering och utredning.

Ett program kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Det finns inte något krav på att ett program ska tas fram utan det är kommunen själv som avgör om det ska göras. Ett program innehåller förutsättningar och mål för framtida detaljplaner. Ett program kan med fördel upprättas inför komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen. När ett program utarbetas ska det samrådats med berörda myndigheter och intressenter. Programmet är dock inte juridiskt bindande.

Många delar i strukturplanen är bra och fortfarande hållbara. Den behöver dock bli lite mer flexibel, vilket ett vägledande och visionärt dokument bör vara. Även fast det inte regleras i lagstiftning hur en strukturplan ska tas fram kan det beslutas politiskt eller av styrgrupp att framtagandet ska ske motsvarande som vid framtagande av ett program, det vill säga att ett samråd ska ske för att fortsatt integrera och involvera synpunkter från privatpersoner, myndigheter, näringsliv med flera intressenter.

6.2 Utbyggnadsordning

De tidiga styrdokumentet för Visborgsområdet (år 2011-2016) säger i princip att planering och utbyggnad av bostäder ska ske parallellt i Norra Visborg³⁰, Regementsområdet och Villastaden (se figur 3). Några år senare (år 2017) beslutas det i Regionstyrelsen att fokus ska vara inom Norra Visborg (område 5, se figur 13) och Trombonen & Slagverket (område 3). Då pågår också planarbete för Ljuset & Lyktan (område 2, se figur 13), och detaljplaner för kvarteret Skenet (område 9, se figur 13) och Idrotts- och rekreatiomsområdet (område 10, se figur 13) har vunnit laga kraft. Avtal har tecknats med markägare inom Regementsområdet (område 2, 7 och 9, se figur 13).

Under arbetets gång då nya utredningar tagits fram har de visat på att det krävs omfattande investeringar i separata VA-lösningar för Norra Visborg (område 5) respektive Regementsområdet (område 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, se figur 13). Inom området för Trombonen & Slagverket (område 3) har ett flertal växtarter inventerats som kräver artskyddsdispens. Dispens för en av arterna erhöles år 2021 som innebär att den ska flyttas för att prova dess vitalitet på annan plats. Problemet här har varit att arten efter beviljad dispens inte har kunnat återfinnas inom området för Trombonen & Slagverket (vid årliga inventeringar), istället har andra skyddade växtarter upptäckts.

Stadsutveckling Visborg föreslår därför att projektet arbetar vidare utifrån Region Gotlands skyldighet som huvudman för allmän plats. Det innebär att pågående exploateringsprojekt för Idrotts- och rekreatiomsområdet, infrastrukturprojekt Sandhedsvägen 11.1 samt

³⁰ I projektdirektiv 2011 fanns ett område som omfattade bebyggelse i Norra Visborg och ett litet område norr om Färjeleden som benämndes Norra området.

Dagvatten och dricksvatten Östra Regementsområdet ska fortgå. Även angränsande projekt/förstudie som Visby – Västerhejde VA-ledningar och gång- och cykeltunnel under färjeleden fortgår. Kvarteret Skenet (område 9) omfattas också men föreslås fortsätta ingå i exploateringsprojekt Norra Regementsområdet.

Stadsutveckling Visborg föreslår vidare att fokus läggs på ett utvecklingsområde åt gången. Utvecklingsområdet definieras av ett eller flera områden som har behov av samma VA- och gatuinfrastruktur. På så sätt kan erforderliga investeringar för det specifika utvecklingsområdet återbetalas snabbare och nyttjas fullt ut genom att nya bostäder och verksamheter etableras inom området.

Eftersom Region Gotland ingått exploateringsavtal rörande Ljuset & Lyktan (område 2), Västra Regementsområdet (område 7) och kv. Skenet (område 9) samt att samtliga områden inom Regementsområdet har behov av samma övergripande VA- och gatuinfrastruktur föreslås att fokus läggs på hela Regementsområdet (område 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9). Parallellt fortsätter knäckfrågorna för hela Visborgsområdet att utredas. Här ingår även arbetet kring behov av förstärkning av befintligt dagvattenutlopp genom Södra hållarna. Pågående exploateringsprojekt Norra Regementsområdet föreslås att fortgå, Trombonen & Slagverket (område 3) föreslås att avbrytas i dess nuvarande utformning och omarbetas med hänvisning till de höga naturvärden som upptäckts inom delar av området.

Vidare fördjupad planering av Norra Visborg föreslås att pausas tills utvecklingen med Regementsområdet har kommit längre. När Norra Visborg har utvecklats kan arbete med Villastaden ta vid.

6.3 Utbyggnadstakt

Behovet av bostäder och befolkningsutvecklingen på Gotland och i Visby är en övergripande faktor och en styrande parameter för i vilken takt utbyggnaden av de olika bebyggelseområdena inom Visborg behöver ske.

Under arbetet med Region Gotlands nyligen antagna översiktsplan, Vårt Gotland 2040, undersökte Spacescape förutsättningarna för bostadsbyggande och utveckling av service på hela Gotland i studien Gotlands framtida utbyggnad, se bilaga 45. Studien innefattar fyra delar, bostadsvärden, marknadsanalys, utbyggnadsanalys och strukturbild. De samlade analyserna skulle ge en översiktlig bild av utbyggnadspotentialen, identifiera lämpliga lägen för utbyggnad samt rekommendation till konkreta strategier för var kommande utbyggnad bör prioriteras. Enligt analysen kan 250 bostäder per år byggas ut till marknadspriser fram till år 2040, det vill säga möjlighet till nyproduktion utifrån rådande marknadsförutsättningar.

I översiktsplanen, Vårt Gotland 2040, och dess riktlinjer för bostadsförsörjning ser man ett behov av byggnadstakt i nivå som motsvarar år 2022 där 279 bostäder färdigställdes. Utgångspunkten i behovet utgår från Boverkets uppskattning i förhållande till befolkningsökningen samt med ett tillägg för att möta den demografiska utvecklingen på Gotland. Av Region Gotlands hemsida om regionfakta och statistik³¹ kan man utläsa att Gotland har cirka 61 000 invånare (60 971 invånare, Statistiska Centralbyrån från 2024-12-31) varav omkring 26 000 bor i Visby. Det innebär att ca 43 procent av Gotlands invånare bor i Visby, det skulle motsvara att behovet av byggnadstakten i Visby skulle

³¹ <https://gotland.se/region-och-politik/regionfakta-och-statistik>

vara 120 bostäder per år. Detta under förutsättning att befolkningsökningen och fördelningen mellan antal innevånare på Gotland och i Visby fortsätter att utvecklas på motsvarande sätt.

Ingen av ovanstående bedömningar avseende utbyggnadstakt skiljer sig nämnvärt från den bedömning som gjordes redan i samband med att det första projektdirektivet för Stadsutveckling togs fram år 2011 där bedömningen gjordes om ett behov av nya bostäder i Visby om cirka 100 lägenheter eller småhus per år. Utbyggnadstakten inom Visborg motsvarande cirka 50 år innan det skulle kunna vara fullt utbyggt, detta borde därför rimligtvis även tidsmässigt avspegla ovanstående bedömningar.

Genom att jämföra utredningar som gjorts genom åren och ta del av tillgänglig statistik är Stadsutveckling Visborgs bedömning att en aggressiv befolkningsutveckling inte är vänta. Därför torde projektet inriktas mot den längre utbyggnadstakten motsvarande cirka 40-50 år som baseras på behovet som redogörs för i översiktsplanen.

6.4 Finansieringsformer

Stadsutvecklingen som sker på Visborgsområdet bryter ny mark och kräver ny VA-infrastruktur. Motsvarande utveckling har inte skett sedan 1980-talet då Terra Nova byggdes ut.

I Visby har VA-systemet i under lång tid haft en överkapacitet vilket har inneburit att nya exploateringsområden inte har genererat något större investeringsbehov för VA-infrastrukturen. De nya områdena har kunnat ansluta till befintligt nät utan att det krävs uppdimensionering och nya anläggningar.

Investeringar i infrastruktur för Visborgsområdet kommer att vara betydligt större än de senaste årens exploateringsprojekt då området kräver nya anläggningar samt är dyrare än normalområdet utifrån områdets beskaffenhet (högt grundvatten, sårbart etcetera.) och ambitionen att införa innovativa lösningar.

Investeringskostnaden för de nya VA-anläggningar som krävs för ny och befintlig bebyggelse inom Visborgsområdet och i anslutning till Visborgsområdet kan inte finansieras med enbart intäkter från nyexploatering då detta inte ger kostnadstäckning. Till skillnad för rena investeringsprojekt är syftet med exploateringsprojekt att de ska kunna bära sina egna kostnader genom försäljning av mark eller genom exploateringsbidrag vid utveckling av privatägd mark. Eftersom Stadsutveckling Visborg består av både exploaterings- och investeringsprojekt och innebär åtgärder som kan ses som mer strategiska samhällsinvesteringar med betydelse för Visby i stort bör kostnaderna även ske genom skatteintäkter.

Merkostnaden för de innovativa VA-lösningarna skulle exempelvis kunna finansieras med investeringstillskott från skattekollektivet. Motiveringen till investeringstillskott skulle kunna vara utifrån att innovativa lösningar och vattensparande åtgärder är en nytta för Region Gotland i sin helhet och gagnar kommunens utveckling. Innovativa lösningar såsom källsorterande system och kravställning mot kund om dubbla rör skapar inte bara en merkostnad utan kräver också juridisk hantering. Särtaxa är också ett sätt att finansiera VA-investeringar. För att kunna motivera särtaxa skulle möjligen förutsättningar som exempelvis Visborgsområdets belägenhet som är flackt och instängt område som i sin tur ger besvärliga förhållanden för avledning dagvatten, förekomst av skyddsvärda arter som

kräver särskilt kostnadskrävande VA-lösningar eller förhållandet att naturreservat måste korsas med ny utloppsledning, kunna vara ett motiv.

Visborgsområdets utveckling behöver sättas i ett större perspektiv såsom Visbys framtida utveckling och i förhållande till annan bostadsutveckling på Gotland. Vilken samhällsnytta (såsom befolkningsökning, effektiv vattenhushållning, arbetstillfällen, ökade skatteintäkter samhällsservice etcetera) genererar de investeringarna som behöver göras i Visborgsområdet för Gotland? Stadsutveckling Visborg föreslår att, tillsammans med VA-verksamheten och i samråd med representant från ekonomiavdelningen, att fortsätta utreda möjligheten till investeringstillskott via skattemedel och möjligheten till särtaxa samt arbeta vidare med de juridiska aspekterna kring källsorterande system och kravställning mot kund.

6.5 Organisation

Projektet har pågått sedan år 2011 och Stadsutveckling Visborg har haft olika projektorganisationer under årens lopp. Omsättningen av projektresurser är en faktor som påverkat projektets framfart. Flera resurser mer eller mindre hela projektgruppen har bytts ut av olika anledningar, senast det skedde var år 2022. Sedan nuvarande projektgrupp tillsattes år 2023 har gruppen varit stabil, dock har projektgruppen under sommaren år 2025 förlorat två resurser inom planering och ekonomi. Det tar och har tagit tid att ersätta resurser som har slutat, detta har gjort att framfarten har stagnerat. Även om Stadsutveckling Visborg är det projekt som enligt exploateringsplan och budgets prioriteringsmodell är det högst prioriterade exploateringsprojektet, så sker inte alltid en omfördelning av resurser mellan pågående exploateringsprojekt när behov uppstår. En av anledningarna till det är troligen de olika behoven som finns mellan en projektstyrd organisation, som Stadsutveckling Visborg är, och en linjeorganisation, som projektresurserna tillhör.

Även styrgruppens sammansättning har förändrats under åren, detta i takt med omorganisationer och politiska beslut som reglerar vilken förvaltning som ansvarar för vad. Precis som för en projektmedlem krävs det att medlemmar i styrgruppen har kunskap om samhällsbyggnadsprojekt och specifikt Stadsutveckling Visborg för att kunna fatta rätt beslut och prioriteringar. Styrgruppen och projektägaren behöver även ha tydliga mandat och utrymme för att kunna sätta sig in i projektet. På så vis kan även information som framkommer och beslut som tas föras vidare ut i linjeorganisationen.

När samtliga resurser som ingår i ett exploateringsprojekt från år 2026 tillhör en och samma förvaltning ska det förhoppningsvis leda till en gemensam prioriteringsmodell där det blir tydligt hur personella resurser ska fördelas mellan projekt men också mellan projekt och linjeorganisationens uppdrag.

Stadsutveckling Visborgs organisation (se vidare kapitel 2.1) har också påverkats av att tidigare generalkonsultavtal blev föremål för en överprövning som pågick i cirka två och ett halvt år. Under del av den aktuella perioden kunde enbart begränsat antal utredningar genomföras och dåvarande projektmedlemmar fick fokusera på att ta fram underlag för domstolsprövning i stället för att fokusera på projektets framfart. Organisationen har även påverkats av byte av konsult, där Iterio började hösten år 2024. Någon överlämning mellan konsulterna var inte möjlig utifrån hur tidigare avtal var utformat. Det har skapat ett informationsglapp som inte går att ersätta. När ny konsult kommer in så tar det också tid för den att sätta sig in i projektet och hitta sin roll. Även detta påverkar projektets framfart.

Erfarenheten av överprövningen och informationsglapp är något som Stadsutveckling Visborg tagit med vid utformning av det nya avtalet med ny konsult.

Referenser

Fotnot 1 och 2, Regionala utvecklingsstrategin för Gotland (Vårt Gotland 2040),
<https://gotland.se/utveckla-gotland/vart-gotland-2040/vart-gotland-2040---regional-utvecklingsstrategi>

Fotnot 3, Kvalitetsprogram Visborg 2020,
<https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/bygg--och-exploateringsprojekt/stadsutveckling-visborg/styrdokument-stadsutveckling-visborg>

Fotnot 4, Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025,
<https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplanering/arkivet/fordjupade-oversiktsplaner/visby>

Fotnot 5, Översiktsplan Vårt Gotland 2040,
<https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplanering/oversiktsplan-vart-gotland-2040>

Fotnot 6, Strukturplan för Visborgsområdet 2016,
<https://gotland.se/StrukturplanVisborg>

Fotnot 7, Hållbarhetsprogram för Visborg 2016,
<https://gotland.se/hallbarhetsprogramVisborg.pdf>

Fotnot 8, Förstudie för samhällsbyggnadsprojekt dela av norra Visborg samt del av Vädursgatan. 2017
<https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/bygg--och-exploateringsprojekt/stadsutveckling-visborg/styrdokument-stadsutveckling-visborg>

Fotnot 9, Grönstrategi för Visborg 2019, Grönstrukturplan för Visborg 2019, Innovativa planer för parkering 2019, Planeringsunderlag för avfallshantering inom Visborg 2019, Trafikutredning Visborg 2019, VA lösningar Visborgsområdet 2019
<https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/bygg--och-exploateringsprojekt/stadsutveckling-visborg/styrdokument-stadsutveckling-visborg>

Fotnot 10, Vattenskyddsföreskrifter 2017,
<https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-och-avlopp/dricksvatten/vattenskyddsomraden>

Fotnot 11, Miljökonsekvensbeskrivning Sweco 2024,
<https://gotland.se/MKB.pdf>

Fotnot 12, Ekosystemtjänstkartering 2021,
<https://storymaps.arcgis.com/stories/ef8ae0bd7fb047188629aa8e9b3a98a9>

Fotnot 13, Detaljplan för före detta Soldathemmet (akt 09-VIS-112),
09-VIS-112 Visby, del av stgomr 1144 (soldathemmet, P18) - Detaljplaneportal - Region Gotland

Fotnot 14, Detaljplan för Kasernområdet (akt 09-P-141),
09-P-141 Visby, del av Visborg 1:1 (kasernområdet) - Detaljplaneportal - Region Gotland

Fotnot 15, Detaljplan för idrotts- och rekreationsområdet (akt 09-P-230),
[09-P-230 Visby, del av Visborg 1:9 m fl \(Idrotts- och rekreationsområdet Visborg\) -
Detaljplaneportal - Region Gotland](#)

Fotnot 16, Detaljplanen för kv Skenet (akt 09-P-240),
[09-P-240 Visby kv Skenet \(Visborgsområdet\) - Detaljplaneportal - Region Gotland](#)

Fotnot 31, Regionfakta och statistik,
<https://gotland.se/region-och-politik/regionfakta-och-statistik>

Bilagor

Bilaga 1 Projektdirektiv 2011-02-17

Bilaga 2 RS § 49 2011-02-17 Utveckling av Visborgsområdet. Miljöprogram. Socialt program

Bilaga 3 KF § 23 2006-11-27 Förvärv fastigheterna Visby Visborg 1:3, 1:4, del av 1:1 samt del av Västerhejde Sandhedsskogen 1:7

Bilaga 4 Medlemmar i projektteamet

Bilaga 5 KF § 172 2009-12 Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025

Bilaga 6 RF § 9 2025-02-17 Översiktsplan Vårt Gotland 2040 antagande

Bilaga 7 RF § 61 2016-04-25 Strukturplan för Visborgsområdet 2016-2025

Bilaga 8 RF § 62 2016-04-25 Miljö och socialt program Visborg

Bilaga 9 RS § 331 2017-11-23 Förstudie för samhällsbyggnadsprojekt del av Visborg

Bilaga 10 RS § 18 2019-01-30 Konkreta mål enligt hållbarhetsprogrammet och program för markanvisningar

Bilaga 11 Tjänsteskrivelse konkreta mål

Bilaga 12 RS § 242 2019-08-29 Rapporter om trafik, bilparkeringar, avfallshantering, vatten- och avloppshantering samt grönstrategi och grönstrukturplan för Visborg.

Bilaga 13 TN § 52 2019-08-29 Avloppssystem vid nybyggnation Visborg

Bilaga 14 TN § 9 2020-01-29 Avloppssystem vid nybyggnation Visborg

Bilaga 15 RS § 337 2020-11-25 Kvalitetsprogram Visborg

Bilaga 16 TN § 165 2021-09-15 Parkeringsköp p-hus, Visborg

Bilaga 17 RS § 362 2021-11-24 Markanvisningstävling avseende tilldelningsområde 1-4 inom detaljplaneförslaget för kv. Trombonen och Slagverket

Bilaga 18 RF § 172 2012-12-17 Inrättande av naturreservat Södra Hällarna (Kungsladugårdshällarna); del av Visby Visborg 1:9 m.fl.

Bilaga 19 Exploateringsavtal Visby del av Visborg 1:1 (Kasernområdet)

Bilaga 20 KS § 51 2008-03-27 Exploateringsavtal, del av fastigheten Visby Visborg 1:1

Bilaga 21 Exploateringsavtal kv. Skenet 2014-01-14

Bilaga 22 § RS 2 2014-01-24 Exploateringsavtal och tilläggsanslag kv. Skenet, Visby Visborg 1:13

Bilaga 23 Exploateringsavtal med Peab FU Visby AB och Peab FU Visby Exploatering AB 2018-06-18

Bilaga 24 RF § 99 2018-06-18 Gatukostnader och mark, Visborg. Köpeavtal, exploateringsavtal samt tilläggsavtal för förvärv av fastighet Visby Visborg 1:13

Bilaga 25 Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Kv Skenet, som antogs 2014-01-24 2018-06-18

Bilaga 26 RS § 300 Direktanvisning ishall

Bilaga 27 Markanvisningsavtal Ishall 2025-06-18

Bilaga 28 RS § 340 2024-10-24 Direktmarkanvisning Ishall

Bilaga 29 RS § 82 2025-03-04 Direktanvisning ishall

Bilaga 30 KF § 62 1974-02-11 Detaljplan FD Soldathemmet

Bilaga 31 BN § 148 2007-08-29 Detaljplan för Fd Kasernområdet

Bilaga 32 RF §117 2012-10-15 Del av Visby Visborg 1:9 m.fl, idrotts- och rekreationsområdet Visborg, antagande av detaljplan

Bilaga 33 RF § 2 Detaljplan. Del av Visborg 1:13 (kv. Skenet)

Bilaga 34 RS § 351 2013-11-21 Begäran om köp av del av Visby Visborg 1:9,

Bilaga 35 RS § 163 2015-05-28 Förtydligande av uppdrag om planläggning för del av Visby Visborg 1:9, Kungsladugård

- Bilaga 36 BN § 10 2017-02-08 Detaljplan Ljuset & Lyktan
- Bilaga 37 RS § 21 2019-01-30 Detaljplan kv Ljuset & Lyktan, Visby, samråd
- Bilaga 38 Sweco, 2023.PM - Business case
- Bilaga 39 Sweco, 2022. Konsekvensutredning 22-02-08
- Bilaga 40 Länsstyrelsen, 2021. Beslut om artskyddsdispens för byggnation av vissa delar av nya stadsdelen Visborg
- Bilaga 41 TN § 110 2022-06-22 Finansiering gång- och cykeltunnel färjeleden
- Bilaga 42 Sweco, 2024. Rapport - Finansiering av VA investeringar
- Bilaga 43 Sammanställning simulering från juni 2025
- Bilaga 44 Samrådsredogörelse MKB Stadsutveckling Visborg
- Bilaga 45 Spacescape, 2021.Gotlands framtida utbyggnad 2021-02-17

Regionstyrelsen
Region Gotland

Direktiv för arbetet med stadsbyggnad inom Visborgsområdet

Bakgrund

Ramarna för utvecklingen av Visbys nya stadsdel Visborg har fastlagts i "Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025". Plan- och bostadskommittén, PBK har 2010-06-02 §1 behandlat frågan kring utvecklingen av Visborgsområdet. Kommittén beslutade enligt följande:

- Ledningskontoret får i uppdrag att upprätta förslag till direktiv för arbetet med exploateringen av Visborg, förslag till trafiklösningar med de presenterade prioriteringarna när det gällde infrastrukturen och förslag avseende formerna för hur exploateringen ska genomföras.
- Ledningskontoret ska vidare utarbeta förslag till lösningar på finansieringen av exploateringsprojekt av den typ som det nu är fråga om; d.v.s. upprättade av exploateringsbudget och hanteringen av dem.

Ledningskontoret har valt att behandla uppdragets två delar som två separata ärenden. Den del av uppdraget som rör frågeställningar kring finansiering av exploateringsprojekt behandlas separat.

Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2010-10-28 §254 och beslutat att återremittera ärendet till ledningskontoret för översyn av fördelningsnyckeln och för hänsyn till den sociala infrastrukturen.

Allmänt kring exploatering av Visborgsområdet

I den fördjupade översiktsplanen för Visby redovisas inom Visborgsområdet en sammanlagd utbyggnadsvolym om ca 4 000 bostäder och ca 40 000 kvadratmeter verksamheter av olika slag. Bebyggelsen är fördelad på fyra större delområden:

1. Norra området – i anslutning till Färjeleden
2. Regementsområdet - i anslutning till kasernområdet

3. Visborgs trädgårdsstad (Villastaden) – söder om regementsområdet
4. Hällarna – längs Toftavägens båda sidor.

Behovet av bostäder och befolkningsutvecklingen på Gotland och i Visby är en övergripande faktor och en styrande parameter för i vilken takt utbyggnaden av de olika bebyggelseområdena inom Visborg kan ske. Nedan presenteras därför kortfattat två olika scenarier.

1. Nuvarande befolkningsutveckling fortgår. Visbys befolkning ökar med ca 100-150 personer per år och behovet av nya bostäder för Visbys växande befolkning uppgår till ca 75 lägenheter/villor per år. Till detta skall läggas att andelen deltidsboende på Gotland i allmänhet och Visby i synnerhet ständigt ökar. Denna grupp är svår att kvantifiera, men i denna bedömning förutsätts att ett större utbud av attraktiva bostäder kommer att locka fler fastlandsboende till denna typ av boende. Det förutsätts därför att ytterligare 25 bostäder per år inom Visbyområdet ianspråk tas för denna boendeform. Behovet av nya bostäder i Visby beräknas sålunda till ca 100 lägenheter/småhus per år. Vidare förutsätts här att exploateringen av Visborg under överskådlig tid kommer att utgöra huvuddelen eller 75% av den utbyggnad av bostäder som sker i Visbyområdet. Det innebär att en långsiktig utbyggnadstakt för Visborg bedöms uppgå till ca 75 bostäder per år. Med en total volym om 4 000 bostäder skulle en sådan relativt måttlig utbyggnadstakt innebära att Visborgsområdet är fullt utbyggt om drygt 50 år.
2. Befolkningsutvecklingen följer den vision som fastlagts i Vision 2025 för Gotland. Detta scenario innebär att Gotlands befolkning ökar med ca 450 personer per år under tiden fram till år 2025 då Gotland har 65 000 invånare. Det förutsätts här att 75% väljer att bosätta sig i Visbys närområde. Behovet av nya bostäder för att svara upp mot denna befolkningsökning beräknas till ca 250 per år inklusive det behov som redovisas under scenario 1. Förutsättningarna för Visborgs exploatering skulle då komma förändras radikalt och området skulle vara fullt utbyggt inom 16 år istället för 50 år.

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden av det **Norra området** syftar till att åstadkomma en bebyggelse som ansluter till och skapar en länk till den nuvarande staden på norra sidan av Färjeleden, varför detta område bör ligga först i utbyggnadsordning. Fokus bör inledningsvis ligga på områden i direkt anslutning till Färjeleden, både på den norra och södra sidan, men det bör även övervägas att tidigt exploatera området längs med den planerade nord-sydliga förlängningen av Vädursgatan.

Regementsområdet kan till stora delar utvecklas parallellt med Norra området. I nuläget pågår planläggning av två bostadsområden och det är viktigt att även denna exploatering tillåts bära sin del av de gemensamma infrastrukturkostnaderna enligt föreslagen fördelning. Här finns även ett antal byggnader vilka redan i nuläget successivt anpassas och tas i anspråk för bedrivande av verksamheter, vilket kan ske parallellt med utbyggnaden av bostäder. Behovet av mark för skola i närheten av idrottsområdet bör beaktas.

Villastaden utgör ett stort område söder om den planerade tvärförbindelsen och föreslås huvudsakligen komma att bebyggas med friliggande villor. Eftersom utbyggnaden av detta område förutsätter att stora delar av infrastrukturen för Norra området och Regementsområdet är på plats, är det realistiskt att genomförandet av Villastaden tidsmässigt påbörjas i slutskedet av utbyggnaden av dessa båda områden. Mot bakgrund av förväntad efterfrågan på villatomter för Visbyområdet har en diskussion kring tidigareläggning av utbyggnad av Villastaden förts. En utbyggnad av Villastaden är dock förenad med relativt omfattande infrastrukturinvesteringar varför det föreslås att tillskapandet av småhustomter i Visby i närtid ska ske inom andra områden, såsom A7 och Terra Nova.

Inriktningen på utnyttjandet av området **Hällarna** förändras såtillvida att delen väster om Toftavägen inte ska exploateras utan utvecklas som ströv- och naturområde. Avsikten är att under våren 2011 återkomma med direktiv kring skapande ett kommunalt naturreservat inom området. Området öster om Toftavägen föreslås bebyggas med bostäder i det senaste utbyggnadsskedet.

Parallellt med utbyggnaden av bostadsområden inom Visborg planeras även för utbyggnaden av det nya **Idrottsområdet**, vilket kommunstyrelsen gett byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga. Inom ramen för detta uppdrag ligger även att i samverkan med tekniska nämnden utreda trafiklösningar för angoring av Idrottsområdet. De delar av Idrottsområdet som rör den planerade sporthallen bör prioriteras när det gäller infrastrukturutbyggnad. Som en konsekvens bör därför även Idrottsområdet belastas av delar av redovisade infrastrukturinvesteringar, i upprättad bedömning uppgår dessa till ca 10 mkr. I investeringsbudget för 2011 finns under tekniska nämnden upptaget 5 mkr för infrastrukturåtgärder.

Utbyggnad av gator och vägar

När det gäller teknisk infrastruktur har en översiktlig bedömning av behovet av nya och utbyggda gator samt gång- och cykelvägar gjorts. Denna bedömning följer i stort intentionerna för huvudvägnät och cykelstråk i den fördjupade översiktsplanen. Totalt uppgår investeringsbehovet för utbyggnad av trafikplatser och huvudstråk till 100-150 mkr. Utifrån ett nyttjandeperspektiv har därefter en grov fördelningsnyckel upprättats. Såväl kostnadsbedömning

som fördelning ska ses som en mycket indikativ bedömning av storleken på nödvändiga investeringar i ett stamnät för att trafikförsörja området när hela Visborg är utbyggt. Den redovisade utbyggnaden av infrastruktur när det gäller Villastaden och Hällarna beskriver en situation som med rådande utbyggnadstakt kommer att vara verklighet om 15 - 40 år, varför kostnadsuppskattningar är behäftade med viss osäkerhet. Med anledning därav redovisas i tabellen nedan endast uppskattade kostnader för de områden som ligger först i utbyggnadsordning; Norra området, Regementsområdet och Idrottsområdet.

Område	Kostnad	Antal lgh	kr/kvm BTA
Norra området	20 mkr	1000	250
Regementsområdet	25 mkr	1200	250
Villastaden	osäker	550	
Hällarna	osäker	675	
Idrottsområdet	10 mkr		

Miljö och social infrastruktur

Det är av stor vikt att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet förverkligas i utbyggnaden av Visborgsområdet. Ambitionen är att Visborg skall utvecklas till en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor. I detta ligger bland annat skapandet av en infrastruktur med miljöanpassade transportsystem, lättillgängliga och attraktiva gång- och cykelstråk samt tillgång till bostadsnära grönområden för naturupplevelser, fysisk aktivitet och rekreation. I skapandet av den goda livsmiljön ingår även utbyggnaden av den sociala infrastrukturen med förskolor, skolor, äldreomsorg och annan allmän liksom kommersiell service för livets olika skeden. Här är kvalitet och tillgänglighet centrala begrepp i målet att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö.

I syfte att åstadkomma en tydlig och gemensam viljeinriktning när det gäller den nya stadsdelens miljö och sociala infrastruktur ska en strategi tas fram i samarbete mellan politiker och tjänstemän. Ledningskontoret ska i nära dialog med plan- och bostadskommittén utarbeta ett förslag till övergripande miljöprogram samt ett socialt program för utvecklingen av Visborgsområdet.

Genomförande av exploateringen

Under 2010 har arbetet med planläggning och projektering av ny idrottshall inom det område som i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som idrottsområde, påbörjats. Idrottshallens placering har prövats och godkänts av kommunstyrelsen, varefter tekniska nämnden har tillförts resurser för

genomförande av projektet.

Utbyggnaden av bostäder inom Visborg ska under det närmaste decenniet ske inom Norra området, Regementsområdet och Villastaden.

För Regementsområdet pågår för närvarande planläggning av ett delområde omfattande ca 200 lägenheter inom kvarteren Ljuset och Skenet. För möjliggörande av utbyggnad av nödvändig infrastruktur är det av stor vikt att exploateringsområdet får bära rimlig del av de gemensamma infrastrukturkostnaderna.

För Norra området föreslås att planläggning av Äppellunden inleds under 2011. Planarbetet kan lämpligen bedrivas parallellt med nödvändig trafikutredning och framtagande av arbetsplan för bl a etablering av trafikplats Visbyleden och förlängning/anslutning Stenkumlaväg – Vädursgatan. Äppellunden omfattar uppskattningsvis 100 lägenheter.

Under förutsättning att efterfrågan på bostäder inom Visbyområdet består kan lämpligen exploatering av ett bostadsområde i anslutning till Visbyleden inom Norra området påbörjas under 2012-13. Här föreslås att möjligheten provas att genomföra projektet i form av ett partnerskap tillsammans med intresserade exploatörer, där parterna via samarbetsavtal gemensamt utvecklar, planerar och fördelar byggrätter inom exploateringsområdet. Exploateringen av området förutsätter att delar av den infrastruktur som planerats för Visborgsområdets norra delar byggs ut.

Principer för styrning

Visborgsområdet är Gotlands hittills största exploateringsprojekt och omfattar byggande av ett antal tusen bostäder över en period av flera decennier. Det handlar om stadsbyggnad där det är av stor vikt att inblandade aktörer har en samsyn när det gäller nödvändigheten av tidiga infrastrukturinvesteringar för att stadsdelen Visborg ska bli verklighet. Omfattningen ställer också stora krav på att principerna för styrning av stadsdelens övergripande utveckling är tydliga och att en grundläggande samsyn finns mellan parterna som har att hantera frågan.

När det gäller projektet med att bygga stadsdelen Visborg har regionstyrelsen det övergripande ansvaret och fungerar som uppdragsgivare. En styrgrupp med företrädare från ledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen inrättas, vilken ges ansvar för projektets inriktning, att prioritera verksamheter och aktiviteter av övergripande karaktär, samt att regelbundet rapportera projektets framskridande till plan- och bostadskommittén. För att projektet ska ges de bästa förutsättningarna för framgång är det viktigt att större markägare inom området (t ex Vasallen) ges möjlighet att ingå i projektet som en strategisk partner med möjligheter till påverkan och ansvarstagande i byggandet

av den nya stadsdelen. Samverkan ska även ske med andra framtida exploatörer och markägare i form av olika typer av partnerskap. Se bil 3.

För projektledare och resurser till bedrivande av såväl huvudprojektet Visborg, som förekommande delprojekt i form av utbyggnad av sporthall och idrottsområde mm, svarar samhällsbyggnadsförvaltningen. Med hänvisning till projektets vikt och omfattning är det av stor betydelse att projektet ges nödvändiga resurser såväl när det gäller personal som finansiering.

Finansieringsformer

Investeringsbehovet för att bygga nödvändig infrastruktur för hela Visborg uppgår till 100-150 mkr under 25 år eller mer. För att möjliggöra en utbyggnad av tidiga exploateringsområden måste dock delar av infrastrukturen byggas ut redan nu. För Norra området och Regementsområdet föreslås att stora delar av den föreslagna infrastrukturen i form av gator och gång- och cykelvägar, byggs ut under perioden 2011-2015. Även när det gäller delar av infrastrukturen inom övriga delar av Visborg finns ett behov av att denna kommer till stånd under perioden 2011-2015. Totalt beräknas kostnaderna för utbyggnad av nödvändig infrastruktur uppgå till ca 50 mkr för åren 2011-2015.

Förslag till direktiv för finansiering av nödvändig infrastruktur och andra övergripande kostnader förenade med exploateringen, utreds vidare av ledningskontoret för att presenteras senare. För det kortsiktiga kapitalbehovet, vilket huvudsakligen avser framtagande av planeringsunderlag och med detta förenliga kostnader, har medel anvisats inom ramen för beslutad investeringsbudget för 2011.

Direktiv för det fortsatta arbetet

1. Den förestående exploateringen av Visborg har stor strategisk betydelse och ställer krav på inrättande av en ändamålsenlig projektorganisation vilken redovisas i bilaga 3. Regionstyrelsen ges det övergripande ansvaret och fungerar som uppdragsgivare. En styrgrupp med företrädare från ledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen inrättas. Regelbunden rapportering ska ske till plan- och bostadskommittén. Större markägare inom området (t ex Vasallen) ges möjlighet att ingå i projektet som en strategisk partner. Samverkan ska även ske med andra framtida exploatörer och markägare i form av olika typer av partnerskap.
2. Arbetet med utveckling av Visborgsområdet ska genomsyras av ambitionen att skapa en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor. Ledningskontoret ges i

uppdrag att utarbeta ett förslag till övergripande miljöprogram samt ett socialt program inför den framtida utvecklingen av Visborgsområdet. Arbetet skall ske i nära dialog med plan- och bostadskommittén. Programmen ska redovisas vid plan- och bostadskommitténs sammanträde senast 6 december 2011.

3. Utbyggnaden av bostäder inom Visborg ska under det närmaste decenniet ske inom Norra området, Regementsområdet och Villastaden.
4. Arbetet med planering och utbyggnad av infrastruktur för tidiga utbyggnadsområden ska prioriteras. Utformningen bör i huvudsak följa den struktur som fastslagits i genomförd trafikutredning för Visborg och som i sin tur ligger till grund för genomförd bedömning av infrastrukturbehov. Uppdraget ska initialt vara att förebygga trafikproblem som kan uppstå i samband med att delar av Regementsområdet bebyggs, samt att tillse att lämplig infrastruktur finns på plats inför exploateringen av det Norra området och den nya idrottshallen.
5. För Regementsområdet pågår för närvarande planläggning av ett delområde inom kvarteren Ljuset och Skenet. För utbyggnad av nödvändig infrastruktur är det av stor vikt att exploateringsområdet får bära rimlig del av de gemensamma infrastrukturkostnaderna.
6. För Norra området ska möjligheterna prövas att inleda planläggning av Äppellunden under 2011. Planarbetet kan lämpligen bedrivas parallellt med nödvändig trafikutredning och framttagande av arbetsplan för trafikplats Visbyleden och förlängning/anslutning Stenkumlaväg – Vädursgatan. Äppellunden omfattar uppskattningsvis 100 lägenheter.
7. Under förutsättning att efterfrågan på bostäder inom Visbyområdet består kan lämpligen exploatering av ett bostadsområde i anslutning till Visbyleden inom Norra området påbörjas under 2012-13. Här föreslås att möjligheten prövas att genomföra projektet i form av ett partnerskap tillsammans med intresserade exploatörer, där parterna via samarbetsavtal gemensamt utvecklar, planerar och fördelar byggrätter inom exploateringsområdet. Exploateringen av området förutsätter att delar av den infrastruktur som planerats för Visborgsområdets norra delar byggs ut.

Förslag till beslut

Regionstyrelsen beslutar att godkänna föreliggande direktiv för stadsbyggnad inom Visborgsområdet.

LEDNINGSKONTORET

Bo Dahllöf
Regiondirektör

Per Lindskog
Utvecklingsdirektör

Bilagor:

1. Stomnät vägar
2. Infrastrukturanalys
3. Principer för styrning

Rs § 49

Au § 26

Utveckling av Visborgsområdet. Miljöprogram. Socialt program

KS2010/290-21

- Plan- och bostadskommittén 2010-06-02, § 1
- Kommunstyrelsen 2010-10-28, § 254
- Ledningskontoret 2011-02-07 och 02-04

Plan- och bostadskommittén gav i juni 2010 ledningskontoret i uppdrag att upprätta förslag till direktiv för och arbetet med exploateringen av Visborg, förslag till trafiklösningar med de presenterade prioriteringarna när det gällde infrastrukturen och förslag om formerna för genomförande av exploateringen. Ledningskontoret skulle vidare utarbeta förslag till lösningar på finansieringen av denna typ av exploateringsprojekt; d.v.s. upprätta förslag till exploateringsbudget och hanteringen av den.

Ledningskontorets förslag till direktiv behandlades av kommunstyrelsen i oktober 2010 och återremitterades för bl.a. översyn av fördelningsnyckeln (för infrastrukturkostnader) och för hänsyn till den sociala infrastrukturen – skolor och omsorg. Vikten av att målbilden i Vision 2025 var vägledande framhölls.

Ledningskontoret har nu lagt fram förslag till direktiv innebärande förslag till utbyggnadsordning, principer för styrning, projektorganisation och finansiering av infrastrukturen. Förslag till direktiv för finansieringen håller på att utarbetas och presenteras senare. På uppdrag av arbetsutskottet har ledningskontoret också preciserat uppdraget vad avser utarbetande av ett för planeringen övergripande miljöprogram och ett socialt program.

Yrkanden:

- o Brittis Benzler (V) yrkade att förslaget skulle kompletteras med en beskrivning av behovet av mark för utbyggnad av parker och torg och att mark i närheten av idrottsområdet borde reserveras för skola.
- o Cecilia Nygren (MP) yrkade, med instämmande av Meit Fohlin (S), att förslaget avseende bebyggande av Hällarna skulle ändras på följande sätt

forts

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rs § 49 forts

Au § 26

Nuvarande lydelse	Yrkad lydelse
<p><i>”Området Hällarna föreslås bebyggas med bostäder där stor hänsyn tas till hällarnas naturvärden, rekreativvärden och utsikten mot havet. Enligt tidigare resonemang bör detta område lämpligen bebyggas sist, möjligen parallellt med senare delar av Villastaden. Den framtida utvecklingen av Hällarna kan komma att förändras genom politiska beslut som anger en annan inriktning på markanvändningen än exploatering. Avsikten är att under våren 2011 återkomma med direktiv kring skapande ett kommunalt naturreservat inom området.”</i></p>	<p><i>”Inriktningen på utnyttjandet av området Hällarna förändras såtillvida att delen väster om Toftavägen inte ska exploateras utan utvecklas som ströv- och naturområde. Avsikten är att under våren 2011 återkomma med direktiv kring skapande av ett kommunalt naturreservat inom området. Området öster om Toftavägen föreslås bebyggas med bostäder i det senaste utbyggnadsskedet.”</i></p> <p>Bilagor anpassas till texten; så t.ex. stryks område 13 i bilaga 1 (ritningen)</p>
<p>Under rubriken Utbyggnad av gator och vägar, sista meningen i första stycket, som nu har följande lydelse:</p> <p><i>”...Det råder dessutom en osäkerhet kring ambitionerna när det gäller etablering av bostäder inom delar av området Hällarna, varför infrastrukturkalkylen i flera avseenden bör betraktas såsom preliminär.”</i></p>	<p>Meningen stryks. Antalet lägenheter angivna under området Hällarna i den anslutande tabellen ändras; förslagsvis från 1350 till ca hälften.</p>

- o Lars Thomsson (C) yrkade, med instämmande av Lena Celion (M) och Mats-Ola Röden (FP) att Cecilia Nygrens yrkande skulle avslås.
- o Eva Nypelius (C) yrkade, med instämmande av Lena Celion (M) och Mats-Ola Röden (FP), att området Villastaden skulle förverkligas tidigare än vad som angavs i ledningskontorets förslag.

forts

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Justerande:			Utdragsbestyrkande:

Rs § 49 forts
Au § 26

Regionstyrelsen biföll Brittis Benzlers och Eva Nypelius' yrkanden.

Ordföranden ställde proposition på Cecilia Nygrens yrkande och förklarade sig anse att det bifallits. Omröstning begärdes och styrelsen godkände följande proposition: JA för att yrkandet ska bifallas. NEJ för att det ska avslås och ledningskontorets förslag gälla: 8 ledamöter röstade Ja: Hanna Westerén (S), Brittis Benzler (V), Leif Dahlby (S), Cecilia Nygren (MP), Meit Fohlin (S), Tommy Gardell (S), Janica Sörestedt (S) och ordföranden Åke Svensson (S). 7 ledamöter röstade Nej: Lena Celion (M), Eva Nypelius (C), Stefan Nypelius (C), Rolf Öström (M), Mats-Ola Röden (FP), Lars Thomsson (C) och Stefan Wramner (M). *Regionstyrelsen hade således beslutat bifalla Cecilia Nygrens yrkade ändringar.*

Regionstyrelsens beslut

- Ledningskontorets förslag för utvecklingen av Visborgs-området ska gälla med följande förändringar:

Avsnittet Utbyggnadsordning: Regementsområdet (eller Idrottsområdet):

Behovet av mark för skola i närheten av idrottsområdet bör beaktas.

Avsnittet Utbyggnadsordning: Hällarna: Följande ska gälla:

Inriktningen på utnyttjandet av området Hällarna förändras såtillvida att delen väster om Toftavägen inte ska exploateras utan utvecklas som ströv- och naturområde. Avsikten är att under våren 2011 återkomma med direktiv kring skapande av ett kommunalt naturreservat inom området. Området öster om Toftavägen föreslås bebyggas med bostäder i det senaste utbyggnadsskedet.

Avsnittet Utbyggnad av gator och vägar:

Bedömningarna om antal lägenheter revideras i enlighet med ställningstagandet vad gäller bostadsbyggandet på Hällarna – se ovan.

Tidplan för exploateringen:

Någon översiktlig tidplan för exploateringen ska inte anges; d.v.s. tabellen sid 5 ska utgå och texten revideras.

forts

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rs § 49 forts

Au § 26

Miljöprogram och socialt program:

- För arbetet med utvecklingen av Visborgs-området får ledningskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till ett övergripande miljöprogram och ett socialt program. Arbetet ska ske i nära dialog med plan- och bostadskommittén. Programmen ska redovisas vid plan- och bostadskommitténs sammanträde senast 6 december 2011.

Projektorganisation:

- Det upprättade förslaget till projektorganisation för exploateringen av Visborgs-området godkänns. Såsom varande uppdragsgivare har regionstyrelsen det övergripande ansvaret. I styrgruppen ingår företrädare från ledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen. Rapportering ska regelbundet ske till plan- och bostadskommittén. Större markägare inom området (Vasallen) ges möjlighet att ingå i projektet som en strategisk partner. Samverkan ska även ske med andra framtida exploatörer och markägare i form av olika typer av partnerskap

Övrigt

- Utbyggnaden av bostäder inom Visborg under det närmaste decenniet ska ske inom Norra området, Regementsområdet och Villastaden.
- Arbetet med planering och utbyggnad av infrastruktur för tidiga utbyggnadsområden ska prioriteras. Utformningen bör i huvudsak följa den struktur som fastslagits i genomförd trafikutredning för Visborg och som i sin tur ligger till grund för genomförd bedömning av infrastrukturbehov. Uppdraget ska initialt vara att förebygga de trafikproblem som kan uppstå i samband med att delar av Regementsområdet bebyggs, samt tillse att lämplig infrastruktur finns på plats inför exploateringen av det Norra området och den nya idrottshallen.
- För Regementsområdet pågår för närvarande planläggning av ett delområde inom kvarteren Ljuset och Skenet. För utbyggnad av nödvändig infrastruktur är det av stor vikt att det exploateringsområdet bär en rimlig del av de gemensamma infrastrukturkostnaderna.

forts

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rs § 49 forts

Au § 26

- För Norra området ska möjligheterna prövas att inleda planläggning av Äppellunden under 2011. Planarbetet kan lämpligen bedrivas parallellt med nödvändig trafikutredning och framtagande av arbetsplan för trafikplats Visbyleden och förlängning/anslutning Stenkumlaväg – Vädursgatan. Äppellunden omfattar uppskattningsvis 100 lägenheter.
- Under förutsättning att efterfrågan på bostäder inom Visbyområdet består kan lämpligen exploatering av ett bostadsområde i anslutning till Visbyleden inom Norra området påbörjas under 2012-13. Här föreslås att möjligheten prövas att genomföra projektet i form av ett partnerskap tillsammans med intresserade exploatörer, där parterna via samarbetsavtal gemensamt utvecklar, planerar och fördelar byggrätter inom exploateringsområdet. Exploateringen av området förutsätter att delar av den infrastruktur som planerats för Visborgsområdets norra delar byggs ut.

Expedieras:

Utvecklingsdirektören

Samhällsbyggnadsenheten: Anders Lindholm och Jan von Wachenfeldt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Kf § 23

Förvärv av fastigheterna Gotland Visby Visborg 1:3 m.fl. (P 18)

KS 2006/0512-25

- Kommunstyrelsen 2006-10-30, § 302
- Tekniska nämnden 2006-10-25, §
- Ledningskontoret 2006-10-25

Tekniska nämnden har föreslagit att kommunen ska köpa delar av det f.d. P 18-området för 16 miljoner kronor. Berörda fastigheter som totalt omfattar ett ca 380 hektar stort område är: Visby Visborg 1:3 och 1:4, del av fastigheten Visby Visborg 1:1 samt del av fastigheten Västerhejde Sandhedsskogen 1:7. För att nämnden ska kunna genomföra köpet har de begärt motsvarande summa plus kostnader för lagfarter och fastighetsbildningar i tilläggsanslag, totalt 16,3 miljoner kronor.

Ledningskontoret har framhållit områdets strategiska betydelse för Visbys fortsatta utveckling har till kommunstyrelsen föreslagit att förvärvet ska tillstyrkas. Intäkter kan förväntas från objekt inom området som kan hyras ut.

Kommunstyrelsen har till kommunfullmäktige föreslagit att området ska förvärvas och att tekniska nämnden ska beviljas tilläggsanslag för genomförande av köpet.

Anförande:




Anförande hölls av *Eva Nypelius (c)*.

Kommunfullmäktiges beslut

- Gotlands kommun förvärvar av Fortifikationsverket fastigheterna Gotland Visby Visborg 1:3 och 1:4, del av fastigheten Visby Visborg 1:1 samt del av fastigheten Västerhejde Sandhedsskogen 1:7 för en köpeskilling av 16 miljoner kronor och på i övrigt de huvudsakliga villkor som framgår av upprättat förslag till köpekontrakt.
- Tekniska nämnden beviljas 16,3 miljoner kronor i tilläggsanslag för att genomföra köpet. Medel anvisas ur kommunens eget kapital.

Expedieras:

Tekniska nämnden
Ledningskontoret/ekonomiteamet

Justerande:	Utdragsbestyrkande:
  	

Kommunstyrelsen

2006-10-30

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2006-10-17

Ks § 302

Au § 269

Förvärv av fastigheterna Gotland Visby Visborg 1:3 m.fl. (P 18)

KS 2006/0512-25

- Tekniska nämnden 2006-10-25, §
- Ledningskontoret 2006-10-25

Tekniska nämnden har föreslagit att kommunen av Fortifikationsverket ska förvärva ett ca 380 ha stort område inom f.d. P 18-området, fastigheterna Visborg 1:3 m.fl., och begärt 16,3 mnkr i tilläggsanslag för att genomföra köpet. Ett förslag till köpekontrakt har upprättats som, för att bli giltigt, kräver godkännande av kommunfullmäktige och Fortifikationsverkets styrelse. Tekniska nämnden har också påpekat att förvärvet innebär ökade driftkostnader och uppdragit åt tekniska förvaltningen att utreda den frågan.

Ledningskontoret föreslår att förslaget tillstyrks och framhåller områdets strategiska betydelse för Visbys utveckling. Kontoret noterar också att när det gäller tekniska nämndens påpekande om ökade driftkostnader m.m. som förvärvet innebär framhåller ledningskontoret de intäkter som kan väntas från objekt som kommer att hyras ut.

Ärendet föredrogs av Lars-Gunnar Wedin, tekniska förvaltningen.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Gotlands kommun förvärvar av Fortifikationsverket fastigheterna Gotland Visby Visborg 1:3 och 1:4, del av fastigheten Visby Visborg 1:1 samt del av fastigheten Västerhejde Sandhedsskogen 1:7 för en köpeskilling av 16 mnkr och på i övrigt de huvudsakliga villkor som framgår av upprättat förslag till köpekontrakt.
- Tekniska nämnden beviljas 16,3 mnkr i tilläggsanslag för att genomföra köpet. Medel anvisas ur kommunens eget kapital.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:
  	

Au § 268**Lokalisering av kommunala förvaltningar till Visborgs slätt**

KS2006/0009-10

- (Kommunstyrelsen 2006-01-19, § 16)

- (Arbetsutskottet § 240/2006)

Kommunstyrelsen har som inriktning beslutat att kommunens förvaltningar ska lokaliseras till Visborgs slätt (f.d. P 18). Tekniska nämnden fick uppdraget att skapa förvaltningslokaler och ledningskontoret uppdraget att utarbeta underlag för det arbetet.

Vid budgetavstämningen redogjorde tekniske direktören Per Lindskog för förhandlingsläget och fick i uppdrag att fortsätta förhandlingarna. Arbetsutskottet underströk då det angelägna i att den verksamhetsutveckling, som bedrivs bl.a. inom projektet Struktur 2007, fortgår så att effekterna kan tillgodogöras vid inflyttningen i de nya lokalerna och erforderliga anpassningar av verksamheten då skett.

Tekniske direktören Per Lindskog presenterade nu innebörden av det förslag till hyreskontrakt som förhandlingarna med Vasallen lett fram till. Förslaget skulle föreläggas tekniska nämnden 25 oktober.

Arbetsutskottets beslut

- Förslag till hyreskontrakt ska behandlas vid kommunstyrelsens sammanträde 30 oktober.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:
<i>il</i> <i>B17</i>	

Au § 269**Förvärv av mark (P 18)**

- (Arbetsutskottet § 241/2006)

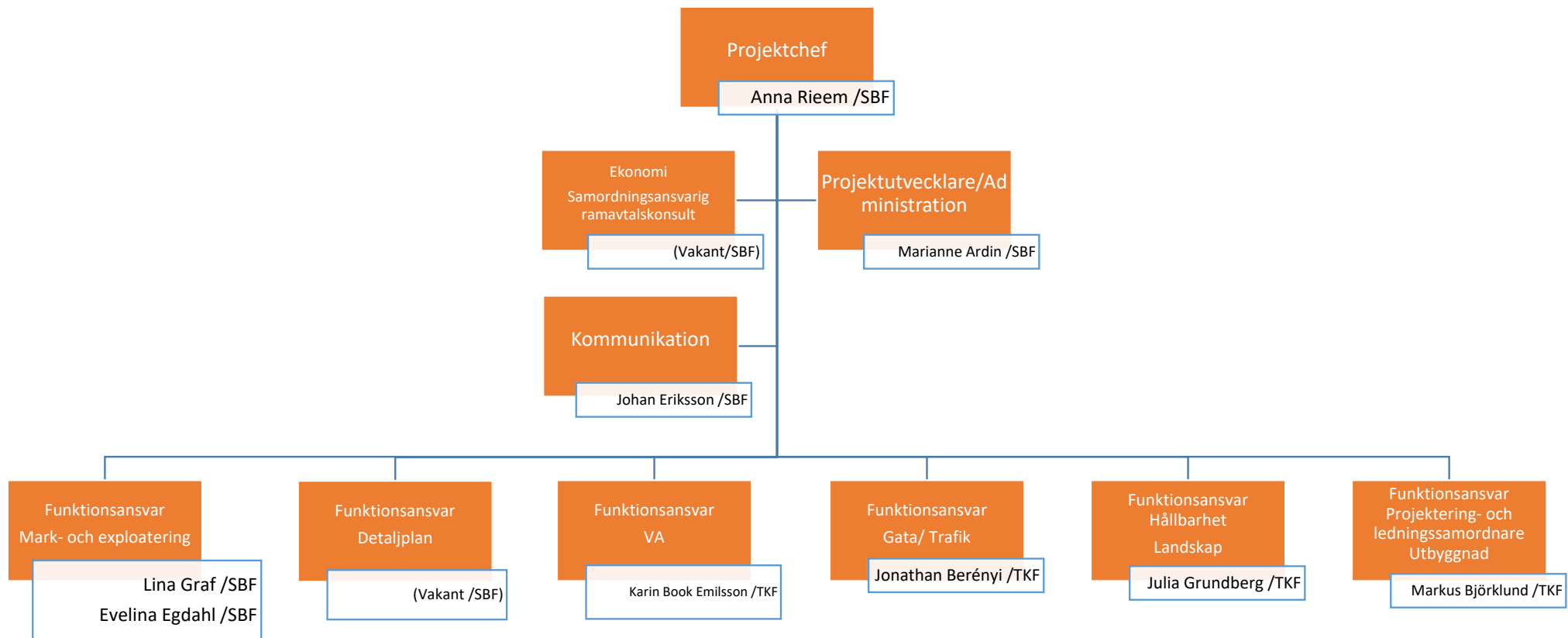
Vid budgetavstämningen uppdrog arbetsutskottet åt tekniske direktören Per Lindskog att slutföra förhandlingarna med Fortifikationsverket om förvärv av mark vid f.d. P 18 och, om möjligt, presentera förslag till avtal vid något av kommunstyrelsens nästkommande sammanträden.

Teknische direktören Per Lindskog redogjorde för det förslag till överenskommelse som förhandlingarna lett fram till.

Arbetsutskottets beslut

- Förslag till avtal ska behandlas vid kommunstyrelsens sammanträde 30 oktober.

Justerande:			Utdragsbestyrkande:
il	BB		



Kf § 172

Fördjupad översiktsplan för Visby-området – ”Hela Visby”.

Antagande

KS2002/0207-21

- (Kommunstyrelsen 2002-05-23, § 138)
- Kommunstyrelsen 2006-02-23, § 56 beslut om samråd
- Kommunstyrelsen 2009-03-26, § 107 beslut om utställning
- Länsstyrelsens granskningsyttrande 2009-09-15
- Ledningskontoret 2009-10-28 med utställningsutlåtande
- Kommunstyrelsen 2009-11-19, § 321

Kommunfullmäktige har att fatta beslut om fördjupad översiktsplan för Visby kallad ”Hela Visby”.

Kommunstyrelsen gav 2002 ledningskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till fördjupad översiktsplan för Visby. Till styrgrupp för den översiktliga planeringen utsågs Plan- och bostadskommittén. Byggnadsnämnden fick i uppdrag att genomföra erforderligt planarbete enligt Plan- och bygglagen. (PBL).

Ledningskontoret och stadsarkitektkontoret har nu efter samråd och utställning presenterat förslag för antagande. Miljökonsekvensbeskrivning och utställningsutlåtande har tagits fram varvid en del revideringar har gjorts utifrån inkomna yttranden.

Kommunstyrelsen har för antagande i kommunfullmäktige, med smärre ändringar, tillstyrkt stadsarkitektkontorets och ledningskontorets planförslag.

Den fördjupade översiktsplanen presenterades för ledamöterna av planarkitekten Eva Werkelin och stadsarkitekten Karin Johanson.

Anföranden:

Anföranden hölls av *Bodil Rosengren (V)*, *Gustaf Hoffstedt (M)* och *Anders R. Johansson (V)*

Yrkanden:

- *Lars Thomsson (C)* biföll, med instämmande av *Lars Jakobsson (C)*, *Mats-Ola Rödén (FP)* och *Sven Bosarfve (FP)*, kommunstyrelsens förslag.

forts.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Kf § 172 *forts.*

- *Björn Jansson (S)* yrkade i *1:a hand*, med instämmande av *Daniel Bergvall (MP)*, *Jennie Jarve (V)*, *Bo Björkman (S)* och *Lilian Virgin (S)*, att planförslaget skulle ändras på så sätt att södra Hällarna skulle bevaras som fritidsområde. I *andra hand* yrkades (Daniel Bergvall och Jennie Jarve instämde inte i denna del) att det av planbeskrivningen skulle framgå att "En eventuell exploatering av området väster om Toftavägen planeras, fränsett en planerad Arenahall, att genomföras i ett sent skede eller då övriga områden inom Visborgsområdet är bebyggda".
- *Jennie Jarve (V)* yrkade även, med instämmande av *Matias Lundström (MP)*, att planförslaget ändras på så sätt att mark för arenahall istället skall planeras på motstående sida (östra) av Toftavägen i ett område som nu planeras för bostadsändamål.
- *Matias Lundström (MP)* yrkade även att ytan för extern handel ska tas bort i översiktsplanen.
- *Lars Thomsson (C)* yrkade avslag på Matias Lundströms tilläggsyrkande.

Propositioner och omröstningar

Ordföranden ställde proposition på kommunstyrelsens förslag och Björn Janssons yrkande om att bevara Södra Hällarna som friluftsområde och förklarade sig anse att kommunstyrelsens förslag vunnit majoritet. Omröstning begärdes (1). **JA** för kommunstyrelsens förslag och **NEJ** för Björn Janssons yrkande. 36 ledamöter röstade ja. 35 ledamöter röstade nej. Av bilaga till protokollet framgår hur var och en röstade. *Kommunfullmäktige hade således bifallit kommunstyrelsens förslag.*

Ordföranden ställde därefter proposition på kommunstyrelsens förslag och Jennie Jarves yrkande om Arenahall på östra sidan om Toftavägen och förklarade sig anse att kommunstyrelsens förslag vunnit majoritet.

Ordföranden ställde sedan proposition på kommunstyrelsens förslag och tilläggsyrkandet från Björn Jansson om exploatering av Södra Hällarna i ett sent skede och förklarade sig anse att detta hade avslagits. Omröstning begärdes (2). **JA** för kommunstyrelsens förslag och **NEJ** för Björn Jansson yrkande. 36 ledamöter röstade ja. 35 ledamöter röstade nej. Av bilaga till protokollet framgår hur var och en röstade. *Kommunfullmäktige hade således bifallit kommunstyrelsens förslag även i denna del.*

Ordföranden ställde slutligen proposition på Matias Lundströms tilläggsyrkande om att ytan för externhandel tas bort och Lars Thomssons avslagsyrkande och förklarade sig anse att Lars Thomssons avslagsyrkande vunnit majoritet.

forts.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Kf § 172 *forts.*

Kommunfullmäktiges beslut

- Det upprättade förslaget till fördjupad översiktsplan för Visby-området, ”Hela Visby”, antas.

Reservationer

1. Reserverade sig mot beslutet med nedanstående motivering gjorde följande ledamöter: *Daniel Bergvall (MP), Stefaan De Maecker (MP) Harriet Lihnell (MP) och Matias Lundström (MP).*

Motivering: Vi reserverar oss mot att kommunfullmäktige avslår yrkandet om Södra Hällarna, i den fördjupade översiktsplanen, bevaras/utvecklas som natur- och friluftsområde.

Vi ser att områdets stora värden helt skulle gå förlorade vid den föreslagna exploateringen. Det finns väldigt många skyddsvärda arter och den unika miljön skulle göra sig bättre för ekoturism.

Genom planerna uppnår vi inte någon god bebyggd miljö i Visby.

2. Ledamöterna *Brittis Benzler (V), Carina Lindberg (V), Bodil Rosengren (V), Jennie Jarve (V), Roland Norbäck (V) Anders R. Johansson (V) och Therese Mangard (V)*, reserverade sig till förmån för eget yrkande om att Södra Hällarna ska bevaras som friluftsområde.

Expedieras:
Byggnadsnämnden

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

RF § 9 Översiktsplan för Gotland 2040 – antagande

Ärendenummer: RS 2024/284

Regionfullmäktiges beslut

- Översiktsplan för Gotland 2040 antas.
- Regionstyrelsen får i uppdrag att ta fram förutsättningar, planering och förslag till tematiskt tillägg för energi till Översiktsplan Gotland 2040. Åtterrapportering gällande förutsättningarna och process för arbetet sker till regionstyrelsens sammanträde den 18 juni 2025.

Reservation

Följande ledamöter reserverar sig mot regionfullmäktiges beslut att avslå Johan Malmros (C) samtliga yrkanden:

Bibbi Olsson (C), Björn Dahlström (C), Eva Ahlin (C), Eva Nypelius (C), Fredrik Gradelius (C), Gabriella Hammarskjöld (C), Gunnel Lindby (C), Johan Malmros (C), Lars Thomsson (C), Stefan Nypelius (C), Abdulalim Alkatea (C), Eva Gahnström (C), Ingrid Engström (C) och Ulf Hammarlund (C).

Sara Lidqvist (KD) reserverar sig mot regionfullmäktiges beslut att avslå Johan Malmros (C) yrkanden nr. 1-11, 13-14, 16-18 och 20.

Sara Lidqvist reserverar sig mot regionfullmäktiges beslut att avslå yrkandet om att stryka text under punkt 3.1.6.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade år 2018 att ge regionstyrelseförvaltningen i uppdrag att inleda arbetet med revidering av översiktsplanen. Under våren 2022 ställdes ett förslag till översiktsplan ut för samråd och under samrådsperioden hölls också ett flertal möten där medborgare, näringsliv och organisationer erbjöds att delta. Genomförda möten, i huvudsak digitala sådana, var välbesökta och gav tillfällen till värdefull dialog. Det genomförda samrådet genererade ett stort antal yttranden i form av förslag och synpunkter. Hur dessa fler än 500 yttranden har hanterats och tillgodosetts finns redovisat i en samrådsredogörelse. Vid efterföljande granskningsskede har omkring 200 synpunkter inkommit och hur dessa har hanterats redovisas i ett granskningsutlåtande. Nu föreligger ett reviderat förslag till översiktsplan.

Ett reviderat granskningsyttrande har begärts från länsstyrelsen gällande området för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) för Sudersand. Länsstyrelsen har i det reviderade granskningsyttrandet bedömt att det nya förslaget till LIS-område kan godtas, men att Sudersands höga naturvärden och allmänhetens tillgänglighet fortsatt ska beaktas i efterföljande planering och i tillståndprocesser gällande LIS-området.

Bedömning

Regionstyrelseförvaltningen anser att föreliggande förslag till översiktsplan för Gotland 2040 är väl genomarbetat och att de synpunkter som inkom i samband med samråd såväl som under granskningsskedet har hanterats och redovisats på ett tillförlitligt sätt och att nödvändiga justeringar och kompletteringar av planen genomförts. Bedömningen är att ändringarna efter granskningsperioden inte har inneburit sådana väsentliga ändringar av förslaget att en ny granskning anses vara nödvändig.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att planförslaget är upprättat i enlighet med gällande regelverk inom plan- och bygglagen och miljöbalken.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att översiktsplanen tar avstamp i ett antal planer, program och strategier som utgör en grund för gemensamma prioriteringar när det gäller det framtida samhällsbyggandet. Planen tar ansvar för det samhällsekonomiska perspektivet genom att den skapar utvecklingsmöjligheter för ett växande Gotland med stöd av resurseffektiv bebyggelseutveckling. Bedömningen är att planförslaget är positivt ur ett ekonomiskt perspektiv.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att det krävs ett helhetsperspektiv i samhällsplaneringen för att åstadkomma miljöer där barn lockas till rörelse och lek samt möjligheter till aktiva transporter, cykling, gång med mera, till olika målpunkter. Det är också viktigt att barn och ungdomar ges möjlighet att delta i planeringen av sin närmiljö och samhället i stort. Vid den tidiga dialogen och samrådet har särskild vikt lagts vid att involvera barn i alla åldrar, bland annat genom samarbete med skolklass. Ett stort antal av de som lämnade synpunkter i samrådet var barn och ungdomar. Bedömningen är att översiktsplanen och processen med att ta fram densamma har haft ett fokus på barn och ungdomar. Inför granskningen av översiktsplanen lades ett särskilt fokus vid att stärka översiktsplanens riktlinjer som syftar till att hantera och förebygga konsekvenserna av ett klimat i förändring. Barn och unga tillhör de grupper som är bland de allra mest utsatta för att drabbas av klimatförändringarnas effekter. Därmed är det av stort vikt att våra samhällen och kommande generationer ges bättre förutsättningar för att hantera klimatförändringarna.

4. Jämställdhetsperspektiv

Bedömningen är att både samråd och granskning engagerade såväl kvinnor som män och fördelningen bland de som lämnat digitala synpunkter är 50/50. En viktig målsättning för översiktsplanen är byggandet av ett samhälle för alla.

Många av de åtgärder som kan användas i arbetet för att uppnå ett mer jämställt samhälle är sådant som planeras för och genomförs i detaljplane- och byggskedet. Bedömningen är att översiktsplanen är positiv ur ett jämställdhetsperspektiv.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att planförslaget möjliggör bland annat särskilda satsningar kring skolorter på landsbygderna, bostadsbyggande i form av komplettering samt utveckling av gång- och cykelinfrastrukturen runt Gotlands större tätorter. Utöver detta behandlar planen utvecklingsmöjligheter för bland annat besöksnäring och mat och livsmedel samt areella näringar, vilka ofta är knutna till landsbygderna. Konkretiserandet av begreppet resurseffektiv bebyggelse från den regionala utvecklingsstrategin, ger förutsättningar för en fortsatt utveckling av hela Gotland, på ett sätt som ger möjligheter att nyttja infrastruktur, energi och andra resurser på bästa sätt samtidigt som det bidrar till bibehållande och utveckling av service över hela Gotland. Bedömningen är att landsbygdsperspektivet är väl belyst och hanterat i planförslaget.

6. Klimat och miljöperspektiv

Bedömningen är att planförslaget genomsyras av ett hållbart klimat- och miljöperspektiv för det framtida Gotland utifrån målsättningarna i Vårt Gotland 2040. Planförslaget hanterar bland annat miljö kvalitetsnormerna, samt innehåller utvecklade riktlinjer för hur regionen avser att hantera klimatrelaterade risker utifrån översvämningar, skyfall och ras, skred och erosion både för befintlig och tillkommande bebyggelse. Sammanställningen av planeringsunderlag utifrån klimatförändringar och risker för Gotland har landat i en Klimatanpassningsplan för Gotland. Planförslaget ger riktlinjer för ett mer hållbart transportsystem för att bidra till minskade utsläpp. En resurseffektiv bebyggelseutveckling bidrar till grönare miljöer och att upprätthålla ekosystemtjänster. Till översiktsplanen hör även en miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram som en integrerad del av arbetsprocessen. Översiktsplanen har tagits fram i nära samverkan med Grönplan för Gotland. Bedömningen är att perspektivet är väl belyst och hanterat i planförslaget.

Ärendets behandling under mötet

Anförande hålls av Meit Fohlin (S), Andreas Unger (M), Mariette Nicander (M), Johan Malmros (C), Sara Lidqvist (KD), Ingemar Lundqvist (M), Maya Arfvidson (MP), Anna Hrdlicka (L), Saga Carlgren (V), Eva Ahlin (C), Eva Nypelius (C), Thomas Karlström (S), Fredrik Gradelius (C), Gabriella Hammarskjöld (C), Stefan Nypelius (C), Oscar Lindster (S) och Eva Gahnström (C).

Meit Fohlin (S) tillstyrker regionstyrelsens förslag. I detta instämmer Andreas Unger (M), Mariette Nicander (M), Johan Malmros (C), Ingemar Lundqvist (M), Thomas Karström (S), Oscar Lindster (S) och Anna Hrdlicka (L).

Johan Malmros (C) yrkar att översiktsplanen ändras i enlighet med vad som framförs i yrkande 1-11, 13-14, 16-20, **se bilaga till ärendet**. I detta instämmer Eva Ahlin (C), Eva Nypelius (C), Fredrik Gradelius (C), Gabriella Hammarskjöld (C), Stefan Nypelius (C) och Eva Gahnström (C).

Sara Lidqvist (KD) yrkar bifall till Johan Malmros (C) yrkanden, med undantag för yrkande nr. 19.

Sara Lidqvist (KD) yrkar att följande text stryks under punkt 3.1.6:

”Kompletteringar är möjliga inom befintlig landsbygdsstruktur under förutsättning att:

- Ny bebyggelse lokaliseras resurseffektivt inom högst cirka 200–300 meter från de centrala vägarna eller som mindre komplettering till befintlig bebyggelse för att spara de större sammanhängande skogsområdena och för att underlätta för ett hållbart resande.*
- I de fall ytorna för servicenära landsbygd överlappar med område för energiuutvinning och hänsynsområde vindkraft har vindkraft företräde framför bebyggelseetablering som inte går att kombinera med en vindkraftsutbyggnad.”*

Maya Arfvidson (MP) yrkar att LIS-området vid Tofta strand tas bort med hänsyn till områdets unika naturvärden, dess betydelse för biologisk mångfald, bidrag till Gotlands attraktionskraft och strandskyddets syften är det tydligt att området vid Tofta strand inte är lämpligt som LIS-område.

Saga Carlgren (V) tillstyrker Maya Arfvidsons (MP) yrkande. Saga Carlgren (V) yrkar i övrigt bifall till regionstyrelsens förslag.

Saga Carlgren (V) yrkar avslag till Johan Malmros (C) yrkanden. I detta instämmer Meit Fohlin (S).

Ordförande ställer proposition på Johan Malmros (C) yrkanden nr. 1-11, 13-14, 16-18 och 20 och finner att de avslås. Votering begärs.

Som propositionsordning i omröstningen gäller ja-röst för att avslå Johan Malmros (C) yrkanden nr. 1-11, 13-14, 16-18 och 20 och nej-röst för att bifalla yrkandena. Omröstningen ger 55 ja-röster och 15 nej-röster. 1 ledamot är frånvarande. **Av bilaga till protokollet framgår hur var och en har röstat.**

Ordförande finner att Johan Malmros (C) yrkanden nr. 1-11, 13-14, 16-18 och 20 avslås.

Reservation

Sara Lidqvist (KD) reserverar sig mot regionfullmäktiges beslut att avslå Johan Malmros (C) yrkanden nr. 1-11, 13-14, 16-18 och 20.

Ordförande ställer proposition på Johan Malmros (C) yrkande nr. 19 och finner att det avslås.

Reservation

Följande ledamöter reserverar sig mot regionfullmäktiges beslut att avslå Johan Malmros (C) samtliga yrkanden:

Bibbi Olsson (C), Björn Dahlström (C), Eva Ahlin (C), Eva Nypelius (C), Fredrik Gradelius (C), Gabriella Hammarskjöld (C), Gunnel Lindby (C), Johan Malmros (C), Lars Thomsson (C), Stefan Nypelius (C), Abdulalim Alkatea (C), Eva Gahnström (C), Ingrid Engström (C) och Ulf Hammarlund (C).

Ordförande ställer proposition på Maya Arfvidsons (MP) yrkande om att LIS-området vid Tofta strand tas bort och finner att det avslås. Votering begärs.

Som propositionsordning i omröstningen gäller ja-röst för att avslå Maya Arfvidsons (MP) yrkande om att LIS-området vid Tofta strand tas bort, och nej-röst för att bifalla yrkandet. Omröstningen ger 60 ja-röster och 10 nej-röster. 1 ledamot är frånvarande. **Av bilaga till protokollet framgår hur var och en har röstat.**

Ordförande finner att Maya Arfvidsons (MP) yrkande avslås.

Ordförande ställer proposition på Sara Lidqvists (KD) yrkande om att stryka text under punkt 3.1.6 och finner att det avslås.

Reservation

Sara Lidqvist reserverar sig mot regionfullmäktiges beslut att avslå yrkandet om att stryka text under punkt 3.1.6.

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

Protokollsanteckning anmäls av Saga Carlgren (V):

Vänsterpartiet anser att ett LIS-område på Tofta strand borde gått att få till i dialog med Länsstyrelsen. I den form förslaget nu har, med den skarpa kritik som det fått från Länsstyrelsen med hänvisning till höga naturvärden, kan området inte godkännas. Det är beklagligt att inte ytterligare ansträngningar gjorts för att ta fram ett förslag som stämmer bättre med länsstyrelsens analys.

Protokollsanteckning anmäls av Maya Arfvidson (MP):

Med hänsyn till områdets unika naturvärden, dess betydelse för biologisk mångfald, dess bidrag till Gotlands attraktionskraft och strandskyddets syften är det tydligt att Tofta strand inte är lämpligt som LIS-område. Att bevara området oexploaterat är avgörande för att säkerställa långsiktigt hållbara livsmiljöer för djur och växter samt fortsatt tillgång till Gotlands unika kustmiljö för allmänheten.

Protokollsanteckning anmäls av Johan Malmros (C):

Centerpartiet har föreslagit en rad justeringar i översiktsplanen av följande anledningar:

Människor vill bo på olika sätt, med olika avstånd till grannar och service. Det är människors vilja att bo på en viss plats som gör att bostadsbyggandet blir verklighet. Här behövs generellt skrivningar som tjänar som möjliggörare snarare än hinder. I översiktsplanen finns många skrivningar som pekar ut utbyggnadsområden och samtidigt exkluderar andra områden enbart på grund av att de inte ligger nära en befintlig ort eller befintlig service. Dessa skrivningar måste tas bort eller mjukas upp för att inte förhindra utveckling i ett stort antal socknar. Stora delar av Gotland riskerar att hamna utanför den tillväxt och utveckling som beskrivs i den regionala utvecklingsstrategin, och bostadsbristen riskerar att förvärras när mark runt om på Gotland som skulle vara lämplig för bebyggelse inte kommer att bebyggas.

Framförallt behöver mark som är lämplig för fastboende göras tillgänglig för byggande. Centerpartiet föreslår även justeringar för att göra det enklare och billigare att bygga hyresrätter. Översiktsplanens påverkan på framtida utveckling ska inte underskattas, då den tjänar som ett riktmärke för prioriteringar, bygglovsprövningar, överprövning av högre instanser, och ambitioner för all mark- och vattenanvändning på Gotland många år framöver.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-01-08

Översiktsplan Vårt Gotland 2040 antagandehandling inklusive plankartor:

Utvecklingsinriktning, Mark- och vattenanvändning, Riksintressen och andra värden

Granskningsutlåtande, 2025-02-17

Särskild handling, strategisk miljöbedömning, översiktsplan Gotland 2040, 2024-12-12

Regionstyrelsen 2025-01-29, § 8

Skickas till

Länsstyrelsen på Gotland (Senast dagen efter beslutet tillkännages skickas ett meddelande om detta och ett protokollsutdrag med beslutet till Länsstyrelsen)

Miljö- och byggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Socialnämnden

Hälso- och sjukvårdsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Efter laga kraft:

Länsstyrelsen på Gotland

Boverket

Lantmäteriet

Bilaga § 9**Yrkanden. Översiktsplan för Gotland
2040 – antagande****Centerpartiets yrkanden Översiktsplan**

Sida, stycke, rad: tydlig hänvisning till platsen i dokumentet

Originaltext: Korrekt återgivet citat

Centerpartiets förslag: Ny eller ändrad text som ska ersätta befintlig text i sin helhet

Motivering: Motiv och eventuella argument för förändringen.

Yrkande nr. 12 och 15, markerade med grå, antogs i regionstyrelsen 2025-01-29.

Nr	Kap, Sida	Originaltext	Centerpartiets förslag	Motivering
1	2,7	Ny punkt först i punktlistan, sist i avsnitt 2.1	Möjliggöra för nya bostäder över hela Gotland såväl i staden, orterna och landsbygdens alla socknar.	Hela Gotland ska leva
2	2, 7 2.1.1 punkt 1.	Vid lokalisering och uppförande av ny bebyggelse eftersträvas resurseffektivitet.	Vid lokalisering och uppförande av ny bebyggelse eftersträvas resurseffektivitet, på etableringsnivåerna stad, tätort/skolort och landsbygd.	Förtydliga att resurseffektivitet inte behöver innebära bebyggelse i stad/tätort, utan även på landsbygd.
3	2, 7 2.1.1 punkt 3	Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse och lokaliseras till de områden som i utvecklingsinriktningen är benämnda som regioncentra och utbyggnadsområden.	Ny bebyggelse kan gärna tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse och lokaliseras till de områden som i utvecklingsinriktningen är benämnda som regioncentra och utbyggnadsområden. Men även nybyggnation på landsbygd skall vara möjlig.	Behov och önskemål ska styra byggande i högre utsträckning, även om komplettering av befintligt är önskvärt ur samhällsplanerings synpunkt.

4	2, 7 2.1.1 punkt 5	Ny bebyggelse lokaliseras så att uppdelning (fragmentisering) av äldre sammanhängande skogsområden undviks.	Stryks	Skrivningen kan komma att begränsa även enstaka bostadsetableringar. Hänsyn till biologisk mångfald är viktigt men tas om hand av Miljöbalkens grundläggande bestämmelser.
5	2, 8	Resurseffektivitet omfattar alla resurser, från mat, kulturmiljöer och biologisk mångfald till infrastruktur, energi, vatten och marken. Bebyggelse som lokaliseras resurseffektivt hushåller med mark som istället kan användas för till exempel rekreation och livsmedelsproduktion. Den största delen av den nya bebyggelsen bör tillkomma inom eller i anslutning till Gotlands små- och tätorter. Det stärker möjligheten att bibehålla och utveckla ett varierat serviceutbud inom rimligt avstånd på hela ön. Ny bebyggelse bör tillkomma som komplettering till	Resurseffektivitet omfattar alla resurser, från mat, kulturmiljöer och biologisk mångfald till infrastruktur, energi, vatten och marken. Bebyggelse som lokaliseras resurseffektivt hushåller med mark. Det går att få resurseffektiva lösningar för byggande i staden, i tätorter såväl som på landsbygderna. Lokaliseringen är inte det avgörande utan utformningen av byggandet och valet av systemlösningar avgör resurseffektiviteten. Resurseffektivitet kan vara att tillåtas verka i det lilla och småskaliga där solitära eller småskaliga bebyggelser tillåts utanför befintliga bebyggelseområden. Även större nya etableringar med bebyggelse ska tillåtas där så är lämpligt, även då	Det är en stor utmaning att få till nya permanentbostäder utanför Visby. Det finns dock exploatörer som är villiga att bygga på egen mark, till exempel i syfte att utveckla sin hemsocken, eller för att möjliggöra generationsskifte. Detta får inte hindras av en för strikt tolkning av vad resurseffektiv bebyggelse innebär. Det finns också ett önskemål hos många att bosätta sig i ett mer småskaligt sammanhang än vad tätorten innebär, vilket inte heller får hindras. Även större nya etableringar måste kunna tillåtas där

		befintlig bebyggelse för att inte bryta upp tidigare orörda områden.	det inte är i anslutning till befintlig bebyggelse.	så är lämpligt – framförallt för att skapa möjlighet till nya områden för fastboende.
6	2,8	Utvecklingsinriktning skartan för bebyggelseutveckling nedan anger att ny bebyggelse i första hand bör tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse och lokaliseras inom eller i anslutning till orter med skola eller annan service. Utvecklingsinriktning en anger ett stort antal utvecklingsområden för bostäder vilka bör ses som en inriktning för den resurseffektiva bebyggelseutveckling en.	Utvecklingsinriktningsskarta för bebyggelseutveckling nedan anger att ny bebyggelse gärna kan tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse. Utvecklingsinriktningen anger ett stort antal utvecklingsområden för bostäder vilka bör ses som en inriktning för den resurseffektiva bebyggelseutvecklingen. I den regionala utvecklingsstrategin framgår det att attraktiva bostäder och boendemiljöer är en viktig faktor när det gäller livskvalitet, att få människor att bo kvar på Gotland samt att attrahera fler att flytta hit. För att stärka hela ön behöver nya permanentbostäder tillåtas, i mindre och i större skala på platser som är attraktiva att bo på, även om det inte innebär komplettering till befintlig bebyggelse.	Se ovan
7	2,8	Nytt stycke efter sista stycket	För att Gotlands levande landsbygder med vår mångfald av orter och socknar skall bibehållas	Människor vill bo på olika sätt, med olika avstånd till grannar och

			och utvecklas är det ett viktigt allmänintresse att möjliggöra nya bostäder, främst för permanentboende, genom bygglov där platsen är lämplig i samtliga landsbygder på Gotland.	service. Det är människors vilja att bo som gör att bostadsbyggandet blir verklighet. Politiken ska inte bestämma att alla nya bostäder ska byggas inne i samhällen, särskilt inte när det då riskerar att bli färre bostäder byggda. Politiken ska inte bestämma att människor inte får bygga nytt på våra gotländska landsbygder, i våra 92 socknar.
8	2, 11	Ny bebyggelse ska generellt undvikas på brukningsvärd jordbruksmark.	Ny bebyggelse kan med försiktighet ske på brukningsvärd jordbruksmark.	Mjuka upp skrivningen så att det inte blir omöjligt att i undantagsfall bygga på jordbruksmark.
9	2, 11	Mark som inte brukas på grund av olönsamma förhållanden kan ändå vara brukningsvärd med hänsyn till framtida behov	Mark som inte brukas på grund av olönsamma förhållanden kan bebyggas om övriga aspekter för lämplig bebyggelse tillgodoses.	Mjuka upp skrivningen så att det inte blir omöjligt att i bygga på jordbruksmark som inte brukas.
10	2, 12	Den regionala utvecklingsstrategin anger att bebyggelseutveckling ska ske resurseffektivt,	Den regionala utvecklingsstrategin anger att bebyggelseutveckling ska ske resurseffektivt på etableringsnivåerna stad,	Förtydliga att resurseffektivitet inte behöver innebära bebyggelse i stad/tätort, utan även på landsbygd.

			tätort/skolort och landsbygder,	
11	2, 12	Alternativa lokaliseringar utanför orterna innebär att ny bebyggelse blir mer spridd, vilket delar upp (fragmentiserar) landskapet och ger sämre förutsättningar för att bibehålla och utveckla service och kollektivtrafik på landsbygden. Fragmentisering är även negativt för ekologiska spridningssamband och kan vara negativt för landskapsbilden. En mer samlad bebyggelse lämnar mer utrymme för sammanhängande naturområden och produktionsområden	stryks	Kan stoppa eller göra det svårt att få till bebyggelse utanför orter, utan att det för den skull byggs mer på de utpekade platserna eller i tätorter.
12	2, 14	Tillägg till punktlistan	- I den regionala utvecklingsstrategi tas det upp att allt färre bostäder byggs som gotlänningen med en genomsnittlig inkomst har råd med. En omsorgsfull utformning och gestaltning måste gå hand i hand med rimliga byggkostnader för	En alltför ambitiös ambitionsnivå gällande gestaltning i detaljplaner kan leda till att exkludera grupper pga höga byggkostnader och boendekostnader. Det riskerar att försvåra eller i värsta fall omöjliggöra

			att inkludera alla grupper i bostadsmarknaden, och göra det möjligt att bygga till exempel hyresrätter.	byggande av hyresrätter.
13	2, 13	Finns kollektivtrafik i nära anslutning till området?	Stryk	Kollektivtrafiken är inte statisk och kan förändras. Vi har inte rälsbunden trafik på Gotland.
14	2,70	Befintliga byggnadsverk bör första hand utvecklas i stället för att rivas.	Befintliga byggnadsverk bör första hand utvecklas i stället för att rivas, där så är lämpligt.	I många fall är det mer resurseffektivt att riva och bygga nytt än att utveckla, därför behöver skrivningen mjukas upp för att inte byggherrar ska tvingas agera på ett sätt som inte är resurseffektivt eller ekonomiskt hållbart. Skulle exempelvis denna skrivning tillåta GotlandsHem att riva kvarteret Rikken?
15	2, 74	Nytt stycke sist i avsnitt 2.7.2	Dagens nybyggnadsstandard på gång- och cykelvägar gör att de blir väldigt dyrt att bygga och därmed blir utbyggnadstakten långsam. En utredning bör genomföras för att anpassa standardkraven till Gotlands förutsättningar med mål att sänka byggkostnaden	Det blir väldigt lite gång- cykelväg per krona mycket på grund av orimligt höga bärighetskrav för att bära till exempel tunga snöröjningsmaskiner. Vi ser gärna många fler mil gång- och cykelväg, som inte snöröjs alls.

			genom att bland annat att sänka kraven på bärighet.	
16	2, 77	Kollektivtrafiken behöver vara en del av bebyggelseplanering en och planeringen av andra transportmedel. Den fysiska planeringen medverkar till att kollektivtrafiken blir ett realistiskt alternativ till enskilt bilåkande. En resurseffektiv bebyggelseutveckling gynnar kollektivtrafiken. Utanför utpekade utvecklingsområden bör ny bebyggelse lokaliseras inom gång eller cykelavstånd till befintlig kollektivtrafik. Läs mer kapitel 2.1.1 Resurseffektiv bebyggelseutveckling .	Kollektivtrafiken behöver vara en del av bebyggelseplaneringen och planeringen av andra transportmedel. Den fysiska planeringen medverkar till att kollektivtrafiken blir ett realistiskt alternativ till enskilt bilåkande, men i första hand behöver kollektivtrafiken anpassas till var människor vill bo.	Kollektivtrafiken på Gotland är inte rälsbunden, och kan anpassas efter ny bebyggelse.
17	2, 120	Exploatering får inte innebära att ett pågående bete försvåras eller förhindras.	stryks	För detaljerat. Pågående bete kan förekomma på dålig mark i syfte att hålla rent från sly.
18	3, 10	orter med kommunal för- och grundskola	orter med för- och/eller grundskola	Icke kommunala förskolor bör också inkluderas i definitionen av servicenära

				<p>landsbygd, då det är precis samma service som erbjuds.</p> <p>Det bör stå för- och/eller grundskola så att orter även med enbart förskola inkluderas.</p>
19	3, 10	<p>Kompletteringar är möjliga inom befintlig landsbygdsstruktur under förutsättning att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ny bebyggelse lokaliseras resurseffektivt inom högst cirka 200–300 meter från de centrala vägarna eller som mindre komplettering till befintlig bebyggelse för att spara de större sammanhängande skogsområdena och för att underlätta för ett hållbart resande. • I de fall ytorna för servicenära landsbygd överlappar med område för energiutvinning och hänsynsområde vindkraft har vindkraft företräde framför bebyggelseetablering som inte går att kombinera med en vindkraftsutbyggnad. 	<p>[sista punkten omvandlas till eget stycke] I de fall ytorna för servicenära landsbygd överlappar med område för energiutvinning och hänsynsområde vindkraft har vindkraft företräde framför bebyggelseetablering som inte går att kombinera med en vindkraftsutbyggnad.</p>	<p>I linje med tidigare förslag till justeringar ska ny bebyggelse inte begränsas till 200-300 meter från de centrala vägarna eller som mindre komplettering till befintlig bebyggelse.</p> <p>Detta skulle kraftigt begränsa möjligheterna till ny bebyggelse för fastboende över hela Gotland.</p>

		kombinera med en vindkraftsutbyggnad .		
20	3, 11	Kartan	Konsekvensändra enligt ovan	
	Generellt behöver hela ÖP konsekvensändras enligt ovanstående yrkanden.			

Bilaga § 9:1 Votering- Översiktsplan för Gotland 2040 – antagande

Rösta ja för att avslå Johan Malmros (C) yrkanden nr. 1-11, 13-14, 16-18 och 20, nej för att bifalla yrkandena.

Resultat

Ja	55	
Nej	15	
Ej röstat	1	
1	Jesper Skalberg Karlsson (M)	Ja
2	Andreas Unger (M)	Ja
4	Mariette Nicander (M)	Ja
5	Håkan Onsjö (M)	Ja
8	Lina Runander (M)	Ja
10	Rolf Öström (M)	Ja
11	Michaela Challnius (M)	Ja
13	Kjell Broander (M)	Ja
27	Anna Hrdlicka (L)	Ja
28	Frans Brozén (L)	Ja
30	Johan Asplund (--)	Ja
31	Meit Fohlin (S)	Ja
33	Jenny Larsson (S)	Ja
34	Oscar Lindster (S)	Ja
35	Kristiina Hansson (S)	Ja
36	Thomas Karlström (S)	Ja
37	Aino Friberg Hansson (S)	Ja
38	Tommy Gardell (S)	Ja
39	Hanna Westerén (S)	Ja
40	Håkan Ericsson (S)	Ja
41	Greger Eneqvist (S)	Ja
42	Tony Johansson (S)	Ja
43	Helena Bogsjö (S)	Ja
44	Linus Gränsmark (S)	Ja
45	Helen Coughlin Sjögren (S)	Ja
46	Mikael Nilsson (S)	Ja
47	Katrina Ansarfwe (S)	Ja

48	Christer Engelhardt (S)	Ja
49	Bo Björkman (S)	Ja
50	Charlotte Andersson (S)	Ja
51	Kjell Wahlström (S)	Ja
52	Patrik Gardelin (S)	Ja
53	Jessica Palmgren (S)	Ja
54	Saga Carlgren (V)	Ja
55	Jörgen Benzler (V)	Ja
56	Victoria Öjefors Quinn (V)	Ja
57	Per Edman (V)	Ja
58	Peter Barnard (V)	Ja
60	Jennifer Medin (MP)	Ja
61	Micke Seid (MP)	Ja
62	Maya Arfvidson (MP)	Ja
63	Martin Nilsson (MP)	Ja
64	Lars Engelbrektsson (SD)	Ja
65	Björn Hansson (SD)	Ja
66	Wolge Ståhl (SD)	Ja
201	Berit Cedergren Onsjö (M)	Ja
202	Ingemar Lundqvist (M)	Ja
203	Elisabet Herlitz (M)	Ja
204	Roger Wärn (M)	Ja
206	Bobo Writler (M)	Ja
219	Christer Wetterlund (S)	Ja
231	Peter Jankert (V)	Ja
236	Per Vretling (SD)	Ja
238	Anita Ljustell (SD)	Ja
239	Inga-Lill Silvergren (SD)	Ja
14	Eva Nypelius (C)	Nej
16	Fredrik Gradelius (C)	Nej
17	Eva Ahlin (C)	Nej
18	Gabriella Hammarskjöld (C)	Nej
19	Stefan Nypelius (C)	Nej
20	Bibbi Olsson (C)	Nej
22	Gunnel Lindby (C)	Nej
23	Johan Malmros (C)	Nej
26	Björn Dahlström (C)	Nej

29	Sara Lidqvist (KD)	Nej
70	Michael Stenberg (--)	Nej
208	Abdulalim Alkatea (C)	Nej
209	Eva Gahnström (C)	Nej
211	Ulf Hammarlund (C)	Nej
213	Ingrid Engström (C)	Nej

Bilaga § 9:2 Votering- Översiktsplan för Gotland 2040 – antagande

Rösta ja för att avslå Maya Arfvidsons (MP) yrkande om att LIS-området vid Tofta strand tas bort, nej för att bifalla yrkandet.

Resultat

Ja	60	
Nej	10	
Ej röstat	1	
1	Jesper Skalberg Karlsson (M)	Ja
2	Andreas Unger (M)	Ja
4	Mariette Nicander (M)	Ja
5	Håkan Onsjö (M)	Ja
8	Lina Runander (M)	Ja
10	Rolf Öström (M)	Ja
11	Michaela Challnius (M)	Ja
13	Kjell Broander (M)	Ja
14	Eva Nypelius (C)	Ja
16	Fredrik Gradelius (C)	Ja
17	Eva Ahlin (C)	Ja
18	Gabriella Hammarskjöld (C)	Ja
19	Stefan Nypelius (C)	Ja
20	Bibbi Olsson (C)	Ja
22	Gunnel Lindby (C)	Ja
23	Johan Malmros (C)	Ja
26	Björn Dahlström (C)	Ja
27	Anna Hrdlicka (L)	Ja
28	Frans Brozén (L)	Ja
29	Sara Lidqvist (KD)	Ja
30	Johan Asplund (--)	Ja
31	Meit Fohlin (S)	Ja
33	Jenny Larsson (S)	Ja
34	Oscar Lindster (S)	Ja
35	Kristiina Hansson (S)	Ja
36	Thomas Karlström (S)	Ja
37	Aino Friberg Hansson (S)	Ja

38	Tommy Gardell (S)	Ja
39	Hanna Westerén (S)	Ja
40	Håkan Ericsson (S)	Ja
41	Greger Eneqvist (S)	Ja
42	Tony Johansson (S)	Ja
43	Helena Bogsjö (S)	Ja
44	Linus Gränsmark (S)	Ja
45	Helen Coughlin Sjögren (S)	Ja
46	Mikael Nilsson (S)	Ja
47	Katrina Ansarfwe (S)	Ja
48	Christer Engelhardt (S)	Ja
49	Bo Björkman (S)	Ja
50	Charlotte Andersson (S)	Ja
51	Kjell Wahlström (S)	Ja
52	Patrik Gardelin (S)	Ja
53	Jessica Palmgren (S)	Ja
64	Lars Engelbrektsson (SD)	Ja
65	Björn Hansson (SD)	Ja
66	Wolge Ståhl (SD)	Ja
70	Michael Stenberg (--)	Ja
201	Berit Cedergren Onsjö (M)	Ja
202	Ingemar Lundqvist (M)	Ja
203	Elisabet Herlitz (M)	Ja
204	Roger Wärn (M)	Ja
206	Bobo Writler (M)	Ja
208	Abdulalim Alkatea (C)	Ja
209	Eva Gahnström (C)	Ja
211	Ulf Hammarlund (C)	Ja
213	Ingrid Engström (C)	Ja
219	Christer Wetterlund (S)	Ja
236	Per Vretling (SD)	Ja
238	Anita Ljustell (SD)	Ja
239	Inga-Lill Silvergren (SD)	Ja
54	Saga Carlgren (V)	Nej
55	Jörgen Benzler (V)	Nej
56	Victoria Öjefors Quinn (V)	Nej
57	Per Edman (V)	Nej

58	Peter Barnard (V)	Nej
60	Jennifer Medin (MP)	Nej
61	Micke Seid (MP)	Nej
62	Maya Arfvidson (MP)	Nej
63	Martin Nilsson (MP)	Nej
231	Peter Jankert (V)	Nej

Rf § 61

Strukturplan för Visborgsområdet 2016-2025

RS 2015/183

- Ledningskontoret 2016-03-01

- Regionstyrelsen 2016-04-07, § 61

Regionfullmäktiges beslut

- Strukturplan för Visborgsområdet godkänns som övergripande direktiv för utvecklingen av området under perioden 2016-2025.
- Kostnaderna för dagvattenstruktur minimeras.

I den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025 (KF § 172/2009) fastställdes ramarna för den framtida utvecklingen av Visborgsområdet. Totalt redovisas en potential på 4000 nya bostäder och 40 000 kvadratmeter verksamhetsyta.

Uppdraget att ta fram en strukturplan utgår från givna direktiv (KS § 49/2011).

- utvecklingen skall genomsyras av ambitionen att skapa en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor,
- den planerade utbyggnaden i denna byggfas har en tidshorisont på tio år och omfattar de norra delarna av Visborgsområdet och det före detta regementsområdet,
- arbetet med planering och utbyggnad av infrastruktur för tidiga utbyggnadsområden skall prioriteras.

Planens syfte är att vara ett styrdokument för stadsbyggnaden i Visborgsområdet under det kommande decenniet. I planen redovisas förslag till utbyggnadsordning och beräknade kostnader för planerade exploateringar liksom riktlinjer som stöd för kommande detaljplaner och markanvisningar.

Som ett resultat av genomförd dialog föreslås att det nya planförslaget justeras, i förhållande till det förslag som behandlades av regionstyrelsen i november 2015, genom att en yta avsätts för framtida förskola i det norra planområdet, att den föreslagna skoltomten utökas arealmässigt samt att det tidigare föreslagna externhandelsområdet ändras till utredningsområde. Det senare i syfte att öka handlingsfriheten för framtida markanvändning.

forts.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rf § 61 *forts.*

Regionstyrelsen har, i enlighet med ledningskontoret föreslagit att strukturplanen godkänns.

Anföranden

Anföranden hölls av *Meit Foblin (S)*, *Karl-Allan Nordblom (MP)*, *Lisa Blochmann (C)*, *Elin Bååth (Fi)* och *Brittis Benzler (V)*.

Yrkande

- *Lars Thomsson (C)* yrkade 1. att plan för områden närmast öster och väster om vattendraget byts ut så att det väster om vattendraget bebyggs och öster blir skogsområde, och 2. kostnad för dagvattenstruktur minimeras.

Proposition och omröstning

Ordföranden ställde proposition på regionstyrelsens förslag och Lars Thomssons första ändringsyrkande och fann att regionstyrelsens förslag tillstyrkts. Omröstning begärdes. JA för regionstyrelsens förslag och NEJ för Lars Thomssons ändringsyrkande. 39 ledamöter röstade ja. 31 ledamöter röstade nej, 1 var frånvarande. Av bilaga till protokollet framgår hur var och en röstade.

Därefter ställde ordföranden proposition på Lars Thomssons andra tilläggsyrkande om minimering av dagvattenstruktur och fann att det hade vunnit bifall. *Regionstyrelsens förslag har vunnit majoritet med tillägg om minimering av kostnader för dagvattensstruktur.*

Expedieras

Byggnadsnämnden
Ledningskontoret Samhällsbyggnad

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rf § 62

Miljöprogram och socialt program Visborg

KS 2011/244

- Ledningskontoret 2016-03-02

- Regionstyrelsen 2016-04-07, § 62

Regionfullmäktiges beslut

- Miljöprogram och socialt program för Visborg, liktydigt med Hållbarhetsprogram för Visborg, godkänns.

Ledningskontoret arbetade under 2011 fram ett övergripande miljöprogram och ett socialt program för stadsdelen Visborg. Programmet har utgjort en visionär grund för arbetet med strukturplanen för Visborg (RS 2015/183) och de två dokumenten bör ses som en helhet. Se även föregående ärende om Strukturplan för Visborg, § 60.

Expedieras

Byggnadsnämnden

Ledningskontoret Samhällsbyggnad

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

RS § 331 Förstudie för samhällsbyggnadsprojekt del av
norra Visborg samt del av Vädursgatan i Visby

RS 2017/1002

Regionstyrelsens beslut

- Förslag till förstudie (startpromemoria) inklusive tillägg för samhällsbyggnadsprojekt del av norra Visborg samt del av Vädursgatan i Visby, Region Gotland godkänns.
- Kriterier för markanvisningar ska föreslås av regionstyrelseförvaltningen och beslutas av regionstyrelsen. Genomförandet av markanvisningar hanteras av projektgrupp som bemannas senare i det övergripande projektet för Visborg.
- Byggnadsnämnden får i uppdrag att ta fram detaljplan/detaljplaner för området i enlighet med strukturplanens intentioner.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att, utifrån beslutade medel, via exploateringsgruppen omgående bemanna en projektgrupp med ansvar för exploateringsfrågor (infrastrukturfrågor för vägar, va, dagvatten och planeringsfrågor) som berör hela Visborgsområdet.
- Området Äppellunden hanteras som ett eget ärende med separat detaljplan.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att i samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen och inom ramen för strukturplanen, beakta möjligheter till förtätning av området t ex genom mindre markanvisningar samt att hitta nya innovativa parkeringslösningar.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att sammanställa förslag till konkreta mål enligt Hållbarhetsprogrammet för Visborg och tydliggöra de krav som Region Gotland ska ställa i exploateringsavtal för att uppnå ett optimalt och hållbart samhällsbyggande. Förslaget fastställs av regionstyrelsen.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att arbeta för att fastställa inriktning för hantering av avfall och avlopp utifrån Hållbarhetsprogrammet för Visborg. Uppdraget återrapporeras till regionstyrelsen.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att säkerställa att startpromemorians beslutspunkt om ansvar för markanvisning ändras från tekniska nämnden till regionstyrelsen.
- Regionstyrelsen övertar ansvaret för startpromemorian.

Regionstyrelseförvaltningen har 2016-11-01 gett samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie i syfte att påbörja en planläggning av mark för utbyggnad av bostäder inom Visborg. Målsättningen är att identifiera mark för minst två års bostadsproduktion i Visby.

forts

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 331 *forts*

RS 2017/1002

Regionstyrelsen beslutade 2016-11-24, § 281, att ge Gotlandshem en generell markanvisning inom Norra Visborg och Stenvalvet, som äger en fastighet inom utredningsområdet, har ansökt om planläggning för att skapa möjligheter att utveckla fastigheten för olika verksamheter.

Nuvarande byggtakt har inte varit så hög på Gotland sedan 1980-talet och i nuläget är huvuddelen av den detaljplanlagda marken som region Gotland äger anvisad för bostadsbebyggelse. Regionstyrelseförvaltningen har gjort bedömningen att det behövs planlagd mark för i genomsnitt 300 bostäder per år inom de kommande 3-5 åren. Enligt ägardirektivet för AB Gotlandshem ska företaget producera ca 400 hyresrätter fram till och med år 2020. I övrigt finns god efterfrågan av mark för bostadsrättsproduktion och villor i Visby. Förstudien ser att det ur flera perspektiv är eftersträvaransvärt med en blandad upplåtelseform.

Förstudien redovisar inte endast förutsättningarna för möjligheterna att bebygga Visborgsområdet med bostäder mm utan är även utgångspunkten för starten av utbyggnaden av hela Visborgsområdet. Ett större antal arbetsplatser finns redan inom området och det som saknas är bostäder. Avstampet och utgångspunkten för utbyggnaden är den av regionfullmäktige antagna Strukturplan Visborg.

Dialog har skett med såväl företrädare för Stenvalvet som Gotlandshem för att klargöra förutsättningarna för en utveckling av norra delen av Visborg. De har även getts möjligheter att delta vid upprättandet av det framtagna strukturförslaget för området och som ligger till grund för det fortsatta arbetet med utformningen av området. Det har inte framkommit något i inkomna internremissvar som tyder på att det finns några egentliga hinder för utveckling av området. Förvaltningarna gör därför utifrån dialogen och inkomna remissvar bedömningen att det finns förutsättningar för att genomföra en utveckling av området och ställer sig därför också positiv till Stenvalvets planansökan. Det sistnämnda ställer dock krav på att samordning sker med regionen, såväl mark- som infrastrukturellt, för att kunna uppnå avsedd utveckling för området. Genomförandet måste dock ske utifrån en helhetssyn för Visborgsområdet. Området får inte planeras som en egen del utan måste sättas in i sitt sammanhang och utgöra en del av hela Visborg.

De ekonomiska förutsättningarna finns, men dessa måste sättas in i ett exploateringsperspektiv, vilket innebär att det initialt kommer att bli "ekonomiskt framtungt", det vill säga att utgifterna balanseras först när alla byggrätter är sålda. Något större netto som ska bidra till att täcka infrastrukturella utgifter i andra delar uppkommer inte, bland annat på grund av att infrastrukturen måste få en större omfattning än bara för det berörda exploateringsområdet. Dessutom måste vissa övergripande utredningar göras som avser större områden av Visborgsområdet än det område som förstudien avser.

forts

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 331 *forts*

RS 2017/1002

Området blir den första etappen med bostäder och nybyggnation inom Visborg. Det är angeläget att starten av utvecklingen av området följer Strukturplan Visborgs intentioner som helhet, så att kommande utbyggnader hela tiden förhåller sig till att de är en del av ett större sammanhang. Ett förslag till indelning av området har tagits fram vilken redovisas nedan. Det föreslås att arbetet inriktas på att inleda med en gemensam detaljplan för att senare möjliggöra en uppdelning i flera detaljplaner där några kan gå snabbare fram.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår att ansvaret för kriterier för markanvisningar samt genomförandet av desamma hanteras av regionstyrelseförvaltningen.

Arbetsutskottet beslutade komplettera regionstyrelseförvaltningens förslag med följande uppdrag:

- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att konkretisera vilka mål enligt Hållbarhetsprogrammet för Visborg som ska uppfyllas samt tydliggöra de krav som Region Gotland ska ställa i exploateringsavtal för att uppnå ett optimalt och hållbart samhällsbyggande.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att arbeta för att fastställa inriktning för hantering av avfall och avlopp utifrån Hållbarhetsprogrammet för Visborg.
- Säkerställa att startpromemorians beslutspunkt om ansvar för markanvisning ändras från tekniska nämnden till regionstyrelsen.
- Regionstyrelsen övertar ansvaret för Startpromemorian.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningen 2017-11-08

Ärendets behandling under mötet

Meit Fohlin (S) yrkar på förtydligande av första och andra punkten i arbetsutskottets förslag om uppdrag. Dessa båda uppdrag ska återrapporteras till regionstyrelsen.

Ordföranden ställer proposition på eget yttrande och finner att det bifalls.

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 18

Stadsutvecklingsprojekt Visborg

RS 2018/1285
AU § 19

Regionstyrelsens beslut

- Regionstyrelsen fastställer de konkreta mål enligt hållbarhetsprogrammet för Visborg som projektgruppen identifierat som prioriterade. Målen redovisas nedan under rubrik 1.
- Regionstyrelsen fastställer det program för markanvisningar som projektgruppen arbetat fram. Programmet redovisas nedan under rubrik 2.
- Regionstyrelsen beslutar om respektive markanvisnings utförande samt de specifika kriterier som vid varje tillfälle ska gälla.
- För framtagande av strategi avseende infrastruktur inom stadsutvecklingsprojekt Visborg ger regionstyrelsen projektgruppen mandat att arbeta fram ett underlag enligt de principer som redovisas nedan under rubrik 3, för senare beslut i regionstyrelsen.

Regionstyrelsen har i och med beslut 2017-11-23 RS §331 lämnat i uppdrag åt regionstyrelseförvaltningen att:

- Sammanställa förslag på konkreta mål enligt Hållbarhetsprogrammet för Visborg och tydliggöra de krav som Region Gotland ska ställa i exploateringsavtal för att uppnå ett optimalt och hållbart samhällsbyggande.
- Fastställa inriktning för hantering av avfall och avlopp utifrån Hållbarhetsprogrammet för Visborg.
- Att inom ramen för strukturplanen för Visborgsområdet, beakta möjligheter till förtätning av området t ex genom mindre markanvisningar samt att hitta nya innovativa parkeringslösningar.
- Att föreslå kriterier för markanvisningar för beslut av regionstyrelsen. Genomförandet av markanvisningar hanteras av projektgruppen.

Hållbarhetsprogrammet och Strukturplan för Visborgsområdet 2016-2025 godkändes av regionfullmäktige 2016-04-25, § 61 och § 62, och ligger till grund för det arbete som drivs inom stadsutvecklingsprojekt Visborg.

forts

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 18 *forts*

RS 2018/1285

För projektets fortlopande i enlighet med uppsatt tidplan anser stadsbyggnadsprojekt Visborg och regionstyrelseförvaltningen att beslutspunkterna i denna tjänsteskrivelse är kritiska för att gå från översiktlig planering till detaljplanering, projektering och byggande.

En samordning av stadsutvecklingsprojekt Visborg och privata aktörers projekt i området är av hög prioritet och en nödvändighet vid fortsatt planering för exploatering av Visborg. Hela Visborgsområdet är i fokus för stadsbyggnadsprojektet, det finns dock projekt i privat regi som ligger före i tidplan. Regionens ansvar för utbyggnad av infrastruktur är inte i fas med dessa projekt varför det är av yttersta vikt att stadsutvecklingsprojekt Visborg får de beslut och de mandat som behövs för att komma i fas med övriga projekt i området.

Att i nuläget uppskatta hur stora investeringsbelopp det rör sig om är inte görbart då beslutspunkterna i denna skrivelse är avgörande för framtagnandet av de ekonomiska förutsättningarna. Projekt avser att återkomma med detta så fort underlag finns. En inriktning från projektet är att inordna detta inom ramen för arbetet med strategisk plan och budget, specifikt exploateringsbudgeten.

Då det är långa ledtider vid markanvisningar behöver byggbar mark identifieras så snart som möjligt för att tidplanen för markanvisningar inom Visborg kunna hållas och det ovan beskrivna programmet för markanvisningar bör därför godkännas.

Arbetsutskottet begär en omformulering av beslutspunkt tre och lämnar därför ärendet till regionstyrelsen utan eget yttrande. Reviderat underlag bifogas kallelse till regionstyrelsen.

Ärendets behandling under mötet

Saga Carlgren (V) yrkar om följande ändringar och tillägg:

Område 1. Mål enligt hållbarhetsprogrammet.

Område mobilitet

- Behovet av separerade snabba cykelstråk säkerställs. (Kan skrivas som tillägg på punkt två)
- Omskriven punkt 4. Innovativa parkeringslösningar för bilar med fokus på samutnyttjande och låga p-normer. Parkeringar kan gärna koncentreras till få platser.
- Tillägg punkt 5 om kollektivtrafik. Restidskvoten är låg.

forts

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 18 *forts*

RS 2018/1285

Område innovativa kretslopp

- Möjlighet för fastighetsägare och boende att använda dagvatten för bevattning.

Område samspel och identitet

- Möjlighet till odling ska finnas för de boende i området.
- Området utformas så att mötesplatser av olika slag skapas i området.
- Inom området också integrera särskilda boendeformer såsom LSS bostäder, bostäder för äldre och studentbostäder.
- Skapa platser och utrustning som stimulerar människor i alla åldrar till lek, spel och fysisk aktivitet.
- Lägenheter ska tillhandahållas Region Gotland för andrahandsuthyrning till personer som av olika skäl har svårt att erhålla egna hyreskontrakt.

I detta instämmer Meit Fohlin (S).

Eva Nypelius (C) instämmer i Saga Carlgrens yrkande förutom sista förslaget ”Lägenheter ska tillhandahållas Region Gotland för andrahandsuthyrning till personer som av olika skäl har svårt att erhålla egna hyreskontrakt”.

Isabel Enström (MP) yrkar att under målområde innovativa kretslopp lägga till

- Separerade ledningar och system för grå- respektive svartvatten för möjliggörande av källseparering och resurseffektiv kretsloppsriktad vattenhantering.

I detta instämmer Meit Fohlin (S), Saga Carlgren (V), Tommy Gardell (S), Filip Reinhag (S), Mats-Ola Rödén (L), Eva Ahlin (C) och Eva Nypelius (C).

Fredrik Gradelius (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ordförande ställer proposition på Isabel Enströms tilläggsyrkande och finner att det bifalls.

Ordförande ställer proposition på Saga Carlgrens tilläggsyrkande utan förslaget ”Lägenheter ska tillhandahållas Region Gotland för andrahandsuthyrning till personer som av olika skäl har svårt att erhålla egna hyreskontrakt” och finner att det bifalls.

forts

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 18 *forts*

RS 2018/1285

Ordföranden ställer proposition på Saga Carlgrens tilläggsyrkande ”Lägenheter ska tillhandahållas Region Gotland för andrahandsuthyrning till personer som av olika skäl har svårt att erhålla egna hyreskontrakt” och finner att det avslås.

Stadsutvecklingsprojekt Visborg med de av regionstyrelsen föreslagna ändringarna fastställs och inarbetas i dokumentet.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningen 2018-12-20, rev 2019-01-21

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Regionstyrelsen

Stadsutvecklingsprojekt Visborg

Förslag till beslut

- Regionstyrelsen fastställer de konkreta mål enligt hållbarhetsprogrammet för Visborg som projektgruppen identifierat som prioriterade. Målen redovisas nedan under rubrik 1.
- Regionstyrelsen fastställer det program för markanvisningar som projektgruppen arbetat fram. Programmet redovisas nedan under rubrik 2.
- Regionstyrelsen beslutar om respektive markanvisningars utförande samt de specifika kriterier som vid varje tillfälle ska gälla.
- För framtagande av strategi avseende infrastruktur inom stadsutvecklingsprojekt Visborg ger regionstyrelsen projektgruppen mandat att arbeta fram ett underlag enligt de principer som redovisas nedan under rubrik 3, för senare beslut i regionstyrelsen.

Bakgrund

Regionstyrelsen har i och med beslut 2017-11-23 RS §331 lämnat i uppdrag åt regionstyrelseförvaltningen att

- Sammanställa förslag på konkreta mål enligt Hållbarhetsprogrammet för Visborg och tydliggöra de krav som Region Gotland ska ställa i exploateringsavtal för att uppnå ett optimalt och hållbart samhällsbyggande.
- Fastställa inriktning för hantering av avfall och avlopp utifrån Hållbarhetsprogrammet för Visborg.
- Att inom ramen för strukturplanen för Visborgsområdet, beakta möjligheter till förtätning av området t ex genom mindre markanvisningar samt att hitta nya innovativa parkeringslösningar.
- Att föreslå kriterier för markanvisningar för beslut av regionstyrelsen. Genomförandet av markanvisningar hanteras av projektgruppen.

Hållbarhetsprogrammet och Strukturplan för Visborgsområdet 2016-2025 godkändes av Regionfullmäktige 2016-04-25 (§ 61, § 62) och ligger till grund för det arbete som drivs inom stadsutvecklingsprojekt Visborg.

Ärendebeskrivning

Projektgruppen för stadsutvecklingsprojekt Visborg har utifrån ovanstående beslut arbetat vidare med utgångspunkt i strukturplanen, hållbarhetsprogrammet samt den gjorda förstudien för Visborg. Arbetet har resulterat i konkreta mål kring hållbarhet samt en strategi för kriterier och genomförande av markanvisningar, vilka redovisas nedan under rubrik 1 och 2.

Utredningar avseende lösningar för trafik, parkering samt vatten och avlopp har utförts. Dessa utgör underlag och stöd i arbetet med att fastslå lämplig infrastrukturlösning samt kostnadsberäkna detta. Underlaget kommer att kompletteras med avfallsutredning och grönstrukturplan. Principer för utbyggnad av infrastruktur redovisas nedan under rubrik 3.

1. Mål enligt hållbarhetsprogrammet

Hållbarhetsprogrammet godkändes av Regionfullmäktige 2016-04-25 (§61 , § 62) och ligger till grund för det arbete som drivs inom stadsutvecklingsprojekt Visborg. I arbetet med att ta fram konkreta mål enligt hållbarhetsprogrammet har projektet valt att genomföra en så kallad hållbarhetsscanning i samverkan med ÅF-Consult AB under hösten 2018. Scanningen genomfördes i workshopformat i samarbete med centrala funktioner inom regionstyrelseförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen. Metoden som användes utgick från Citylabs arbete med hållbara städer, en metod som bland annat tar hänsyn till FNs 17 globala mål för hållbar utveckling 2030. Scanningen syftade till att framhäva inom vilka områden fokus bör ligga i det fortsatta hållbarhetsarbetet för att nå de ambitioner som regionen har inom miljö och hållbarhet. En viktig utgångspunkt i arbetet var befintlig strukturplan och hållbarhetsprogram för Visborg. Resultatet av scanningen sammanfattades i tre målområden och mot bakgrund av detta föreslås följande prioriterade målområden för hållbarhet inom stadsutveckling Visborg:

- mobilitet
 - innovativa kretslopp
 - samspel och identitet
-
- Mål inom område mobilitet:
 - Cykel- och gångstråk ska överbrygga befintliga barriärer, huvudsakligen korsningarna mellan Färjeleden och Toftavägen samt Sandhedsvägens koppling med väg 140 och 142.
 - Attraktiva gång- och cykelstråk samt gröna stråk knyter samman områden inom Visborg vilket säkerställs tidigt i utbyggnaden för att möta eventuella målkonflikter.
 - Restidkvot mellan cykel och bil till Visby centrum ska vara som mest 1,5 enligt vägledning TRAST (trafik för en attraktiv stad).
 - Innovativa parkeringslösningar för bilar med fokus på samutnyttjande.

- Kollektivtrafiklösningar är attraktiva och avstånd mellan bostad och hållplats är jämförbart med eller kortare än avstånd mellan bostad och parkering.
- Inom Visborg finns god tillgänglighet till grönområden, idrotts- och rekreationsområden.
- Mål inom område innovativa kretslopp:
 - Innovativa dagvattensystem och klimatanpassade dagvattenlösningar.
 - Dagvattenlösningar som inkluderar regnbäddar, gröna tak och lokal fördröjning.
 - I stadsdelen Visborg finns en lokal återvinningscentral i Region Gotlands regi.
 - I stadsdelen Visborg finns ett centralt återbrukshus samt lokaler som främjar småskaligt delande.
 - Kretsloppsbasead avfallshantering inom kvartersmark sker genom nedgrävda sopkassuner och återvinningsbodars.
 - Ambitiös miljöcertifiering av byggnader uppmuntras i markanvisningar.
 - Begränsad andel hårdgjorda ytor.
- Mål inom område samspel och identitet:
 - Genom markanvisning och detaljplanering skapas förutsättningar för variation av upplåtelseformer, bostadspriser och bostadsstorlekar.
 - Visborg har ett tydligt huvudstråk som kopplar mot Visby och en stadsmässig gestaltning med levande miljöer i gatunivå.
 - Befintliga byggnader bevaras och utvecklas och nya byggnader anpassas gestaltungsmissigt.
 - Alléer och äldre träd samt befintlig gröstruktur med natur- och kulturvärde bevaras i stor utsträckning.
 - Grönstruktur med öppna dammar för dagvatten och attraktiva strövområden med koppling till idrotts- och rekreationsområdet på Visborg samt det kommunala naturreservat Södra Hällarna.
 - Konkret ambitionsnivå för antal förskolor och skolor och andra välfärdsfastigheter ska finnas för stadsdelen.
 - Boende och verksamma på Visborg involveras löpande i arbetet med kretslopp, både via information och dialog.

2. Program för markanvisningar

Region Gotlands Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal antagen av RS 2018-09-24 ger ramen för hanteringen av markanvisningar inom Visborgsområdet. Enligt riktlinjerna gäller att all försäljning av regionens fastigheter ska ske i konkurrens och på marknadsmässiga villkor. Regionens prisnivå ska som lägst ge täckning för de kostnader regionen har för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader. För Visborgsområdet ska markpriset täcka regionens

kostnader för markförvärv, åtgärder utförda inom projektet för stadsbyggnad Visborg och utbyggnaden av infrastruktur inom hela Visborgsområdet. Vid direktanvisning ska en marknadsmässig värdering ligga till grund för priset. Utbyggnad av vatten och avlopp bekostas av VA-kollektivet genom VA-taxan enligt vattentjänstlagen. Kostnaden för framtagande av detaljplan täcks av planavgift enligt plan- och bygglagen.

För att det övergripande målet *ingen bostadsbrist* ska uppnås samt för att följa intentionerna i strukturplanen för Visborg och hållbarhetsprogrammet behöver regionen kunna värdera andra kriterier än pris. Vid både anbudsförfarande genom tävling och direktanvisning ska underlaget därför alltid omfatta följande:

Hållbarhet

- Kretsloppsbaseade avfallssystem.
- Dagvattenlösningar som inkluderar regnbäddar, gröna tak och lokal fördröjning av dagvatten samt begränsning av andel hårdgjord yta.
- Parkeringslösning genom i första hand friköp eller samutnyttjande.
- Verka för miljöanpassat byggande genom byggaktörens bruk av miljöcertifieringssystem (frivilligt åtagande).
- Bevarande av alléer, äldre träd och befintlig grönstruktur med natur- och kulturvärde.

Gestaltning

- Krav på redovisning av gestaltning avseende bebyggelsekoncept, utemiljö med samt boendekvalité.

Bebyggelse inom viss tid

- Krav på start- och sluttidpunkt för bebyggelse och anläggningar på kvartersmark med tydliga angivelser för när dessa senast ska påbörjas och senast vara avslutade.

I det enskilda fallet får avgöras om och i så fall vilka av villkoren nedan ska finnas med i underlaget vid anbudsförandet eller direktanvisningen:

Boendekostnad

- Genom ett blandat bostadsbestånd med prisvärda bostäder vill Region Gotland säkerställa goda bostäder för alla medborgare.

Varierade upplåtelseformer

- Regionen eftersträvar en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter inom Visborgsområdet.

Sociala bostäder

- Regionen vill verka för integration av människor från olika samhällsklasser, människor med särskilda behov, olika behov och med olika bakgrund. Regionen kan och ska utifrån dessa behov, ställa krav på byggaktörer att i samarbete med regionen upplåta bostäder för sociala ändamål.

Trähusbebyggelse

- Regionen vill verka för minskad klimatpåverkan bland annat genom byggande av trähus.

Områdenas storlek ska variera för att ge möjlighet att anpassa markanvisningen till ovanstående villkor. Generellt kan sägas att markanvisning för större produktion kan medföra lägre produktionskostnad vilket i förlängningen bör innebära lägre boendekostnader. Större markanvisningsområden kan dock leda till en inte lika varierad bebyggelse. Variation kan uppnås genom mindre markanvisningar och fler byggaktörer inom stadsbyggnadsområdet.

Markanvisning kan ske genom tävling (anbudsförfarande) eller genom direktanvisning. Vid direktanvisning ska följande motiv verka vägledande:

- Regionen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål med allmänt intresse i stadsutvecklingen.
- Regionen har mycket projektspecifika krav.
- Direktanvisningen bidrar till ökad mångfald.
- Behov av att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende utbyggnadstakt.

Markanvisningsavtal vid direktanvisning skrivs efter att detaljplanen varit på samråd. Ett ramavtal med byggaktör kan tecknas i samband med beslut om upprättande av detaljplan om detaljplanen ska utformas i samråd med byggaktören. Direktanvisning kan ske efter att utvalda byggaktörer erbjudits att lämna förslag på bebyggelsen enligt uppställda kriterier och regionen därefter valt byggaktör.

Vid markanvisning via tävling sker detta efter det att detaljplanen varit på samråd. Om det bedöms lämpligt kan markanvisning ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Utvärdering av inkomna anbudsförslag sker lämpligen efter pris, gestaltning, hållbarhet samt specifika villkor för aktuell markanvisning. Viktningen av pris i förhållande till övriga kriterier beslutas separat för varje markanvisning utifrån dess specifika förutsättningar.

Regionstyrelsen beslutar om respektive markanvisnings utförande samt de specifika kriterier som vid varje tillfälle ska gälla.

3. Principer för utbyggnad av infrastruktur

För vidare arbete med strategi och förslag på beslutspunkter kring trafik, parkeringslösningar, avfallshantering samt vatten och avloppsfrågor ger Regionstyrelsen projektgruppen mandat att arbeta med detta enligt de principer för infrastrukturen som redovisas nedan.

Projektet avser att återkomma med en genomarbetad strategi med förslag på beslutspunkter för regionstyrelsen att ta ställning till inför kommande arbete utifrån de utredningar som hänvisas till ovan.

Avfall

Inom Visborg ska ett kretsloppsbaserat avfallssystem användas. Systemet bygger på avfallstrappan där principen är att i första hand förebygga att avfall uppkommer, i andra hand återbruka, i tredje hand återvinna, i fjärde hand energiutvinna och i femte hand deponi.



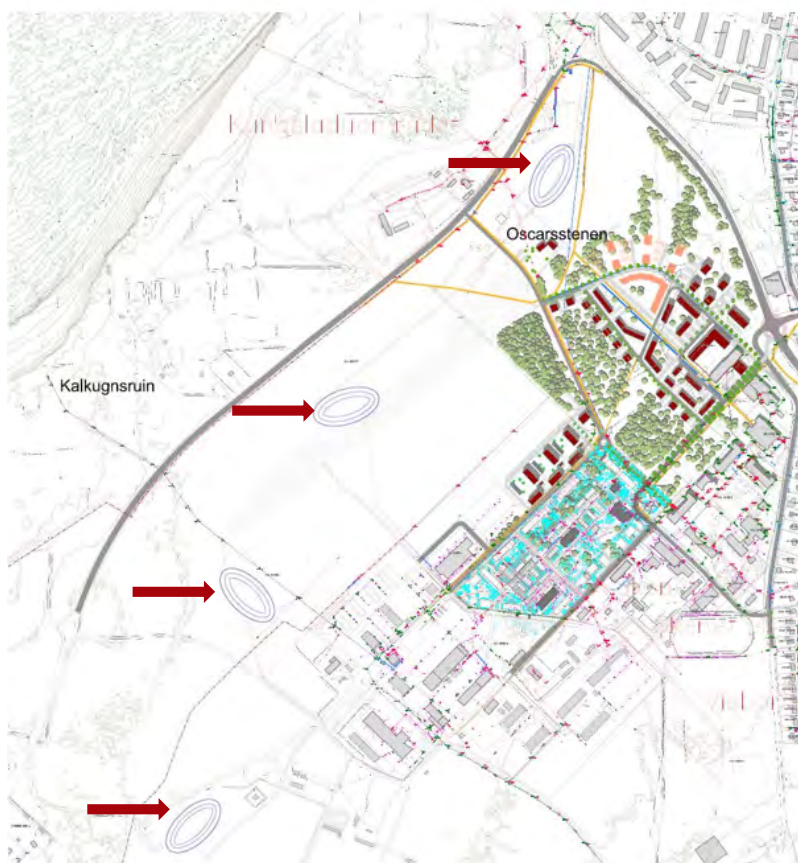
Avfallstrappan

Kretsloppsbasead avfallshantering inom kvartersmark sker genom nedgrävda sopkassur för matavfall och brännbart avfall, samt återvinningsbodar. Om det anses lämpligt anläggs en kvartersnära återvinningscentral inom stadsdelen med återbrukshantering och möjlighet att laga, låna, byta och bygga nytt av gammalt. Frågan utreds vidare av projektet.

Dagvattenhantering

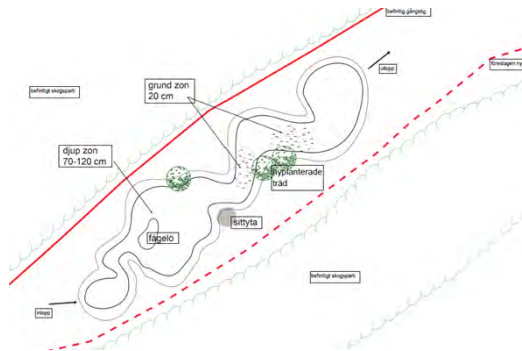
Inom norra Visborg kan dagvattnet ledas via täta svackdiken eller konventionellt ledningsnät till en anslutningspunkt för att sedan ledas via ett nytt dike eller konventionellt ledningsnät till dammar för fördröjning och rening innan det släpps via befintlig dagvattenkylvert, med utlopp vid södra hållarna.

Topografin inom övriga delar av Visborgsområdet kräver ett konventionellt ledningssystem. Dagvattnet lyfts med hjälp av en dagvattenpump in i dammar för fördröjning och rening innan det släpps via befintlig dagvattenkylvert, med utlopp vid södra hållarna.



Lokalisering av dammar

Dammarna ges olika karaktär som teknisk damm för upphämtning av vatten, rekreationsdamm, pedagogisk damm. Dammarna kan utformas som slingrande med olika grunda zoner för bästa rening av vattnet samt renande växter såsom vass och pil. Den biologiska mångfalden kan ökas genom öar för fåglar, insekts- och grodhotell, lekplats för dagsländor och dylika åtgärder.



Situationsplan, dagvattendamm med grunda zoner som renar vattnet



Sektion, dagvattendamm med gångvägar och fågelö

Vatten- och spillvattenhantering

I regionens förslag till kretsloppsstrategi för vatten och avfall påtalas vikten av att ha separata ledningssystem för bad-, dusch- och tvättvatten (BDT) samt svartvatten (avlopp från toalett). Med separata ledningssystem kan också vattenbesparande vakuumtoaletter installeras. De system som används för bostadsfastigheter har vakuumsystem utanför byggnaden och vakuumtrycket är lägre än motsvarande system som finns på färjor och flyg. Vakuumtoaletter ger en vattenbesparing på ca 87% jämfört med dagens vattenklosetter. I en markanvisning går det inte ställa som krav på byggaktören att installera vakuumtoaletter. Däremot kan krav ställas på typ av anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Separata ledningssystem fram till Visby avloppsreningsverk bör förläggas samtidigt med övriga ledningsnät i området för att uppnå ekonomisk effektivitet. Dessa system ger möjlighet till separat behandling av BDT och svartvatten och en mer effektiv rening säkerställs för framtiden. Belastningen på Visby avloppsreningsverk kan minskas per inkopplad personekvivalent jämfört med idag .

Utöver besparing av vatten med hjälp av vakuumtoaletter kan besparing ske genom att nyttja takvatten till bevattning. Vattenbesparande åtgärder kan också vara installation av snålspolande dusch- och blandarmunstycken.

Trafik

Gatunätet förutsätts följa befintlig gatustruktur. Gatunätet har klassificerats i fem klasser enligt nedan.



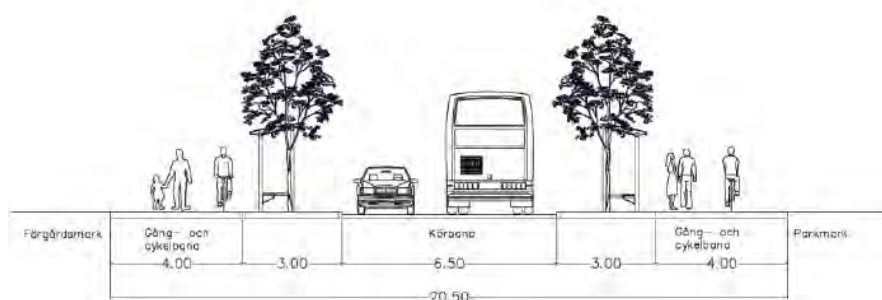
Klassificering av gatunätet inom Visborg

Utformningen av gatorna behöver anpassas till vilken typ av trafik som ska trafikera sträckorna. Viktiga förutsättningar är kollektivtrafikens behov, bredd på gång- och cykelvägar samt grönstruktur. I strukturplanen har utpekats en sträcka för gångfartsområde. Denna har i detta förslag ersatts med en lågfartsgata på grund av svårigheter med att kombinera kollektivtrafik med gångfartsområde inom det utpekade området.

Nedan redovisas definitioner samt i några fall sektioner som används för respektive gatuklass.

Genomfartsled/infartsled – Förmedlar trafik mellan områden i Visby och långväga trafik. Den framtida Sandhedsvägen klassificeras som genomfartsled/infartsled.

Huvudgata – Förmedlar trafik inom Visborg och knyter an till det omgivande gatunätet, tung trafik är främst hänvisade till huvudgatorna.

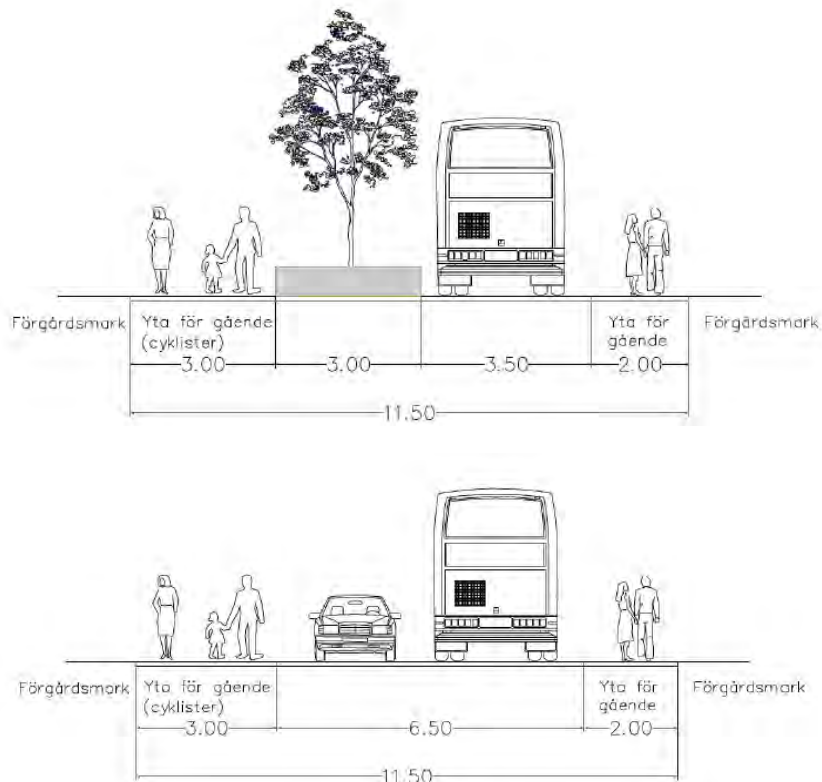


Huvudgata med dubbelsidiga cykel- och gångbanor

Uppsamlingsgata – Samlar upp trafik från Visborgs lokalgator.

Lokalgata – Förmedlar trafik inom ett bostadsområde

Lågfartsgata – Gator centralt i Visborg där fordon kör på de gåendes villkor. Nedan visas en sektion vid hinder/avsmalning och en sektion där fordon kan mötas.



Lågfartsgata med och utan hinder

Parkering

Målen i den nya parkeringsstrategin för Gotland kan implementeras på Visborg genom god infrastruktur för kollektivtrafik och cykel, lokalisering av parkeringsplatser, samutnyttjande av befintliga parkeringsplatser och nya gemensamma parkeringsplatser/-hus. Behovet av tillkommande parkeringsplatser inom Visborgsområdet uppskattas till mellan 800 och 1600 platser inom en 10-20 års period. Med satsningar på hållbar infrastruktur för buss och cykel samt tillvaratagande av potentialen av ett samutnyttjande av befintliga parkeringsplatser finns förutsättningar för Visborg att utvecklas till den hållbara stadsdel som beskrivs i strukturplanen.

Att samnyttja parkering är en åtgärd som minskar behovet av antalet parkeringsplatser. Befintliga parkeringar inom kvarteret Skenet och kasernområdet är lämpliga för detta och som en del av en hållbar parkeringslösning på Visborg har även en lokalisering av parkeringsanläggning i kilen (se röd prick på bild nedan) identifierats. Att anlägga samlade parkeringsanläggningar utanför kvarteren frigör yta för utformningen av andra kvalitéer. Juridiskt finns det olika verktyg att arbeta med för att styra mot att gemensamma parkeringsanläggningar används.



Lokalisering av ny parkeringsanläggning

Bedömning

För projektets fortlöpande i enlighet med uppsatt tidplan anser stadsbyggnadsprojekt Visborg och regionstyrelseförvaltningen att beslutspunkterna i denna tjänsteskrivelse är kritiska för att gå från översiktlig planering till detalplanering, projektering och byggande.

En samordning av stadsutvecklingsprojekt Visborg och privata aktörers projekt i området är av hög prioritet och en nödvändighet vid fortsatt planering för exploatering av Visborg. Hela Visborgsområdet är i fokus för stadsbyggnadsprojektet, det finns dock projekt i privat regi som ligger före i tidplan. Regionens ansvar för utbyggnad av infrastruktur är inte i fas med dessa projekt varför det är av yttersta vikt att stadsutvecklingsprojekt Visborg får de beslut och de mandat som behövs för att komma i fas med övriga projekt i området.

Att i nuläget uppskatta hur stora investeringsbelopp det rör sig om är inte görbart då beslutspunkterna i denna skrivelse är avgörande för framtagandet av de ekonomiska förutsättningarna. Projekt avser att återkomma med detta så fort underlag finns. En inriktning från projektet är att inordna detta inom ramen för arbetet med strategisk plan och budget, specifikt exploateringsbudgeten.

Då det är långa ledtider vid markanvisningar behöver byggbar mark identifieras så snart som möjligt för att tidplanen för markanvisningar inom Visborg kunna hållas och det ovan beskrivna programmet för markanvisningar bör därför godkännas.

Regionstyrelseförvaltningen

Peter Lindvall
regiondirektör

Skickas till
TKF
SBF

RS § 242 Stadsutvecklingsprojekt Visborg

RS 2018/1285
AU § 216

Regionstyrelsens beslut

- Regionstyrelsen beslutar att nedanstående rapporter jämte projekt Stadsutveckling Visborgs rekommendationer nedan, ska vara styrande och användas som underlag för fortsatt planering och utbyggnad inom det område som samordningsprojektet Stadsutveckling Visborg omfattar.

Innovativa lösningar för bilparkering i Visborg – med fokus på samutnyttjande
Ramböll 2019-03-01

Trafikutredning Visborg *Ramböll 2019-05-10*

Planeringsunderlag för avfallshantering inom Visborg, Gotland *Miljö- och avfallsbyrån 2019-05-15*

Grönstrategi för Visborg Teknikförvaltningen, *Mark- och stadsmiljö 2019-06-18*

Grönstrukturplan för Visborg, etapp 1 Teknikförvaltningen, *Mark- och stadsmiljö 2019-06-18*

VA-lösningar Visborgsområdet *Teknikförvaltningen, VA-avdelningen 2019-03-07*

- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att snarast ta fram en rapport som behandlar utveckling inom Visborg ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Regionstyrelsen har i och med beslut 2019-01-30 RS §18 lämnat i uppdrag åt projektgruppen för Stadsutveckling Visborg att arbeta fram underlag för utbyggnad av infrastruktur för senare beslut i regionstyrelsen. Underlaget är nu färdigt och presenteras i denna skrivelse med förslag till beslut.

Regionstyrelsens beslut 2019-01-30 § 18 samt Hållbarhetsprogrammet och Strukturplan för Visborgsområdet 2016-2025 som godkändes av regionfullmäktige 2016-04-25 (§ 61, § 62), ligger till grund för det arbete som drivs inom Stadsutvecklingsprojekt Visborg.

Projektet bedömer att rapporterna är relevanta för det fortsatta arbetet med detaljplanering, projektering och utbyggnad av Visborgsområdet. Projektets bedömning är vidare att de lösningar som presenteras i respektive rapport leder mot att hållbarhetsmålen enligt tidigare fattade beslut uppnås.

Projekt Stadsutveckling Visborg och regionstyrelseförvaltningen anser att beslutspunkten i denna tjänsteskrivelse är kritisk för projektets fortlöpande i enlighet med uppsatt tidplan samt för det fortsatta arbetet med detaljplanering, projektering och byggande.

forts

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnfortydligande

RS § 242 *forts*

RS 2018/1285

Ärendets behandling under mötet

Saga Carlgren (V) yrkar med instämmande av Meit Fohlin (S) att en motsvarande rapport som behandlar utveckling inom stadsdelen ur ett socialt hållbarhetsperspektiv ska tas fram snarast.

Ordförande ställer proposition på Saga Carlgrens yrkande och finner att det bifalls.

Protokollsanteckning: Gubb Marit Stigson (Fi) instämmer i Saga Carlgrens yrkande.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningen 2019-07-16

Skickas till

Teknikförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

TN § 52 Avloppssystem vid nybyggnation Visborg

TN 2019/222

TN AU § 43

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att inriktningen för utbyggnad av spillvatten vid exploatering av Visborgsområdet ska vara system med separata ledningar för bad-dusch-tvättvatten (gråvatten) respektive toalettvatten (svartvatten) dvs ”två rör ut”.

Inför exploatering av Visborgsområdet finns möjlighet och förverkliga dricksvatten- och spillvattenlösningar, som genererar ett resultat där det förbrukas mindre dricksvatten och även hanterar spillvatten på ett hållbart sätt. Förslaget är att hela Visborgsområdet ska byggas ut med separata ledningssystem för bad-disk-tvättvatten (BDT eller gråvatten) och toalettvatten (svartvatten). Ska separering av dessa två fraktioner ske, är det vid nybyggnation detta blir mest kostnadseffektivt. Fraktionerna leds till det befintliga Visby avloppsreningsverk (Visby ARV). Gråvatten leds i traditionellt ledningsnät till Visby ARV. Svartvatten leds via en egen vakuumledning till Visby ARV, då det möjliggör separat hantering av svartvatten vid Visby ARV. Anläggningar för att ta hand om dessa fraktioner separat finns inte idag, men möjligheten att göra detta i framtiden ges i och med att två ledningssystem skapas.

Vakuumledning till svartvatten innebär att vakuumtoaletter ska installeras istället för traditionella vattenklosetter på Visborgsområdet. I och med vakuumtoalettsystem så används endast 1/8 av vattenvolymen mot dagens vattenklosetter, för att spola toaletterna med.

Förslaget är i linje med ”Kretsloppsstrategi för vatten och avlopp” framtagna av TKF och SBF 2018-03-27. Ärende MHN 2018/1995 (RS 2014/229). Remiss ärendet var på TN 2018-10-24 TN§ 248, TN 2018/788 och TN AU § 186. Kretsloppsstrategin är inte beslutad i regionstyrelsen ännu.

Det finns ett flertal frågeställningar som ska klargöras före beslut om utbyggnaden av spillvattenhanteringen;

1. hantering av investeringskostnad
2. eventuellt införande av särtaxa för bruksavgifter
3. en precisering av utbyggnadsområdet
4. åtgärder vid Visby ARV

Det kan finnas ytterligare utredningspunkter än ovan redovisade.

Bedömning

Teknikförvaltningen föreslår ett spillvattensystem med ”två rör ut” vid all exploatering på Visborgsområdet, vilket är helt i linje med den föreslagna ”Kretsloppsstrategi för vatten o avlopp” samt RS beslut § 14, 2019-01-30.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredrogs av förvaltningschef Patric Ramberg.

Patric Ramberg förtydligade att ett nämndbeslut kommer att sätta riktningen för framtida byggnation men att VA- taxan måste revideras.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

Informationen godkänns.

Beslutsunderlag

Rapport ”Region Gotland, Visborgsområdet delprojekt VA-lösningar 2019-01-17”.

Beslut rörande stadsutvecklingsprojekt Visborg i RS §14, 2019-01-30.

Tjänsteskrivelse 2019-02-11

Skickas till
Regionstyrelsen

TN § 9 Avloppssystem vid nybyggnation Visborg

TN 2019/222

TN AU § 9

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att området väster om Vädursgatan och söder om Kung Oscars väg (delområde K1 – etapp A) och delområde Ljuset & Lyktan, totalt cirka 700 lägenheter, planeras och projekteras för utbyggnad med dubbla spillvattenledningar. Hur de olika fraktionerna (svartvatten respektive BDT-vatten) ska behandlas och hanteras samt hur den fortsatta utbyggnaden av Stadsdelen Visborg ska ske, utreds vidare i samverkan med Stadsutvecklingsprojekt Visborg.

Inför exploatering/utbyggnad av Visborgområdet med 3500 nya lägenheter tog Tekniska nämnden ett inriktningsbeslut 20 februari 2019 (TN§52) att utbyggnad av spillvattennätet skall vara källsorterat avlopp, ett system med ”två rör ut från fastigheten” dvs separata spillvattenledningar för toalettvatten (svartvatten) resp. bad, dusch och tvättvatten (BDT-vatten/gråvatten).

Fraktionerna leds till en början i gemensam avloppsledning till befintliga Visby avloppsreningsverk (Visby ARV) men avsikten är att ha separat hantering av svartvatten och BDT-vatten. Anläggningar för att ta hand om dessa fraktioner separat finns inte idag, men möjligheten att göra detta i framtiden ges i och med att två ledningssystem skapas.

Detta möjliggör och förklarar dricksvatten- och spillvattenlösningar, som genererar ett resultat där det förbrukas mindre dricksvatten och även hanterar spillvatten på ett hållbart sätt.

Förslaget är i linje med ”Vision och strategi för Gotlands VA-försörjning”

Beslut togs på tekniska nämnden 20 februari 2019 (TN§52) att nedanstående frågeställningar (1-4) skall klargöras/besvaras före definitivt beslut om utbyggnaden av dubbla spillvattenledningar på Visborg;

Hantering av investeringskostnad

Eventuellt införande av särtaxa för bruksavgifter

En precisering av utbyggnadsområdet

Åtgärder vid Visby ARV

Bedömning

Utredande konsult (Sweco Environment AB) har tillsammans med Region Gotland VA-avdelningen utrett och redovisat frågeställningarna 1-4 i rapport "DUBBLA SPILLVATTENLEDNINGAR-Exempel Visborg" daterad 2019-12-20.

Hantering av investeringskostnad.

Kostnad för investering och drift av ett system med dubbla spillvattenledningar beräknas öka med cirka 25 % jämfört med konventionell teknik enligt tidigare beräkningar i andra va-områden.

Här bedömer Sweco Environment AB att möjligheten finns att tillföra medel till projektet via skattemedel samt vid försäljning av mark till exploatörer. Detta för att taxefinansierade VA-kollektivet inte skall drabbas onödigt hårt.

Eventuellt införande av särtaxa för bruksavgifter.

Enligt expertis på Sweco Environment AB har VA-huvudmannen inte rätt att ta ut särtaxa för källsorterande avloppssystem enligt lagen om allmänna vattentjänster.

En precisering av utbyggnadsområdet

Hela exploateringen av Visborgsområdet är indelad i del/planområden med totalt 3500 lägenheter. Här är rekommendationen från Sweco Environment AB att i ett delområde, pilotområde med stor insyn, prova denna nya teknik istället för hela beståndet på 3500 lägenheter. Att införa källsorterande spillvattenledningar på ett så stort område, 3500 lägenheter, finns det ingen erfarenhet av i hela världen.

Åtgärder på Visby avloppsreningsverk

Avloppsbelastningen på Visby ARV kommer att öka med utbyggnad av Visborgsområdet, oberoende vilket avloppssystem som väljes. Förslaget från Sweco Environment AB är att hålla svartvatten (Toaletter) och BDT-vatten separerade även i behandlingsstegen. Då finns det flera möjligheter med avloppsvattnet exempelvis. utvinning av näringsresurser, återvinning av vatten mm. Detta utreds vidare. Tills utredningen om mest lämplig behandlingsteknik klargjorts, leds svartvatten och BDT-vatten till Visby ARV i gemensam ledning.

Barn- och genusperspektiv –ett mera hållbart framtida samhälle

Landsbygdsperspektiv – ingen påverkan för landsbygden

Ekonomisk konsekvensanalys – troligtvis dyrare va-taxa

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredrogs av avdelningschef Susanne Pettersson, projektledare Tommy Grönström, konsulterna Ebba af Petersens och Karin Book Emilsson Sweco.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

Tekniska nämndens arbetsutskott hänskjuter ärendet till tekniska nämnden utan eget yttrande.

Beslutsunderlag

Rapport "Region Gotland, Visborgsområdet delprojekt VA-lösningar 2019-01-17"

Beslut rörande stadsutvecklingsprojekt Visborg i RS §14, 2019-01-30

Beslut Tekniska nämnden §52, 2019-02-20

Swecos rapport "DUBBLA SPILLVATTENLEDNINGAR-Exempel Visborg"
daterad 2019-12-20

Tjänsteskrivelse 2020-01-28

Skickas till
Regionstyrelsen

RS § 337

Kvalitetsprogram Visborg

RS 2020/1563
AU § 298

Regionstyrelsens beslut

- Kvalitetsprogram Visborg, Allmän del för hela Visborgsområdet samt områdesfördjupning Norra Visborg samt del av Regementsområdet godkänns.

Kvalitetsprogram Visborg utgör ett underlag vid utformning av bebyggelsen och den fysiska miljön i stadsdelen. Det kommunicerar kvalitetsnivån för byggtressenter, medborgare och andra aktörer inför den fortsatta utvecklingen av området.

Syftet med Kvalitetsprogram Visborg är främst att, i enlighet med fattade politiska beslut, säkerställa en god stadsbyggnad där målet är att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel med sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter. Visborgsområdet kommer att byggas ut under flera årtionden. Kvalitetsprogram Visborg har därför som syfte att stödja en långsiktighet i utvecklingen av området. I kvalitetsprogrammet har övergripande planeringsprinciper tagits fram, vilka ligger till grund för gemensam infrastruktur samt planering och gestaltning av kommande delområden.

I den övergripande delen, Allmän del för hela Visborgsområdet, beskrivs förutsättningar för hela Visborg. Områdesfördjupning Norra Visborg samt del av Regementsområdet omfattar norra delen av Visborgsområdet (se programmet för kartillustrationer) Kvalitetsprogrammet är, i helhet och delar, ett underlag och komplement till bland annat utbyggnad av grönstruktur, infrastruktur samt kommande detaljplaner.

Stadsutvecklingsprojekt Visborg samt arbetsgruppen för kvalitetsprogrammet har under en längre tid arbetat med framtagandet av kvalitetsprogrammet i syfte att skapa ett tydligt och enhetligt underlag för den fortsatta utvecklingen av bebyggelsen samt den fysiska miljön i området. Regionstyrelsen har under arbetets gång fått ta del av framskridandet av programmet bland annat i forumet REX. Regionstyrelseförvaltningen gör bedömningen att arbetsgruppen i det färdiga programmet tagit hänsyn till de synpunkter som framkommit samt att programmet säkerställer tidigare fattade politiska beslut och utgör en tydlig vägledning kring gestaltning och utformning av bebyggelse i det fortsatta arbetet. Programmet stödjer vidare visionen för området om en livfull stadsdel med naturens lugn, för arbete, boende och en aktiv fritid.

forts

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 337 *forts*

RS 2020/1563

AU § 298

Regionstyrelseförvaltningen rekommenderar därför regionstyrelsen att godkänna Kvalitetsprogram Visborg.

Ärendets behandling under mötet

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

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningen 2020-10-20

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

TN § 165 Parkeringsköp p-hus, Visborg

TN 2021/2231
TN AU § 145

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att:

1. parkeringsköp ska ske genom friköp.
2. vid parkeringsköp ska en prismodell som innebär att priset sätts i förhållande till procentuell andel av produktionskostnaden tillämpas.
3. priset för parkeringsköpet ska motsvara 80 % av produktionskostnaden.
4. avtalstiden för friköpet ska sättas till 25 år.

Regionstyrelsen har 2019-01-30 (RS § 18) beslutat om hållbarhetsmål för projekt Visborg som innebär att inom området mobilitet eftersträvas innovativa parkeringslösningar för bilar med fokus på samutnyttjande och låga p-normer. Parkeringar kan gärna koncentreras till få platser.

Ett kvalitetsprogram för Visborg godkändes av regionstyrelsen 2020-11-25 (RS § 337). I kvalitetsprogrammet föreslås parkering till övervägande del ske i parkeringsbyggnader.

Även inom stadsutvecklingsprojekten som avser Östercentrum och Inre Hamnen kommer parkeringsbyggnader att bli aktuella.

Tekniska förvaltningen arbetar mot bakgrund av ovanstående med att utreda frågan om hur byggande, drift och förvaltning av parkeringsbyggnader ska organiseras och om det är lämpligt att bilda ett kommunalt parkeringsbolag. Det återstår dock ännu fler steg i processen fram till beslut om bildande av ett kommunalt parkeringsbolag därför får hanteringen av parkeringsbyggnaderna till att börja med ske inom den regionala förvaltningen (TKF).

Arbetet inom stadsutveckling Visborg fortskrider och en markanvisningstävling inom detaljplanen för Trombonen & Slagverket ska genomföras och kriterier markanvisningen ska beslutas av RS 27/10 2021. Vidare ska markanvisningsavtal med Svenska Studenthus tecknas under våren 2022. Vid utlysningen av markanvisningstävlingen och vid tecknade av markanvisningsavtal ska villkoren för parkeringsköpen preciseras.

Ett parkeringsköp innebär att fastighetsägaren köper sig fri från skyldigheten att tillhandahålla parkeringsplatser. Istället åtar sig kommunen, mot betalning från fastighetsägaren, att tillhandahålla erforderligt antal parkeringsplatser så att fastighetsägare uppfyller kraven i parkeringsnormen. Avgiften ska erläggas innan bygglov beviljas.

Parkeringsgarage byggs av Region Gotland och platser hyrs av nyttjanderättshavaren direkt av regionen.

Ramboll har i en utredning beställd av projektet Stadsutveckling Visborg, utfört översiktliga kostnadsberäkningar. Utöver avgift för parkeringsköp utgår en hyra som har beräknats till ca 700 kr per parkeringsplats och månad utan laddningsstation och ca 1000 kr för parkeringsplatser med laddningsstation för elfordon. Utöver hyra debiteras eventuell förbrukning av el.

Kostnaden för byggnation av parkeringsgaraget inom detaljplanen för kv Trombonen och Slagverket har uppskattats till 150 000 kr/parkeringsplats.

I Rambolls utredning redovisas de villkor som ska framgå av avtalet. Nedan ges en kort redogörelse över dessa samt prismodeller som tillämpas vid friköp.

Friköp – innebär att fastighetsägaren betalar en engångssumma till kommunen som då åtar sig att anlägga parkeringsplatserna. Alternativt används avlösen.

Avlösen – innebär att fastighetsägaren förbinder sig att hyra överenskommet antal parkeringsplatser (hela produktionskostnaden ska då täckas av hyran). Alternativt används friköp.

Läge och antal platser – preciseras i detaljplanen (enskilda parkeringsplatser behöver inte preciseras).

Tid för iordningsställande – ska vara i rimlig tid efter avtalstecknande och kan anges till viss tidpunkt efter laga kraftvunnen detaljplan.

Avtalstid – 25 år (med hänvisning till reglerna om nyttjanderätt i jordabalken).

Vad gäller varianterna friköp respektive avlösen så tillämpar alla kommuner som Ramboll intervjuat friköp. Vidare tillämpas avtalstiden 25 år för upplåtelsen av parkeringsplatserna.

Ramboll har i utredningen presenterat två olika modeller för prissättning vid parkeringsköp enligt nedan;

Procentuell andel av produktionskostnaden

Fördel: följsam för ev. prisförändringar, fastighetsägaren betalar för sin parkeringsanläggning varken mer eller mindre

Nackdel: mindre transparent, fastighetsägaren vet inte vad slutpriset blir, kan ses som orättvis då priset kan skilja sig mellan olika anläggningar

Fastpris dvs ett specifikt antal prisbasbelopp eller ett fast värde kopplat till index

Fördel: transparent och tydligt för fastighetsägaren, lika för alla

Nackdel: ej följsam för prisförändringar över tid, risk att kommunen inte får kostnadstäckning, kostnaden för olika parkeringsbyggnader kan variera

Båda prismodellerna förekommer hos de kommuner som tillämpar parkeringsköp. Ramboll rekommenderar att oavsett vilken prismodell som används säkerställa att det belopp som tas ut som parkeringsköp täcker en stor del (80-90 %) av investeringskostnaden för att på så sätt minska regionens risker med investeringen.

Bedömning

Teknikförvaltningen bedömer upplåtelse genom avlösen inte är ett alternativ då detta innebär att regionen måste låna kapital till hela investeringen. Vidare förordar Teknikförvaltningen att prissättning vid parkeringsköp bör ske i förhållande till procentuell andel av produktionskostnaden då detta ger en säkrare kostnadstäckning för regionen. En rimlig prisnivå bedöms till 80 % av investeringskostnaden med hänsyn till att parkeringsköpet är en förutsättning för förvärv av mark för byggande av bostäder. Lämplig upplåtelsestid är 25 år.

Barn- och genusperspektivet - kommer inte att påverkas negativt av föreslaget beslut rörande principer för parkeringsköp.

Landsbygdsperspektivet - påverkas inte av föreslaget beslut.

Ekonomisk analys - kostnaderna för hanteringen av parkeringsbyggnaderna ska täckas av avgifter genom parkeringsköp och hyra.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredrogs av avdelningschef Jenny Iversjö och markingenjör Susanna Collin via länk.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

Tekniska nämnden beslutar att:

1. parkeringsköp ska ske genom friköp
2. vid parkeringsköp ska en prismodell som innebär att priset sätts i förhållande till procentuell andel av produktionskostnaden tillämpas
3. priset för parkeringsköpet ska motsvara 80 % av produktionskostnaden
4. avtalstiden för friköpet ska sättas till 25 år

Beslutsunderlag

TKF Tjänsteskrivelse 2021-08-19

Presentation på sammanträde

Skickas till

TKF Stadsutveckling Visborg, Harald Gröttvik

RS § 362

Markanvisningstävling inom Stadsutvecklingsprojekt Visborg

RS 2021/504
AU § 288

Regionstyrelsens beslut

- Regionstyrelsen beslutar om utlysning av markanvisningstävling avseende tilldelningsområde 1-4 inom detaljplaneförslag för kv Trombonen och Slagverket m fl. inom Visborgsområdet i enlighet med beskrivning nedan samt ger Stadsutvecklingsprojekt Visborg i uppdrag att genomföra markanvisningstävlingen.

Ramarna för utvecklingen av Visbys nya stadsdel Visborg har fastlagts i Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025 och antagits av regionfullmäktige 2009-12-14, § 172. Ett direktiv för genomförande av utbyggnaden, Strukturplan Visborg, godkändes av regionfullmäktige 2016-04-25, § 61.

Startpromemoria för samhällsbyggnadsprojekt del av norra Visborg samt del av Vädursgatan godkändes av regionstyrelsen 2017-11-23, § 331 och dåvarande byggnadsnämnden fick i uppdrag att ta fram detaljplaner för området i enlighet med strukturplanens intentioner.

Regionstyrelsen godkände 2020-11-25, § 337 Kvalitetsprogram Visborg – Allmän del för hela Visborgsområdet och Kvalitetsprogram Visborg Fördjupningsområde Norra Visborg samt del av Regementsområdet.

Arbetet med en detaljplan inom området pågår och förväntat antagande sker våren 2023.

Regionstyrelsen beslutade 2016-11-24, § 281 att ge AB GotlandsHem en generell markanvisning inom Norra Visborg omfattande mark för ca 250 lägenheter. I syfte att reglera samverkan mellan Region Gotland och AB GotlandsHem samt att reglera övergripande frågor rörande detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom delområde A, Vädursgatan, Visborg ingicks ett ramavtal mellan parterna vilket godkändes av regionstyrelsen 2019-08-29, § 243.

AB GotlandsHem meddelade efter styrelsebeslut 2021-03-23 att projektet på Visborg avbryts och som en direkt följd av beslutet sägs ramavtalet avseende Visborg upp. Detta öppnade för Region Gotland att genom markanvisningstävling anvisa marken till andra aktörer och regionstyrelseförvaltningen tillsammans med Stadsutvecklingsprojekt Visborg har bedömt att lämplig tidpunkt att genomföra tävlingen är efter samråd och före antagande av detaljplanen.

forts

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 362 forts

RS 2021/504
AU § 288

Därmed gav regionstyrelsen 2021-03-24, § 97 i uppdrag till Stadsutvecklingsprojekt Visborg att upprätta kriterier och ramar för en markanvisningstävling samt att återrapportera detta i oktober.

Regionstyrelseförvaltningen bedömer tillsammans med Stadsutvecklingsprojekt Visborg att de i underlaget beskrivna förutsättningar, upplägg samt ramar för markanvisningstävlingen är väl genomtänkta och tydligt definierade.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår därför regionstyrelsen att godkänna upplägg och kriterier enligt underlaget samt att ge Stadsutvecklingsprojekt Visborg i uppdrag att genomföra markanvisningstävlingen enligt föreslagna tidplan.

Ärendets behandling under mötet

Meit Fohlin (S) yrkar följande:

Utvärderingskriterierna ska utvecklas så att byggande med statligt investeringsstöd samt byggande av hyresrätter premieras.

Förvaltningen får i uppdrag att återkomma till regionstyrelsen med förslag på skrivningar enligt ovan.

Markpriset justeras så att mark för hyresrätter är 2000kr/BRA och 5500kr/BRA för mark till bostadsrättsändamål.

Thomas Gustafson (V) yrkar att både område 1 och område 3 anvisas endast för hyresrätter. Och att i område 1, 3 och 4 ska fastighetsägaren vara skyldiga att acceptera sociala kontrakt eller kontrakt till nyanlända flyktingar i minst 5% av bostäderna oavsett upplåtelseform.

Eva Nypelius (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag, Meit Fohlins yrkande och Thomas Gustafsons yrkande och finner att arbetsutskottets förslag vinner bifall. Votering begärs.

Ordföranden finner att arbetsutskottets förslag ska vara huvudförslag vid voteringen. Ordföranden ställer proposition på Meit Fohlins och Thomas Gustafsons yrkanden för att fastställa vilket av dessa som ska vara motförslag till huvudförslaget och finner att Meit Fohlins yrkande ska vara motförslag. Vid voteringen gäller ja-röst för arbetsutskottets förslag och nej-röst för Meit Fohlins yrkande.

forts

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 362 *forts*

RS 2021/504
AU § 288

Omröstningen ger 8 ja-röster, Jesper Skalberg Karlsson (M), Stefan Nypelius (C), Bibbi Olsson, (C), Fredrik Gradelius (C), Andreas Unger (M), Claes Nysell (L), Lars Engelbrektsson, (SD) och Eva Nypelius (C) och 7 nej-röster, Meit Fohlin (S), Filip Reinhag (S), Thomas Gustafson (V), Katarina Krusell (MP), Linus Gränsmark (S), Håkan Ericsson (S) och Tommy Gardell (S). Ordföranden finner därmed att regionstyrelsen har beslutat i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningen 2021-10-24

Skickas till

Teknikförvaltningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Rf § 172**Inrättande av naturreservat Södra Hällarna
(Kungsladugårdshällarna); del av Visby Visborg 1:9 m.fl.**

KS 2011/306

- Regionstyrelsen 2011-06-21, § 190
- Tekniska nämnden 2012-04-25, § 92
- Plan- och bostadskommittén 2012-05-22, § 6
- Byggnadsnämnden 2012-06-20, § 105
- Byggnadsnämnden 2012-11-07, § 212
- Ledningskontoret 2012-11-07
- Regionstyrelsen 2012-11-29, § 351

Regionstyrelsen gav i juni 2011 byggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med tekniska nämnden arbeta fram ett förslag till naturreservat med föreskrifter för området Södra hällarna. Syftet med naturreservatet är dels att säkerställa områdets biologiska värden dels att tillgängliggöra området för allmänhetens rekreation och naturupplevelser.

Enligt byggnadsnämndens reglemente ansvarar nämnden för prövning och tillsyn inom naturvården i den mån inte uppgiften lagts på annan nämnd. I tekniska nämndens reglemente sägs bland annat att det är nämndens ansvar att svara för skötseln av regionens fastigheter. För kommunala naturreservat betyder det att byggnadsnämnden har ett ansvar att genom tillsyn se till att skötselplanen följs och att tekniska nämnden ansvarar för det praktiska åtgärdsarbetet utifrån skötselplanen.

Byggnadsnämnden har föreslagit att regionen bildar ett kommunalt naturreservat under namnet Kungsladugårdshällarna (Södra hällarna). Samhällsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till geografisk avgränsning och föreskrifter samt skötselplan för naturreservatet. Byggnadsnämnden anser att beslutet är väl avvägt mot allmänna och enskilda intressen samt att regionens ekonomiska åtaganden för inrättande och skötsel av reservatet bedöms som rimliga. Totalt uppgår investeringskostnaden till 3 miljoner kronor, de årliga driftskostnaderna till 300 000 kronor samt ytterligare 100 000 kronor i tillkommande löpande driftskostnader vart femte år (2012).

Byggnadsnämndens förslag har varit ute på samråd. Inkomna synpunkter har tydliggjort behovet av det bildas ett skötselråd för att få en bred dialog i samband med den kontinuerliga uppföljningen av skötseln samt för diskussion kring behovet av framtida eventuella revideringar av skötselplanen.

forts.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rf § 172 forts

Skötselplanen har även justerats med anledning av de synpunkter som kommit från intresseföreningar rörande reservatsskötseln samt formuleringar som rör bland annat bete och hundrastning. Vikten av att anpassa tillgängligheten till barn och människor med funktionshinder poängteras.

Ledningskontoret har tillstyrkt byggnadsnämndens förslag till avgränsning, syfte och föreskrifter av naturreservatet och att regionstyrelsen beslutar föreslå regionfullmäktige att inrätta naturreservatet "Kungsladugårdshällarna" samt att fastställa skötselplanen för området.

I arbetsutskottet påtalade *Brittis Benzler (V)* att det som materialet kallas "dagis" rätteligen heter förskola, vilket ska korrigeras till fullmäktiges utskick. Utskottet har tillstyrkt ledningskontorets förslag med följande undantag. Namnet på naturreservatet ska vara "Södra Hällarna". Reservatsföreskrifterna ska justeras enligt följande. Under avsnittet om allmänhetens rätt att färdas och vistas inom naturreservatet ska vad som anges under punkt 1. och som gäller räddnings- och utryckningsfordon samt fordon nödvändiga för skötselåtgärder enligt skötselplanen flyttas fram till reservatsföreskrifternas inledande avsnitt och komplettera punkt 8 som får följande lydelse "*föra motordrivet fordon utan tillstånd från Region Gotland, med undantag för räddnings- och utryckningsfordon samt fordon nödvändiga för skötselåtgärder enligt skötselplanen.*"

Regionstyrelsen har tillstyrkt ledningskontorets förslag med ändringen att namnet fastställs till Naturreservatet Södra Hällarna.

Anföranden:

Anföranden hölls av *Amy Öberg (FP)*, *Janica Sörestedt (S)* och *Anna Hrdlicka (M)*.

Yrkanden:

- Eva Nypelius (C)* yrkade, med instämmande av *Håkan Onsjö (M)*, *Ola Lindvall (C)*, *Karl-Johan Boberg (C)*, *Rune Fröling (M)*, *Mats-Ola Rödén (FP)*, *Lena Celion (M)*, *Stefan Nypelius (C)*, *Hans Klintbom (C)*, *Anna Andersson (C)*, *Stefan Wramner (M)*, i första hand på återremiss av ärendet och i andra hand avslag.

forts

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rf § 172 *forts*

Motivering till återremissen är att ärendet på grund av att skötselplanens ekonomiska beräkningar är ofullständiga. Att åta sig huvudmannaskap för naturreservatet är ett stort ekonomiskt åtagande och då måste beräkningarna för framtida kostnader vara helt klarlagda innan beslut.

- *Daniel Bergvall (MP)* tillstyrkte, med instämmande av *Åke Svensson (S)*, *Stefaan De Maecker (MP)*, *Bodil Rosengren (V)*, regionstyrelsen förslag.

Proposition och omröstning

Ordföranden ställde proposition på om ärendet skulle avgöras på dagens sammanträde eller om det skulle återremitteras. Omröstning begärdes. **JA** för återremiss och **NEJ** för att ärendet skulle avgöras på dagens sammanträde. *34 ledamöter röstade ja. 37 ledamöter röstade nej.* Av bilaga till protokollet framgår hur var och en röstade. *Regionfullmäktige hade således beslutat att återremittera ärendet, då mer än en tredjedel av ledamöterna hade röstat för återremiss.*

Regionfullmäktiges beslut

- Ärendet återremitteras.

Expedieras:

Byggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Ledningskontoret Samhällsbyggnad

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Gotlands kommun, 621 81 VISBY, nedan kallad kommunen, och P18 Vasallen AB, 556679-4862, Trädgårdsgatan 14, 702 12 ÖREBRO, nedan kallad exploatören, träffas härmed följande avtal.

§1 Handlingar

Till grund för avtalet ligger av byggnadsnämnden 2007-08-29 antagen detaljplan för Visby del av Visborg 1:1 (kasernområdet) innehållande planbestämmelser, genomförandebeskrivning och detaljplanekarta.

§2 Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att det godkänns av kommunstyrelsen.

§3 Målsättning

Området ska av P18 Vasallen AB exploateras för främst kontorsbebyggelse med tillhörande anläggningar (vatten- och avlopp, gator, grönområde m m) i enlighet med antagen detaljplan. Syftet är att reglera samtliga åtaganden för genomförandet inom detaljplaneområdet.

§4 Överlåtelse av mark och anläggningar

Exploatören överlåter till kommunen med full äganderätt och utan ersättning de delar av exploateringsområdet, som enligt detaljplanen skall ingå i allmän platsmark. I överlåtelsen ingår även lokalgatan delen Långs Väg -planområdet

Överlåtelsen kan ske etappvis och gäller först i och med att förändringen av fastighetsindelningen skett för det överlåtna området, vilken vidtas i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning.

De överlåtna markområdena tillträds av kommunen så snart fastighetsbildningen registrerats eller vid annan överenskommen tidpunkt som anses nödvändigt för exploaterings genomförande. Kommunen skall dock ta områdena i anspråk då godkänd slutbesiktning av anläggningarna föreligger. På tillträdesdagen skall kommunen överlämna särskild nöjdförklaring för anläggningsarbetena till exploatören.

§5 Fastighetsbildning

Exploatören ombesörjer och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen enligt ovan. Kopia av förrättningsakt sänds till kommunen.

§6 Gemensamhetsanläggning/marksamfällighet

Vissa kommunikations-, parkerings- och naturområden som redovisats som kvartermark skall inrättas som gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet som skall förvaltas av en samfällighetsförening så snart exploatören kommer att dela upp planområdet i flera fastigheter. I förekommande fall ansöker exploatören om förrättning och svarar för förrättningskostnaderna.

§7 Servitut

Efter överenskommelse mellan kommunen och exploatören ska denne utan ersättning upplåta utrymme för ledningar, va inkl pumpstationer eller annan ledning inom u-område, genom servitut inom den eller de fastigheter där så är nödvändigt, dels för befintliga ledningar och dels för att nedlägga nya ledningar samt för all framtid kunna bibehålla, underhålla och reparerar/bygga om desamma.

Exploatören svarar för att med en godkänd lösning omhänderta dag- och dräneringsvattnet från området, vilket förutsätts ske genom avledning till f n öppna diken över angränsande fastighet. Denna rättighet säkras genom servitutsavtal som får inskrivas. Om myndighet ställer andra krav på avledning av dagvattnet skall exploatören delta med skälig andel i erforderlig investering.

Kommunen medges, genom separat avtal, avleda dagvatten från Djuplundaområde via exploateringsområdet.

§8 Undersökningar

Exploatören utför och bekostar geoteknisk undersökning, för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna inom planområdet samt eventuella arkeologiska undersökningar och utgrävningar liksom andra undersökningar nödvändiga för exploateringsens genomförande.

§9 Anläggningsarbeten

Exploatören åtar sig att, som entreprenör och med kommunen som beställare, projektera, utföra iordningställandet av all allmän plats inom planområdet. Gatorna skall dimensioneras med hänsyn till rådande geotekniska förhållanden och bedömd framtida trafikmängd, och skall utformas i enlighet med VGU och lägst med de kvalitetskrav som anges i anläggnings-AMA -98. Ny gc-väg skall anläggas från f d vaktbyggnad till Langs väg med passage över Langs väg och med anslutning till gc-vägen genom Djuplunda. Trafiksäker lösning av gc-vägens förlängning över Langs Väg och anslutning till befintlig gc-väg bekostas av kommunen.

Befintlig lokalgata skall förses med nytt slitlager. Där ny lokalgata anläggs och den delvis utgör befintlig gata skall den i hela sin sektion

förses med ny överbyggnad och beläggning. Dagvattenfrågan skall lösas och gatudelen skall förses med belysning.

För befintliga och blivande fastigheter inom planområdet skall exploatören till kommunen betala gatukostnadsersättning. Gatukostnadsersättningen uppgår till ett lika stort belopp som entreprenadsumman för respektive deletapp. Betalning av gatukostnadsersättningen sker successivt genom kvittning mot exploatörens faktura, d v s kommunen betalar netto till exploatören på entreprenadsumman belöpande mervärdesskattebelopp.

Exploatören överlämnar grönytorerna som inte utgör tomtmark inom exploateringsområdet, i befintligt skick.

Exploatören projekterar, utför och bekostar erforderlig ombyggnad av VA-ledningar för att uppnå avsedd funktion. Separat avtal är under framtagande som reglerar detta. Ev nya VA-ledningarna skall dimensioneras enligt gällande regler i VAV P90 och P83.

Före projektering o dyl av anläggningsarbetena ska parterna stämma av de krav och normer som ska gälla för anläggandet av va-anläggning, gator mm.

§10 Programhandlingar

Programhandlingar för de anläggningar som enligt § 9 åligger exploatören att ombesörja upprättas av densamma.

Under projekteringsarbetet skall samråd ske med Tekniska förvaltningen. Projektering och anläggande skall ske efter den standard som överenskommits.

Alla arbetsritningar skall vara granskade och godkända av kommunen innan anläggningsarbetet påbörjas. Kommunen skall ha 14 dagar för att granska handlingarna. I samband med att kommunen övertar ansvaret för de allmänna VA-ledningarna, gator o dyl skall exploatören överlämna all känd dokumentation.

§11 Kontroll, besiktning och tillträde

Vad som avtalas i denna paragraf gäller anläggningar som exploatören skall utföra enligt § 9.

Kommunen äger rätt att gentemot exploatören utöva den kontroll över anläggningsarbetena som enligt Bygghandels Kontraktkommittés allmänna bestämmelser tillkommer beställaren. Till regelbundet återkommande byggmöten, som anordnas av exploatören, skall representant för kommunen kallas.

Sedan anläggningarna färdigställts i sådan omfattning att de av kommunen kan godkännas som besiktningsobjekt, skall de av

B. G. H. 2

exploatören anmälas för slutbesiktning. Kommunen kallas till slut-/övertagandebesiktning.

Vid den tidpunkt då gata, va o dyl godkänts vid slutbesiktning, tillträder kommunen med full äganderätt. Exploatören överläter anläggningarna utan ersättning till kommunen. Kommunen svarar därefter för drift, underhåll och ombyggnad av de till kommunen överlåtna anläggningar, dock inte i de fall där åtgärden utgör garantiarbete.

I de fall exploatören inte fullgör de arbeten som det åligger densamme att ombesörja enligt § 9, äger kommunen utföra vad som brister, varvid exploatören skall svara för de merkostnader som kommunen härigenom åsamkas.

§12 Garanti

Exploatören ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktssenliga beskaffenhet under en tid av fem år, räknat från dagen för godkänd slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel skall avhjälpas av exploatören utan dröjsmål. Åsidosätter exploatören vad sålunda åligger honom, äger kommunen utföra arbetena på dennes bekostnad.

Före garantitidens utgång skall, om kommunen så påfordrar, hållas garantibesiktning.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs därom i Byggandets Kontraktskommittés allmänna bestämmelser (AB 04) för byggnads-, anläggnings- samt installationsentreprenader.

§13 Ersättningar

Anläggningsavgift för vatten och avlopp skall beräknas enligt följande. Exploatören skall i och med fullgörandet av sina åtaganden i detta avtal anses ha erlagt anläggningsavgift för samtliga befintliga byggnader jämte tillkommande utbyggnad av kanslihuset, inom planområdet. Tilläggsavgift skall erläggas till kommunen för tillkommande byggrätter enligt VA-taxan. Övertagande av befintlig va-anläggning liksom befintligt gatunät inom planområdet regleras i särskilt avtal.

§14 Tillstånd

Exploatören ansöker om alla för exploateringens genomförande nödvändiga tillstånd hos berörda myndigheter och kommunala instanser.

§15 Överlåtelse

Vid en eventuell delförsäljning av området skall kommunen informeras.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Visby den ²³ / 2008
För P 18 Vasallen AB



Håkan Steinbüchel




Johan Zetterberg

Visby den / 2008
För Gotlands kommun:



Eva Nypelius



Bertil Klintbom

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2008-03-27
2008-03-11GOTLANDS KOMMUN
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

2008 -04- 09

Dnr.....

2007/0804-26

Ks § 51

Au § 52

Exploateringsavtal, del av fastigheten Visby Visborg 1:1

KS 2008/0061-25

- Tekniska nämnden 2008-02-20, § 43

- Ledningskontoret 2008-02-28

Tekniska nämnden har för genomförande av detaljplan för fastigheten Visby Visborg 1:1 upprättat förslag till exploateringsavtal med Vasallen AB. Avtalet reglerar att området främst exploateras för kontorsbebyggelse med tillhörande anläggningar som vatten och avlopp, gator, grönområden m.m. Det omfattar bl.a. de byggnader som kommunen kommer att hyra. Vasallen svarar för utbyggnad och ombyggnad av gator och va-ledningar i planområdet och kommunen kommer efter färdigställandet, utan ersättning, överta ansvaret för gator vatten och avlopp samt allmän platsmark. Överenskommelse om detta kommer att ske i särskilt avtal.

Ledningskontoret har inget att erinra mot avtalsförslaget.



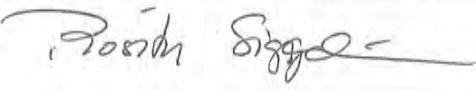
Kommunstyrelsens beslut

- Upprättat förslag till exploateringsavtal för del av fastigheten Visby Visborg 1:1 godkänns.

Expedieras:

Tekniska nämnden

Ledningskontorets planeringsenhet

Justerande:			Utdragsbestyrkande:
			

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2008-03-27
2008-03-11GOTLANDS KOMMUN
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

2008 -04- 09

Dnr.....

2007/0804-26

Ks § 51

Au § 52

Exploateringsavtal, del av fastigheten Visby Visborg 1:1

KS 2008/0061-25

- Tekniska nämnden 2008-02-20, § 43

- Ledningskontoret 2008-02-28

Tekniska nämnden har för genomförande av detaljplan för fastigheten Visby Visborg 1:1 upprättat förslag till exploateringsavtal med Vasallen AB. Avtalet reglerar att området främst exploateras för kontorsbebyggelse med tillhörande anläggningar som vatten och avlopp, gator, grönområden m.m. Det omfattar bl.a. de byggnader som kommunen kommer att hyra. Vasallen svarar för utbyggnad och ombyggnad av gator och va-ledningar i planområdet och kommunen kommer efter färdigställandet, utan ersättning, överta ansvaret för gator vatten och avlopp samt allmän platsmark. Överenskommelse om detta kommer att ske i särskilt avtal.

Ledningskontoret har inget att erinra mot avtalsförslaget.



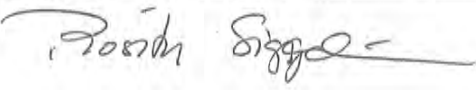
Kommunstyrelsens beslut

- Upprättat förslag till exploateringsavtal för del av fastigheten Visby Visborg 1:1 godkänns.

Expedieras:

Tekniska nämnden


Ledningskontorets planeringsenhet

Justerande:			Utdragsbestyrkande:
			

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Region Gotland, org. nr. 212000-0803, nedan kallad Regionen, och PEAB FU Visby AB, org. nr. 556679-4862, Box 808, Solna, nedan kallad Exploatören, träffas härmed följande avtal.

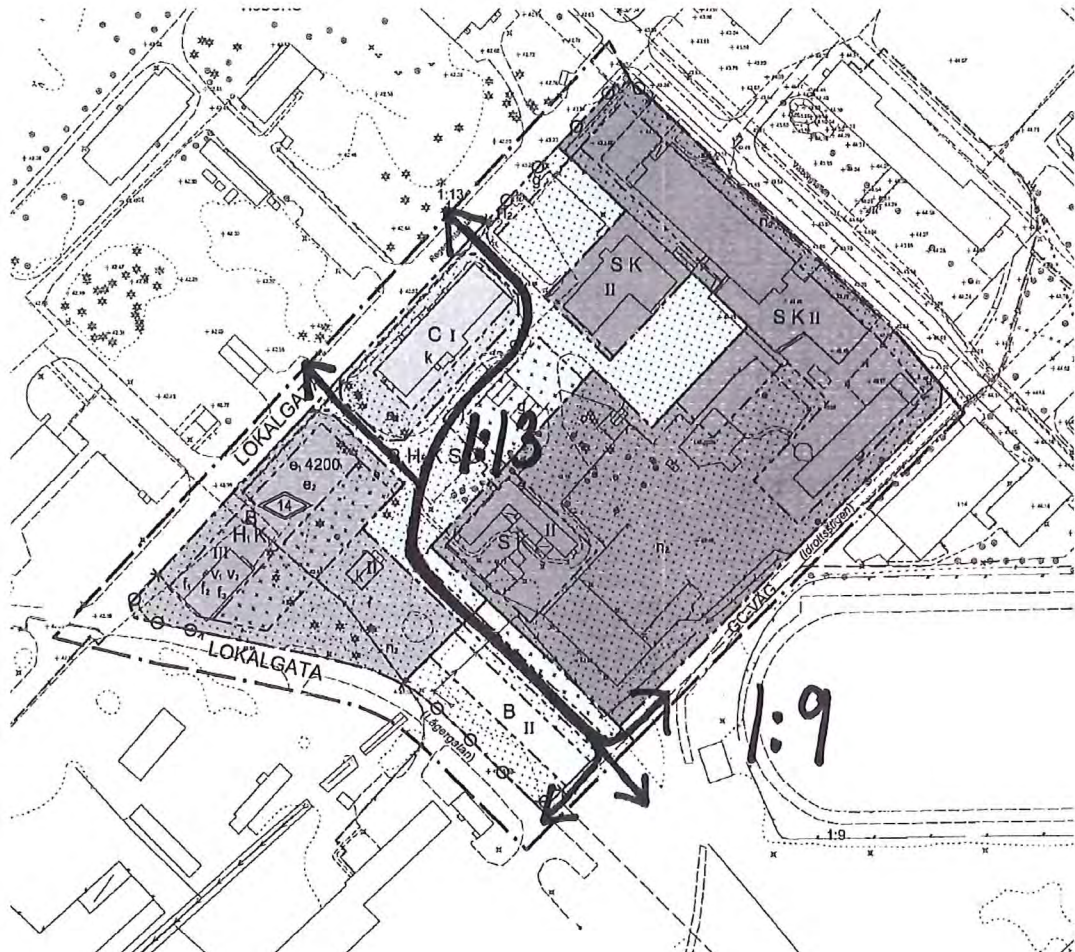
Ambitionen är att Visborg skall utvecklas till en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor. Denna ambitionsnivå ska prägla både planläggning och genomförande i området.

- §1**
Detaljplan och markägande
- Till grund för avtalet ligger förslag till detaljplan för Visby Skenet (Visborgsområdet). Exploateringsområdet ligger inom fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13. Exploateringsområdet redovisas i bifogad plankarta hörande till förslag till detaljplanen, bilaga 1.
- §2**
Avtalets giltighet
- Detta avtal gäller under förutsättning **att** regionstyrelsen godkänner detta avtal samt **att** regionfullmäktige antar förslag till detaljplan för Visby Skenet (Visborgsområdet) genom beslut som vinner laga kraft senast 2015-12-31. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.
- §3**
Målsättning
- Exploateringsområdet ska av PEAB FU Visby AB exploateras för bostadsbebyggelse, kontor, skola och handel mm. Området kommer att delas upp i flera fastigheter i samband med exploateringen av området. Syftet är att reglera åtaganden för genomförandet inom detaljplaneområdet och åtgärder i angränsande områden nödvändiga för planens genomförande.
- §4**
Överlåtelse av mark
- Exploatören överlåter till Regionen med full äganderätt och utan ersättning de delar av exploateringsområdet som, enligt detaljplanen skall ingå i gator och övrig allmän platsmark. Denna mark skall genom fastighetsreglering överföras till Regionens fastighet Visborg 1:9.
- Områdena överlåts fria från inteckningar och andra belastningar av vad slag det vara må.
- De överlåtna markområdena tillträds av Regionen så snart fastighetsbildningen registrerats eller vid annan överenskommen tidpunkt som anses nödvändigt för exploaterings genomförande.
- 

- §5**
**Fastighets-
bildning**
- Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen enligt §4. Fastighetsbildningen ska genomföras så snart möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kopia av förrättningsakt sänds till Regionen.
- §6**
**Gemensamhets-
anläggningar mm**
- Vissa anläggningar inom kvartersmark skall enligt detaljplanen inrättas som gemensamhetsanläggning. Dessa skall förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. I förekommande fall ansöker Exploatören om förrättning och svarar för förrättningskostnaderna.
- §7**
**Vatten- och
spillvatten-
anläggningar**
- Regionen skall mot ersättning från Exploatören överta de delar av befintligt VA-system som kan nyttjas för det kommunala VA-nätet enligt särskilt avtal mellan Regionen och Exploatören. Under förutsättning att övertagandet genomförts skall Regionen anlägga och bygga ut kompletterande erforderliga huvudledningar inom exploateringsområdet.
- Då befintliga brandposter inom exploateringsområdet avviker från den standard som används av regionen skall dessa bytas eller förses med adapter. Under förutsättning att avtal enligt föregående stycke senast vid antagande av detaljplanen undertecknats av Exploatören skall detta åtgärdas av Regionen, i annat fall av Exploatören.
- Exploatören skall utan ersättning, upplåta utrymme för nedläggande, bibehållande och förnyande av vatten- och spillvattenledningar inklusive eventuella pumpstationer och de i föregående stycke omnämnda.
- I samband med fastighetsbildning skall ledningsrätt bildas för samtliga kommunala VA-ledningar nödvändiga för exploateringen inom Exploateringsområdet till förmån för Regionen. Exploatören skall svara för förrättningskostnaderna.
- §8**
Förtydligande
- För tydlighetens skull skall Exploatören ansöka om och bekosta samtliga fastighetsbildningar enligt §§ 5-7. För det fall regionen åtar sig att ansöka om fastighetsbildning skall kostnaderna betalas av exploatören.

§9**Servitut**

Allmänhetens rätt att till fots ta väg över fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13 i den huvudsakliga sträckning som anges på kartbild nedan får säkerställas som servitut till förmån för regionens fastighet Gotland Visby Visborg 1:9. Exploatören biträder genom detta avtal inskrivning av detta servitut. Regionen svarar för ansökan om samt kostnaderna för inskrivning.

**§10****Undersökningar**

Exploatören utför och bekostar geotekniska och eventuella arkeologiska undersökningar liksom andra undersökningar nödvändiga för exploaterings genomförande.

§11**Utförande av anläggningar**

Exploatören svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Därmed svarar Exploatören även för anläggningar som skall utgöra gemensamhetsanläggningar.

Regionen projekterar och anlägger i enlighet med detaljplanen alla allmänna gator och gc-banor inom planområdet. Exploatören svarar för kostnaderna för anläggandet av Regementsgatan inklusive GC-bana samt

anläggandet av Länergatan exklusive GC-bana vilket beräknas till 7 000 000 kr i 2013 års kostnadsläge. Inom ramen för genomförandet av detaljplanen för kv Skenet skall exploatören till regionen betala 3 500 000 kr. Vid kommande exploatering av angränsande områden skall exploatören ersätta regionen för resterande kostnader. Kostnaderna skall räknas upp med konsumentprisindex med maj 2013 som basmånad.

Exploatören skall utöver detta även ersätta regionen för kostnader för eventuella arkeologiska undersökningar och för eventuella marksaneringar och omhändertagande av miljöfarligt avfall som tjärasfalt mm som kan komma att upptäckas vid anläggande av gata på den allmänna platsmarken.

§ 12**Anpassning av allmänna anläggningar**

Om för genomförande av exploateringsområdet erfordras anpassning av omgivande anläggningar inom allmän plats, t.ex. infart eller slänt, skall Exploatören ombesörja och bekosta detta efter redovisning för Regionens och inhämtande av Regionens medgivande i varje fall. Arbetena skall utföras i kvalitetsnivå med till exploateringsområdet direkt anslutande anläggningar på sätt som överenskommes med Regionens.

§13**Gatukostnader och anläggningsavgifter**

Efter att Exploatören fullgjort sina åtaganden enligt §§ 11 och 12 är Exploatören befriad från gatukostnadsersättning avseende utförande av gata/allmän platsmark inom exploateringsområdet.

Regionen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Exploatören skall erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp för nybildade fastigheter inom exploateringsområdet enligt vid var tid gällande taxa. Befintliga byggnader anses ha erlagt anslutningsavgift enligt särskild inventering som Exploatören och Regionens gemensamt upprättat.

§14**Exploateringsersättning för angränsande infrastruktur**

Skenets andel av kostnader för infrastrukturen i angränsande områden regleras i särskilt avtal. Detta avtal skall även reglera Exploatörens kostnader för infrastrukturen för kommande exploateringar inom Visborgsområdet.

§15**Dagvatten**

Exploatören förbinder sig, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Regionens eller den Regionens sätter i sitt ställe bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvatten,

får detta efter fördröjning enligt Regionens anvisningar, avledas från fastigheten. Dagvattenlösningarna skall utformas i samråd med Regionens samhällsbyggnadsförvaltning och enligt förvaltningens anvisningar.

§16
Dike

Det åligger exploatören att tillse att vattnet i diket i områdets sydöstra del inte hindras i sitt flöde utan tas om hand på bästa sätt och leds vidare.

§17
**Bygg- och informations-
skyltar**

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Regionen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Regionens medverkan i projektet som del i utvecklingen av Visborgsområdet. Skyltplats på Regionens mark upplåtes avgäldsfritt.

§18
**Övriga
genomförande-
frågor**

Exploatören förbinder sig att under hela byggnadstiden tillse att all trafik på omgivande gator kan fortgå på ett trafiksäkert och kapacitetsmässigt acceptabelt sätt. Exploatören skall lämna in trafikanordningsritningar i god tid.


Byggnadsarbetena skall bedrivas i sådan ordning och på så sätt att hinder och störningar i omgivningen undviks i görligaste mån.

Under planerings-, projekterings- och utförandeskedena ska Exploatören svara för samordningen av ledningsdragningarna m.m. inom exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Exploatören förbinder sig att, i den utsträckning som följer av lag, svara för eventuella skador på grannfastigheter.

§19
Tillstånd

Exploatören ansöker om alla för exploateringsgenomförande nödvändiga tillstånd hos berörda myndigheter och regionala instanser.



§20
Säkerhet

Som säkerhet för rätta fullgörande av Exploatörens åtaganden enligt § 11 ska Exploatören vid exploateringsavtalets undertecknande till Regionen överlämna säkerhet som regionen kan godkänna. Säkerheten ska ej vara tidsbegränsad och ska gälla till ett värde av 3 500 000 kr. Säkerhetskravet upphör när exploatören fullgjort sina åtaganden.

§21
Överlåtelse

Detta avtal får av exploatören inte överlåtas på annan utan regionens skriftliga godkännande. Om så ändå sker har regionen rätt att av exploatören utkräva de merkostnader som kommunen åsamkas vid ett genomförande av detaljplanen.

§ 22
Twist

Twister om tillkomsten, tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Solna den ²⁶/11 2013
För PEAB FU VISBY AB


Henrik Carisson

Visby den / 2013
För Region Gotland:

.....
Åke Svensson

.....
Ethel Forsberg

bilaga 1.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- Lokaltråk
- GC-VAG
- Gång- och cykelväg

Kortnamn

- Bostäder
- Centrum
- Handel tillåten i bostadsområden
- Kontor
- Kontor tillåten i bostadsområden
- Skola

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med skrämtak, sophus, carport o.dyl. Höjdhögst max. 4,0 m.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

UTVYTTJÄNDEGRAD/FÄSTHETSINDELNING

- e-4200
- Största bostadsarea i m
- Fästigheten får inte överskrida

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kortnamn)

- Mark och vegetation
- Parkeringskvalitet
- Parkeringskvalitet för inte finnas

Utformning

- Utformning, utformning
- Kontor utformning för inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFORMANDE

- Utformning
- Högsta höjdhögst i meter

Utformning

- Högsta antal våningar
- Entrer ska vara genomgående
- Sophantenn, inlopp ska ske från gattsidan

Utformning

- Fasad mot gatan ska vara delad i minst två volymer.
- Entrer ska utformas transparent.
- Gångvägar ska vara tillgängliga och utformade till angränsande byggnader och bör vid behov brytas upp.
- Stor hänsyn ska tas till omgivande bebyggelse och miljö vid galler, materialval, färgval, formgivning, formgivning mm.

Vasamner (begränsning bebyggelse)

- Vid ändring av byggnaderna och miljö i övrigt ska de sådana byggnaderna såväl som de som har bebyggelse i närheten av byggnaderna under byggnadens varaktighet bebyggelse.
- Den nya bebyggelsen ska i största möjliga mån ta hänsyn till den karaktäristiska vegetationen och dess kvalitet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandestadium
- Genomförandestadium är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Förordning

- Förordning

Till planen för:
☐ Miljökonsekvensbeskrivning
☐ Miljökonsekvensbeskrivning
☐ Samrådsrapport
☐ Genomförandebeskrivning

Utskrift eller utskrift
☐ Utskrift eller utskrift
☐ Utskrift eller utskrift
☐ Utskrift eller utskrift

Detaljplan för
VISBY KV SKENET
Region Gotland

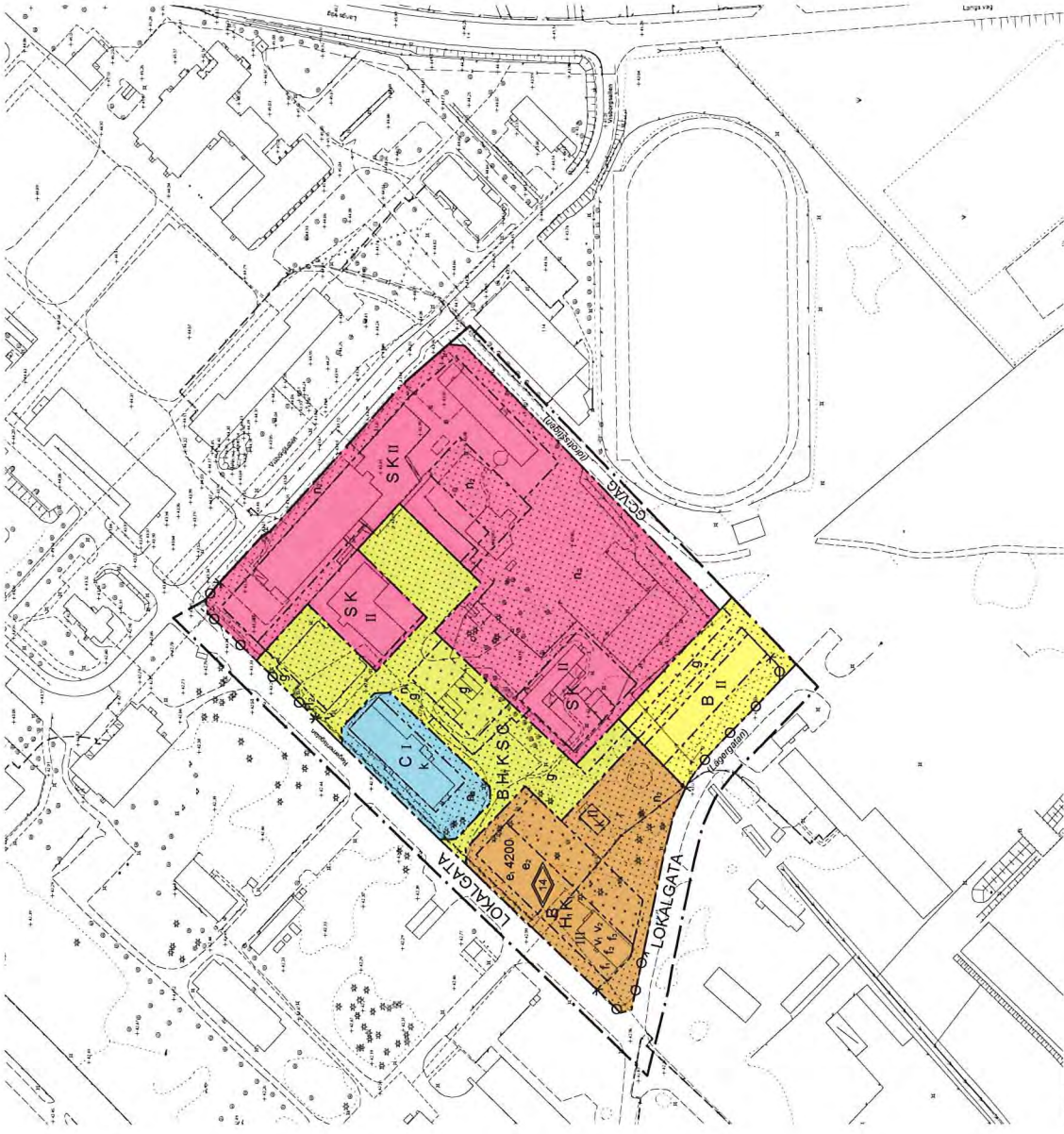
UTSTÄLLNING

Samrådsrapport utställningen 2013-05-18

Ansvarig för utställningen

Yvonne Mattsson
Yvonne Mattsson

Ansvarig för utställningen
Region Gotland



Skala 1:1000 (A1)

Rs § 2

Au § 2

Exploateringsavtal och tilläggsanslag kv. Skenet, Visby Visborg
1:13, del av

RS 2013/803

- Tekniska nämnden 2013-12-17, § 319

- Ledningskontoret 2013-12-18

Regionstyrelsens beslut

- Finansiellt igångsättningstillstånd medges.
- Regionstyrelsen godkänner upprättat exploateringsavtal med PEAB FU Visby AB för del av Visby Visborg 1:13.

Regionstyrelsens förslag till beslut i fullmäktige

- Tekniska nämnden beviljas tilläggsanslag om 8,6 miljoner kronor för utbyggnad av lokalgata och gång- och cykelbana inom detaljplaneområdet för kv. Skenet Visborg.
- Medel anvisas med 7,0 miljoner kronor genom försäljning av iordningställd mark och med 1,6 miljoner kronor ur regionens Eget kapital.

Ett exploateringsavtal har upprättats med PEAB FU Visby AB, ägare till fastigheten Visborg 1:13. Till grund för avtalet ligger förslag till detaljplan för kv. Visby Skenet, exploateringsområdet är beläget inom den aktuella fastigheten. Området skall exploateras för bostadsbebyggelse, kontor, skola, handel mm. Området kommer att delas upp i flera mindre fastigheter och säljas.

Inom exploateringsområdet ingår allmän platsmark i form av ca 440 meter lokalgata med tillhörande gång- och cykelbanor, gc-bana, (Regementsgatan och Länergatan) samt ca 160 m gc-bana (Idrottsstigen). Mark för gata och gc-bana skall överlåtas till regionen som därmed övertar det framtida ansvaret och även svarar för ombyggnad och utbyggnad av dessa, inklusive dagvatten. Servitut skall upprättas för att säkra allmänhetens framkomlighet genom kvarteret Skenet. Regionen kommer att överta befintliga VA-ledningar, vilket regleras i ett upprättat separat avtal.

Kostnaderna för utbyggnad av gata och gc-bana för Regementsgatan, Länergatan och Idrottsstigen beräknas till sammanlagt 8,6 miljoner kronor, varav regionens andel uppgår till 1,6 miljoner kronor för utbyggnad av gc-bana längs Länergatan och Idrottsstigen. Resterande 7 miljoner kronor ska betalas av exploitören för denna exploatering

forts

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rs § 2 *forts*

Au § 2

och för intilliggande exploateringsområden. För det nu aktuella exploateringsområdet, ska exploatören i samband med genomförandet av detaljplanen för kv. Skenet betala 3,5 miljoner kronor. Vid genomförande av kommande detaljplaner inom området ska exploatören betala resterande 3,5 miljoner kronor. Under mellantiden fram till kommande exploatering genomförs ankommer det dock på regionen att finansiera dessa åtgärder.

Tekniska nämnden har behandlat ärendet den 17 december 2013 och beslutat att föreslå regionstyrelsen att godkänna aktuellt exploateringsavtal (bilaga 2). För anläggandet av gator och gc-vägar begär tekniska nämnden tilläggsanslag om 8,6 miljoner kronor.

Ledningskontoret ser positivt på att en detaljplan med tillhörande exploateringsavtal för ett första utbyggnadsområde för bostäder inom Visborg nu har kommit till stånd. Kontoret anser att utbyggnaden av bostäder och lokaler tillsammans med de infrastrukturåtgärder i form av gator och gång- och cykelvägar som planeras, är ett viktigt första steg i Visborgsområdets framtida utveckling. Ledningskontoret anser också att den föreslagna kostnadsfördelningen är rimlig och att den föreslagna ordningen där regionen tillfälligt bekostar del av utbyggnaden av infrastruktur kan accepteras.

Arbetsutskottet föreslog i enlighet med ledningskontoret att exploateringsavtal godkänns, tekniska nämnden beviljas tilläggsanslag och att medel anvisas.

Expedieras:

Tekniska nämnden
Ledningskontoret Samhällsbyggnad
Ledningskontoret Ekonomi

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Region Gotland, org. nr. 212000-0803, nedan kallad Regionen, och Peab FU Visby AB, org. nr. 556679-4862, samt Peab FU Visby Exploatering AB, org. nr 556800-9335, nedan kallad Exploatörerna, träffas härmed följande avtal.

Detta avtal ersätter delar av det tidigare exploateringsavtalet för Kv Skenet som antogs 2014-01-24, ärendenr RS 2013/803 och som finns bilagt detta avtal, bilaga 1. Följande paragrafer i bilaga 1 gäller dock fortsatt: §1-3, §6-10, §12-13, §15-19 samt §21-22. Övriga paragrafer upphör att gälla vid tecknande av detta avtal.

§1 Detaljplan och Markägande

Till grund för avtalet ligger gällande detaljplaner, pågående detaljplanearbeten samt strukturplan för Visborgsområdet. Exploateringsområdet ligger inom fastigheterna Gotland Visby Visborg 1:13, Gotland Visby Skenet 2 och Gotland Visby Skenet 4 vilka ägs av Peab FU Visby AB samt fastigheten Gotland Visby Visborg 1:19 vilken ägs av Peab FU Visby Exploatering AB. Exploateringsområdet, nedan kallat Exploateringsområdet, redovisas i bifogad karta, bilaga 2.

§2

Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att regionfullmäktige vid Region Gotland senast 2018-09-24 genom laga kraft vunnet beslut godkänner detta avtal, regleringsavtal avseende del av Visby Visborg 1:13, bilaga 9.1, och köpekontrakt avseende tomträtten Gotland Othem Ejdern 6, bilaga 9.2. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.

§3

Målsättning

Exploateringsområdet ska av Exploatörerna exploateras för främst bostadsbebyggelse men även kontor, skola och handel mm. Exploateringsområdet kommer att delas upp i flera fastigheter i samband med exploateringen. Syftet är att reglera åtgärderna för genomförandet inom detaljplaneområdet och åtgärder i angränsande områden nödvändiga för planens genomförande.

§4

Överlåtelse av mark

Exploatören överlåter till Regionen med full äganderätt och utan ersättning de delar av Exploateringsområdet som, enligt kommande detaljplaner skall ingå i gator och övrig allmän platsmark, bilaga 4. Denna mark skall genom fastighetsreglering överföras till Regionens fastighet Visborg 1:9.

Områdena överläts fria från inteckningar och andra belastningar av vad slag det vara må.

Överlåtelsen kan ske etappvis och gäller först i och med att förändringen av fastighetsindelningen skett för de överlåtna områdena, vilken vidtas i samband med erforderliga fastighetsbildningsförrättningar.

De överlåtna markområdena tillträds av Regionen så snart fastighetsbildningen registrerats eller vid annan överenskommen tidpunkt som anses nödvändigt för exploaterings genomförande.

§5

Fastighetsbildning

Exploatorerna ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen enligt § 4 ovan. Fastighetsbildningen ska genomföras så snart som möjligt efter att detaljplanen för Ljuset och Lyktan vunnit laga kraft. Kopia av förrättningsakt sänds till Regionen. Markbehovet för gatorna är idag oklart och gatubredden kommer att utredas och slutligen fastställas vid fastighetsbildningen. Exploatorerna ska verka för att tillräcklig gatubredd kan erhållas även från mark som Exploatorerna tidigare avyttrat utmed Vädursgatan, Regementsgatan och Länergatan.

§6

Gemensamhetsanläggningar mm

Vissa anläggningar inom kvartersmark skall enligt detaljplanen inrättas som gemensamhetsanläggning. Dessa skall förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. I förekommande fall ansöker Exploatorerna om förrättning och svarar för förrättningskostnaderna. Överlåtelse av mark skall ske utan krav på ersättning till samfällighetsföreningarna.

§7

Vatten- och spillvattenanläggningar

I samband med fastighetsbildning skall ledningsrätt bildas för samtliga kommunala VA-ledningar inom Exploateringsområdet enligt bilaga 5, till förmån för Regionen. Exploatorerna skall svara för förrättningskostnaderna.

§8

Undersökningar

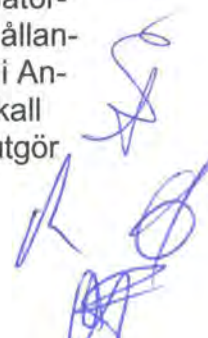
Exploatorerna utför och bekostar geotekniska och eventuella arkeologiska undersökningar liksom andra undersökningar nödvändiga för exploaterings genomförande.

§9

Utförande av kommunala anläggningar

Exploatorerna svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark samt alla anslutningar till allmän platsmark. Därmed svarar Exploatorerna även för anläggningar som skall utgöra gemensamhetsanläggningar.

Regionen ombesörjer och bekostar projektering och utbyggnad av all allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Gatan skall dimensioneras enligt handboken "Vägar och gators utformning" (VGU) pärm 1, avsnitt sektion i tätortgaturum. Gatornas överbyggnad skall dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och kvalitén på utförda anläggningar skall lägst motsvara beskrivningarna i Anläggnings AMA 98 med asfalt som ytskikt. Blivande lokalgata och huvudgata skall förses med nytt slitlager. Där ny lokal- och huvudgata anläggs och den delvis utgör



befintlig gata skall den i hela sin sektion försees med ny överbyggnad och beläggning. Dagvattenfrågan skall lösas och gatudelen skall försees med belysning.

Regionens anläggningsarbeten skall utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna den nya bebyggelsen inom Exploateringsområdet. På begäran från Exploatörerna skall Regionen upprätta en tidplan för arbetets bedrivande.

§10

Gatukostnader och anläggningsavgifter

Exploatörerna är befriade från gatukostnadsersättning avseende utförande av gata/allmän platsmark inom Exploateringsområdet.

Regionen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Exploatörerna eller annan framtida fastighetsägare skall erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp för tillkommande anslutningar inom Exploateringsområdet enligt vid var tid gällande taxa. Befintliga byggnader anses ha erlagt anslutningsavgift.

§11

Exploateringsersättning för angränsande infrastruktur

Regionen svarar för utbyggnaden och ombyggnaden för angränsande gator inklusive gång- och cykelvägar, cirkulationsplatser, belysning och avvattning. Dessa åtgärder ska i största möjliga mån utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna Exploateringsområdet. På begäran från Exploatörerna ska Regionen upprätta en tidplan för arbetets bedrivande.

Exploatörernas andel av kostnaderna för exploateringsersättning och angränsande infrastruktur är fyrtiomiljoner (40 000 000) kr som skall erläggas tio (10) bankdagar efter det att villkoren i § 2 är uppfyllda.

§12

Dagvatten

Exploatörerna förbinder sig, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Regionens bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvatten, får detta efter fördröjning enligt Regionens anvisningar, avledas från Exploateringsområdet. Dagvattenlösningarna skall utformas i samråd med Regionens tekniska förvaltning och enligt förvaltningens anvisningar.

§13

Bygg- och informationsskyltar

Exploatörerna förbinder sig att utan kostnad för Regionen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Regionens medverkan i projektet som del i utvecklingen av Visborgsområdet. Skyltarna är bygglovsbefriade och någon ersättning för upplåtelse av i förekommande fall kommunal mark ska ej utgå.



§14

Övriga genomförandefrågor

Exploatorerna förbinder sig att under hela byggnadstiden tillse att all trafik på omgivande gator kan fortgå på ett trafiksäkert och kapacitetsmässigt acceptabelt sätt. Exploatorerna skall lämna in trafikanordningsritningar i god tid.

Exploatorerna förbinder sig att, i den utsträckning som följer av lag, svara för eventuella skador på grannfastigheter eller på Regionens mark orsakade av arbeten med anläggningar som skall övertas av Regionen.

Användning av Regionens mark för etableringsyta får endast ske efter godkännande från Regionen och någon ersättning för upplåtelse av i förekommande fall kommunal mark ska ej utgå.

§15

Tillstånd

Exploatorerna ansöker om alla för exploaterings genomförande nödvändiga tillstånd hos berörda myndigheter och regionala instanser.

§16

Tidplan

Anläggningarna som avser utbyggnad av allmän platsmark skall vara utförda efter detaljplanläggning senast till inflyttning inom Exploateringsområdet.

§17

Hållbarhet och miljö

Ambitionen är att Visborg skall utvecklas till en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor. Denna ambitionsnivå ska prägla både planläggning och genomförande i exploateringen av Exploateringsområdet.

§18

Överlåtelse

Exploatorerna äger överlåta sina rättigheter och skyldigheter eller delar därav enligt detta avtal till annan juridisk person inom samma koncern i samband med att exploateringsfastigheten eller del därav överlåtes till koncernbolaget ifråga. För överlåtelse till annan än koncernbolag skall Exploatorerna först ha inhämtat skriftligt godkännande av Regionen. Sådant godkännande ska lämnas om Exploatorerna därvid åtar sig att gentemot Regionen svara för Exploatorernas vid överlåtelsen återstående förpliktelser gentemot Regionen enligt detta avtal.

§ 19

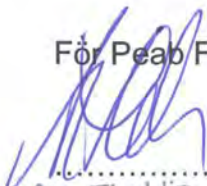
Tvist

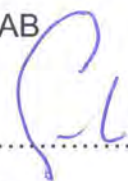
Tvister om tillkomsten, tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Visby den 4/7-18

För Peab FU Visby AB


.....
Åke Theblin


.....
Göran Linder

Visby den 4/7-18

för Peab FU Visby Exploatering AB



.....
Åke Theblin


.....
Göran Linder

Visby den

För Region Gotland:


.....
Mats Johansson


.....
Per Linder

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Region Gotland, org. nr. 212000-0803, nedan kallad Regionen, och PEAB FU Visby AB, org. nr. 556679-4862, Box 808, Solna, nedan kallad Exploatören, träffas härmed följande avtal.

Ambitionen är att Visborg skall utvecklas till en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor. Denna ambitionsnivå ska präglade både planläggning och genomförande i området.

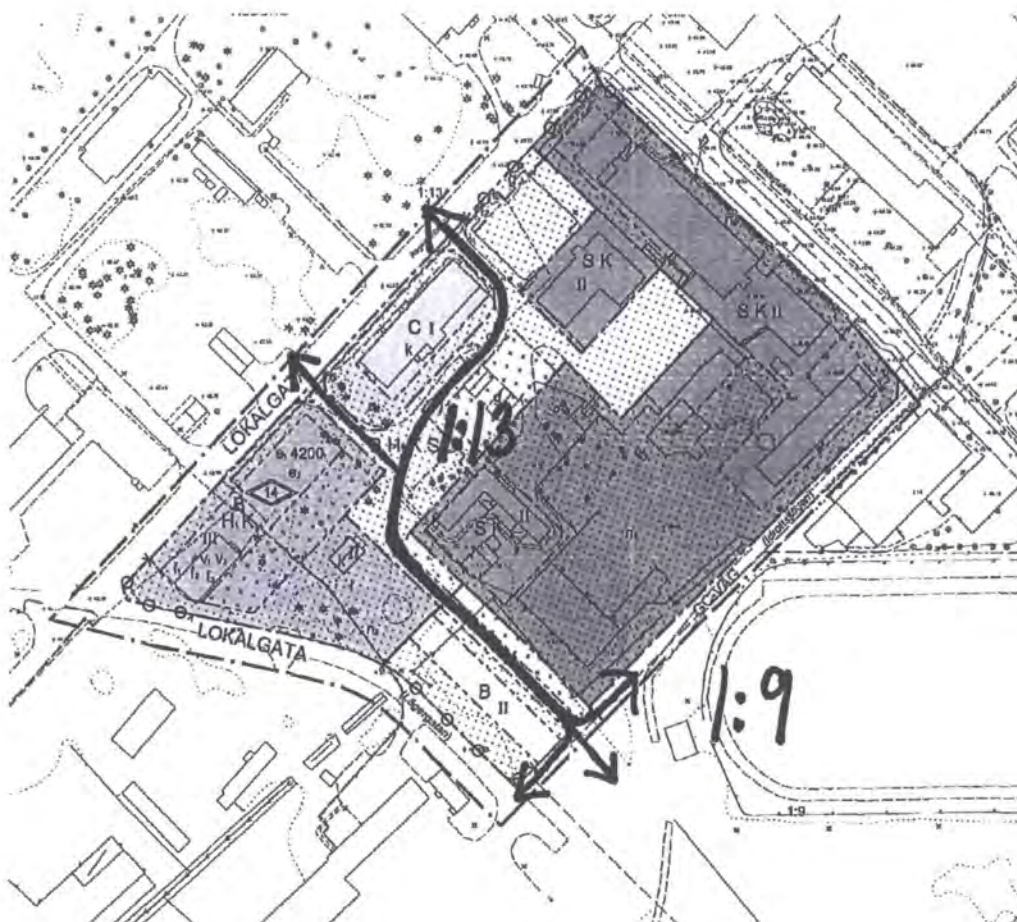
- §1**
Detaljplan och markägande
- Till grund för avtalet ligger förslag till detaljplan för Visby Skenet (Visborgsområdet). Exploateringsområdet ligger inom fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13. Exploateringsområdet redovisas i bifogad plankarta hörande till förslag till detaljplanen, bilaga 1.
- §2**
Avtalets giltighet
- Detta avtal gäller under förutsättning att regionstyrelsen godkänner detta avtal samt att regionfullmäktige antar förslag till detaljplan för Visby Skenet (Visborgsområdet) genom beslut som vinner laga kraft senast 2015-12-31. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.
- §3**
Målsättning
- Exploateringsområdet ska av PEAB FU Visby AB exploateras för bostadsbebyggelse, kontor, skola och handel mm. Området kommer att delas upp i flera fastigheter i samband med exploateringen av området. Syftet är att reglera åtaganden för genomförandet inom detaljplaneområdet och åtgärder i angränsande områden nödvändiga för planens genomförande.
- §4**
Överlåtelse av mark
- Exploatören överlåter till Regionen med full äganderätt och utan ersättning de delar av exploateringsområdet som, enligt detaljplanen skall ingå i gator och övrig allmän platsmark. Denna mark skall genom fastighetsreglering överföras till Regionens fastighet Visborg 1:9.
- Områdena överlåts fria från inteckningar och andra belastningar av vad slag det vara må.
- De överlåtna markområdena tillträds av Regionen så snart fastighetsbildningen registrerats eller vid annan överenskommen tidpunkt som anses nödvändigt för exploaterings genomförande.

- §5**
**Fastighets-
bildning**
- Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen enligt §4. Fastighetsbildningen ska genomföras så snart möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kopia av förrättningsakt sänds till Regionen.
- §6**
**Gemensamhets-
anläggningar mm**
- Vissa anläggningar inom kvartersmark skall enligt detaljplanen inrättas som gemensamhetsanläggning. Dessa skall förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. I förekommande fall ansöker Exploatören om förrättning och svarar för förrättningskostnaderna.
- §7**
**Vatten- och
spillvatten-
anläggningar**
- Regionen skall mot ersättning från Exploatören överta de delar av befintligt VA-system som kan nyttjas för det kommunala VA-nätet enligt särskilt avtal mellan Regionen och Exploatören. Under förutsättning att övertagandet genomförts skall Regionen anlägga och bygga ut kompletterande erforderliga huvudledningar inom exploateringsområdet.
- Då befintliga brandposter inom exploateringsområdet avviker från den standard som används av regionen skall dessa bytas eller förses med adapter. Under förutsättning att avtal enligt föregående stycke senast vid antagande av detaljplanen undertecknats av Exploatören skall detta åtgärdas av Regionen, i annat fall av Exploatören.
- Exploatören skall utan ersättning, upplåta utrymme för nedläggande, bibehållande och förnyande av vatten- och spillvattenledningar inklusive eventuella pumpstationer och de i föregående stycke omnämnda.
- I samband med fastighetsbildning skall ledningsrätt bildas för samtliga kommunala VA-ledningar nödvändiga för exploateringen inom Exploateringsområdet till förmån för Regionen. Exploatören skall svara för förrättningskostnaderna.
- §8**
Förtydligande
- För tydlighetens skull skall Exploatören ansöka om och bekosta samtliga fastighetsbildningar enligt §§ 5-7. För det fall regionen åtar sig att ansöka om fastighetsbildning skall kostnaderna betalas av exploatören.

§9

Servitut

Allmänhetens rätt att till fots ta väg över fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13 i den huvudsakliga sträckning som anges på kartbild nedan får säkerställas som servitut till förmån för regionens fastighet Gotland Visby Visborg 1:9. Exploatören biträder genom detta avtal inskrivning av detta servitut. Regionen svarar för ansökan om samt kostnaderna för inskrivning.



§10

Undersökningar

Exploatören utför och bekostar geotekniska och eventuella arkeologiska undersökningar liksom andra undersökningar nödvändiga för exploateringsens genomförande.

§11

Utförande av anläggningar

Exploatören svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Därmed svarar Exploatören även för anläggningar som skall utgöra gemensamhetsanläggningar.

Regionen projekterar och anlägger i enlighet med detaljplanen alla allmänna gator och gc-banor inom planområdet. Exploatören svarar för kostnaderna för anläggandet av Regementsgatan inklusive GC-bana samt

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

anläggandet av Länergatan exklusive GC-bana vilket beräknas till 7 000 000 kr i 2013 års kostnadsläge. Inom ramen för genomförandet av detaljplanen för kv Skenet skall exploatören till regionen betala 3 500 000 kr. Vid kommande exploatering av angränsande områden skall exploatören ersätta regionen för resterande kostnader. Kostnaderna skall räknas upp med konsumentprisindex med maj 2013 som basmånad.

Exploatören skall utöver detta även ersätta regionen för kostnader för eventuella arkeologiska undersökningar och för eventuella marksaneringar och omhändertagande av miljöfarligt avfall som tjärasfalt mm som kan komma att upptäckas vid anläggande av gata på den allmänna platsmarken.

§ 12**Anpassning av allmänna anläggningar**

Om för genomförande av exploateringsområdet erfordras anpassning av omgivande anläggningar inom allmän plats, t.ex. infart eller slänt, skall Exploatören ombesörja och bekosta detta efter redovisning för Regionens och inhämtande av Regionens medgivande i varje fall. Arbetena skall utföras i kvalitetsnivå med till exploateringsområdet direkt anslutande anläggningar på sätt som överenskommes med Regionens.

§13**Gatukostnader och anläggningsavgifter**

Efter att Exploatören fullgjort sina åtaganden enligt §§ 11 och 12 är Exploatören befriad från gatukostnadsersättning avseende utförande av gata/allmän platsmark inom exploateringsområdet.

Regionen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Exploatören skall erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp för nybildade fastigheter inom exploateringsområdet enligt vid var tid gällande taxa. Befintliga byggnader anses ha erlagt anslutningsavgift enligt särskild inventering som Exploatören och Regionens gemensamt upprättat.

§14**Exploateringsersättning för angränsande infrastruktur**

Skenets andel av kostnader för infrastrukturen i angränsande områden regleras i särskilt avtal. Detta avtal skall även reglera Exploatörens kostnader för infrastrukturen för kommande exploateringar inom Visborgsområdet.

§15**Dagvatten**

Exploatören förbinder sig, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Regionens eller den Regionens sätter i sitt ställe bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvatten,



får detta efter fördröjning enligt Regionens anvisningar, avledas från fastigheten. Dagvattenlösningarna skall utformas i samråd med Regionens samhällsbyggnadsförvaltning och enligt förvaltningens anvisningar.

§16**Dike**

Det åligger exploatören att tillse att vattnet i diket i områdets sydöstra del inte hindras i sitt flöde utan tas om hand på bästa sätt och leds vidare.

§17**Bygg- och informations-
skyltar**

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Regionen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Regionens medverkan i projektet som del i utvecklingen av Visborgsområdet. Skyltplats på Regionens mark upplåtes avgäldsfritt.

§18**Övriga
genomförande-
frågor**

Exploatören förbinder sig att under hela byggnadstiden tillse att all trafik på omgivande gator kan fortgå på ett trafiksäkert och kapacitetsmässigt acceptabelt sätt. Exploatören skall lämna in trafikanordningsritningar i god tid.

Byggnadsarbetena skall bedrivas i sådan ordning och på så sätt att hinder och störningar i omgivningen undviks i möjligaste mån.

Under planerings-, projekterings- och utförandeskedena ska Exploatören svara för samordningen av ledningsdragningarna m.m. inom exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Exploatören förbinder sig att, i den utsträckning som följer av lag, svara för eventuella skador på grannfastigheter.

§19**Tillstånd**

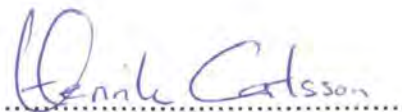
Exploatören ansöker om alla för exploateringsgenomförande nödvändiga tillstånd hos berörda myndigheter och regionala instanser.

- §20**
Säkerhet Som säkerhet för rätta fullgörande av Exploatörens åtaganden enligt § 11 ska Exploatören vid exploateringsavtalets undertecknande till Regionen överlämna säkerhet som regionen kan godkänna. Säkerheten ska ej vara tidsbegränsad och ska gälla till ett värde av 3 500 000 kr. Säkerhetskravet upphör när exploatören fullgjort sina åtaganden.
- §21**
Överlåtelse Detta avtal får av exploatören inte överlätas på annan utan regionens skriftliga godkännande. Om så ändå sker har regionen rätt att av exploatören utkräva de merkostnader som kommunen åsamkas vid ett genomförande av detaljplanen.
- § 22**
Tvist Tvister om tillkomsten, tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Solna den ²⁶/11 2013

För PEAB FU VISBY AB



Henrik Carlsson

Visby den / 2013

För Region Gotland:

.....
Åke Svensson

.....
Ethel Forsberg



bilaga 1.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Endast sådana bestämmelser som utgör en del av planens innehåll gäller inom detta område.

- GRÄNSER
- Planbestämmelsegränser
 - Användningsgränser
 - Ejningsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna regler

- LOKALGATA
- GC-VAG
- Öppn- och cykling

- Kontorsmark
- B
 - C
 - H
 - K
 - E
 - S

BEGREPPSRÖR AV MARKENS BEVÄGELSE

- Marken för res bebyggelse
- Marken för andstad bebyggelse med skidstadiet, asfalterat, asfalterat, asfalterat
- Marken skall vara tillgänglig för gemensam användning

UTNYTTJANDEGRÄNSBESTÄMMELSER

- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

MARKENS ANVÄNDNING (utövning av funktioner)

- Mark och vegetation
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

UTÖVNING

- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

PLACERING, UTÖVNING, UTÖVNING

- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

UTÖVNING

- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

UTÖVNING

- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

UTÖVNING

- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

UTÖVNING

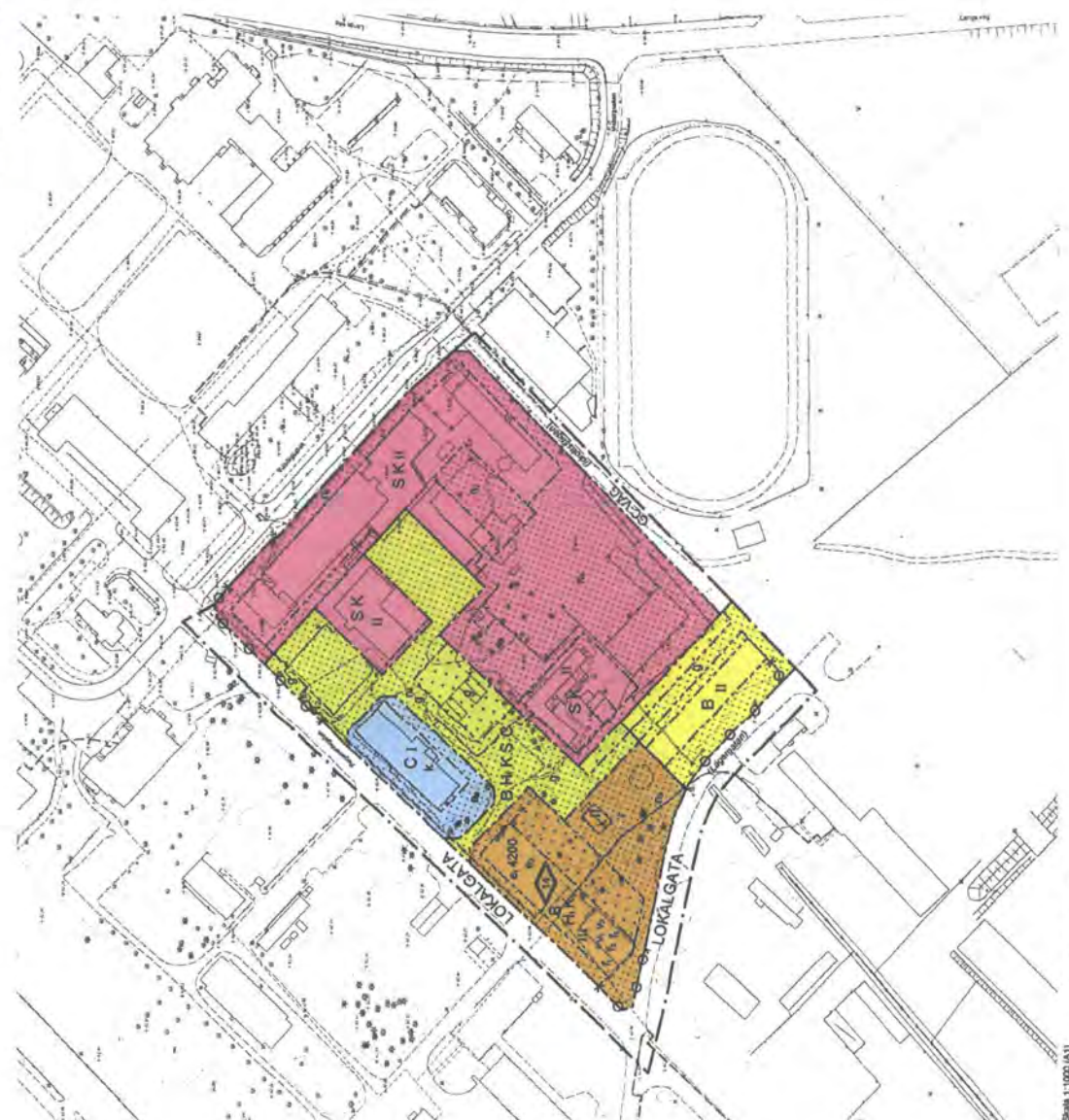
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

UTÖVNING

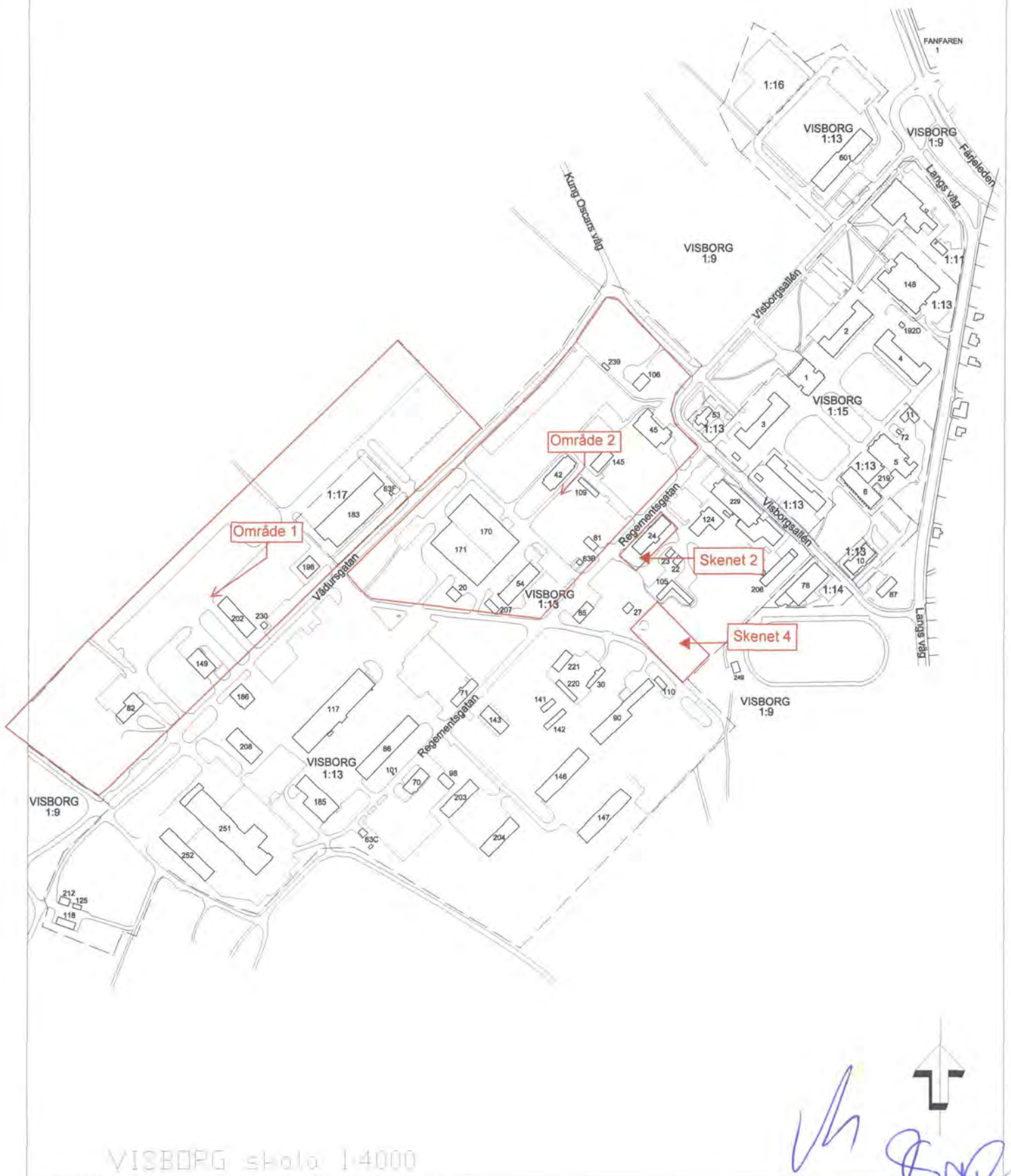
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse

UTÖVNING

- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse
- Markens bebyggelse



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.



Avtal om köp av fast egendom

mellan

PEAB FU VISBY AB

och

REGION GOTLAND

avseende del av fastigheten

Gotland Visby Visborg 1:13

Two handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The top signature is a large, stylized 'S' shape, and the bottom signature is a smaller, more compact scribble.

1	DEFINITIONER	3
2	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING	3
3	KÖPESKILLING OCH KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE	4
4	FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER	4
5	FARANS ÖVERGÅNG	4
6	ÅTGÄRDER MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN	4
7	TILLTRÄDE	5
8	ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN	5
9	MERVÄRDESSKATT FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.	
10	FASTIGHETENS SKICK M.M.	5
11	OFFENTLIGGÖRANDE	6
12	SEKRETESS	6
13	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR	6
14	KOSTNADER	6
15	ÖVERLÅTELSE	6
16	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER	6



Detta avtal om köp av fast egendom ("**Avtalet**") har denna dag träffats mellan:

- (1) **Peab FU Visby AB**, org. nr 556679-4862, ("**Säljaren**"), och
- (2) **Region Gotland**, org. nr 212000-0803, ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

BAKGRUND

- (A) Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13 ("**Ursprungsfastigheten**").
- (B) Köparen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Gotland Visby Visborg 1:9 ("**Målfastigheten**").
- (C) Säljaren önskar överlåta del av Ursprungsfastigheten, såsom markerats i Bilaga (C), ("**Fastigheten**") till Köparen och Köparen önskar förvärva Fastigheten från Säljaren på de villkor som framgår av detta Avtal.

1 DEFINITIONER

I detta Avtal ska nedanstående uttryck ha följande innebörd.

"**Avtal**" avser detta avtal om köp av fast egendom och samtliga bilagor därtill.

"**Avtalsdagen**" avser dagen för undertecknandet av detta Avtal.

"**Fastigheten**" har den betydelse som anges i punkt (C).

"**Köparen**" har den betydelse som anges i punkt (2) i ingressen.

"**Köpeskillingen**" har den betydelse som anges i punkt 3.1.

"**Målfastigheten**" har den betydelse som anges i punkt (B).

"**Part**" avser Säljaren eller Köparen var för sig, och "**Parterna**" avser Säljaren och Köparen gemensamt.

"**Säljaren**" har den betydelse som anges i punkt (1) i ingressen.

"**Säljarens Bankkonto**" avser Säljarens bankkonto med kontonummer 87133-5 hos Nordea.

"**Tillträdesdagen**" avser den 1 augusti 2018.

"**Tillträdet**" avser tidpunkten för när åtgärderna under punkterna 7.2 och 7.3 nedan har genomförts.

"**Ursprungsfastigheten**" har den betydelse som anges i punkt (A).

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

- 2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.
- 2.2 Tillträde till Fastigheten ska äga rum på Tillträdesdagen.

- 2.3 Säljaren överlåter, i den mån det är möjligt, även de rättigheter som är hänförliga till Fastigheten.
- 2.4 Parterna är av uppfattningen att de nyttjanderätter, servitut, ledningsrätter och andra belastningar som må belasta Fastigheten ska gälla med samma rätt i Målfastigheten och förbehållas vid fastighetsregleringen enligt punkt 8.1.
- 2.5 Parterna är av uppfattningen att de servitut eller andra nyttjanderätter som må gälla till förmån för Fastigheten ska gälla till förmån för Målfastigheten och förbehållas vid fastighetsregleringen enligt punkt 8.1.
- 2.6 Parternas är av uppfattningen att Fastighetens andelar i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter ska övergå till Målfastigheten vid fastighetsregleringen enligt punkt 8.1.
- 2.7 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdet, mot erläggande av Köpeskillingen.

3 KÖPESKILLING OCH KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

- 3.1 Köpeskillingen för Fastigheten är trettioåttamiljoner (38 000 000) kronor, ("Köpeskillingen").
- 3.2 Köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdet, med valuterings samma dag, till Säljarens Bankkonto.

4 FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 4.1 Skatter, räntor, avgifter eller kostnader hänförliga till Fastigheten, inklusive fastighetsskatt och/eller fastighetsavgift, ska betalas av Säljaren till den del de avser och belöper på tiden före Tillträdesdagen (oaktat att de må förfalla till betalning efter Tillträdesdagen), och av Köparen till den del de avser och belöper på tiden efter Tillträdesdagen (oaktat att de må förfalla till betalning före Tillträdesdagen). Hyror, räntor och andra intäkter hänförliga till Fastigheten ska fördelas och gottskrivas efter samma princip.
- 4.2 Säljaren ska se till att leverantörer, per Tillträdesdagen, läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme och andra liknande nyttigheter.
- 4.3 Parterna är medvetna om att Säljaren kommer att ansvara för erläggande av preliminär fastighetsskatt gentemot skattemyndigheten avseende hela år 2018 för Fastigheten. Parterna är dock överens om att den preliminära fastighetsskatten ska fördelas mellan Parterna enligt principerna i punkt 4.1 varvid således Köparen ska erlagga fastighetsskatten för tiden efter Tillträdet på Tillträdesdagen.

5 FARANS ÖVERGÅNG

Säljaren står faran för Fastigheten intill Tillträdesdagen. Köparen står faran från och med Tillträdesdagen. Detta gäller även om Fastigheten inte har tillträtts av Köparen på grund av Köparens dröjsmål eller andra omständigheter hänförliga till Köparen.

6 ÅTGÄRDER MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Säljaren ska från Avtalsdagen till Tillträdesdagen fortsätta att förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig att inte säga upp, ändra eller träffa nya väsentliga avtal som skulle binda Köparen efter Tillträdet eller fatta viktigare beslut angående Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.

7 TILLTRÄDE

- 7.1 Tillträde till Fastigheten ska äga rum kl. 10.00 på Tillträdesdagen på Säljarens kontor.
- 7.2 På Tillträdet ska Säljaren mot att Köparen uppfyller vad som anges i punkt 7.3 överlämna väsentliga handlingar som avser Fastigheten, och som är av betydelse för Köparen i egenskap av fastighetsägare, såsom nyttjanderäts- och servitutsavtal (i original i förekommande fall och annars i kopia), ritningar och bygglovshandlingar, och som Säljaren innehar.
- 7.3 På Tillträdet ska, med Tillträdesdagen som valuteringsdag, Köparen mot att Säljaren uppfyller vad som anges i punkt 7.2 ovan kontant erlägga Köpeskillingen, genom betalning till Säljarens Bankkonto.
- 7.4 Sedan Köparen till fullo erlagt Köpeskillingen enligt punkt 7.3 ovan ska Parterna på Tillträdesdagen underteckna ett (1) köpebrev, vilket ska upprättas genom Säljarens försorg. Säljaren ska till Köparen på Tillträdesdagen överlämna det kvitterade köpebrevet.

8 ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

- 8.1 Köparen ska omedelbart efter Tillträdesdagen lägga köpebrevet som utfärdats i enlighet med punkt 7.4 till grund för ansökan om fastighetsreglering. Fastighetsregleringen ska syfta till att Fastigheten regleras in i Målfastigheten, såsom framgår närmare av Bilaga 8.1. Säljaren ska ha insyn i fastighetsregleringsförfarandet och bli kontinuerligt informerad avseende nämnda process av Köparen. Det åligger Köparen att driva ärendet och göra sitt yttersta för att tillse att fastighetsregleringen genomförs, varvid Säljaren ska bistå Köparen. I enlighet med dessa åtaganden förbinder sig Parterna att lojalt medverka till att fastighetsregleringen kan genomföras och lämna eventuella medgivanden och samtycken samt ingå eventuella kompletterande överenskommelser med enahanda innehåll som må krävas samt att, omedelbart efter lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering, godkänna beslutet. Vidare accepterar Parterna att utan ytterligare vederlag finna sig i sådana mindre jämkningar beträffande gränser, särskilda rättigheter och dylikt samt andra nödvändiga beslut som lantmäteriet tar.

9 FASTIGHETENS SKICK M.M.

- 9.1 Fastigheten överläts i befintligt skick.
- 9.2 Köparen har uppmanats och givits tillfälle att ingående besikta och i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Fastigheten och förutsättningarna för köpet av Fastigheten. Köparen har själv skaffat sig noggrann kännedom om de planbestämmelser, myndighetsbeslut och övriga frågor av betydelse som berör Fastigheten och köpet i övrigt. Köparen godtar därför Fastighetens skick samt dess användnings- och dispositionsmöjligheter. Markundersökningar, Bilaga 9.2, som har genomförts, av Säljaren, har inte visat på några förekommande föroreningar. Det noteras att Försvarsmakten tidigare bedrivit verksamhet på Fastigheten och gentemot Säljaren påtagit sig att svara för erforderliga saneringsåtgärder till s k Mindre känslig markanvändning. Skulle det ändå visa sig att föroreningar utöver vad som framgår av Bilaga 9.2 finns på Fastigheten skall eventuellt erforderlig marksanering upp till s k Mindre känslig markanvändning intill ett belopp om 3 800 000 kronor, inklusive erforderliga undersökningar och utredningar, bekostas och genomförs av Säljaren.

10 OFFENTLIGGÖRANDE

Allt offentliggörande i form av pressreleaser m.m. med anledning av överlåtelsen ska ske efter samråd mellan Parterna. Parterna är dock medvetna om att överlåtelsen kommer att bli offentlig när Köparen söker fastighetsreglering enligt punkt 8.1.

11 SEKRETESS

Såvitt inte annat särskilt överenskommes förbinder sig Parterna med de begränsningar som följer av tvingade lag, noteringsavtal vid börs Part är bunden av och tillämpliga föreskrifter och rekommendationer samt god aktiemarknadssed, att behandla detta Avtal konfidentiellt och inte för utomstående yppa villkoren häri. Allt offentliggörande med anledning av överlåtelsen ska ske i enlighet med punkt 10.

12 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

- 12.1 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma.
- 12.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

13 KOSTNADER

- 13.1 Vardera Part ska bära sina egna kostnader, vilka orsakas i samband med förberedelser, förhandlingar och genomförandet av Avtalet.
- 13.2 Köparen ska erlägga kostnader för sökande av fastighetsreglering avseende Fastigheten och är således ensam ansvarig för att sådan kostnad betalas.

14 ÖVERLÅTELSE

Ingendera Parten ska ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter eller skyldigheter hänförliga till detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill.

15 VILLKOR

Detta Avtal gäller under förutsättning att regionfullmäktige vid Region Gotland senast 2018-09-24 genom laga kraft vunnet beslut godkänner detta avtal, exploateringsavtal avseende Visby Visborg 1:13 och 1:19 samt Visby Skenet 2 och 4, bilaga 15.1, och köpekontrakt avseende tomträtten Gotland Othem Ejdern 6, bilaga 15.2. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta Avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.

16 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

- 16.1 Svensk materiell rätt ska tillämpas på detta Avtal.
- 16.2 Tvist i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Regler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet ska äga rum i Stockholm. Det svenska språket ska användas i skiljeförfarandet.

- 16.3 Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andra Partens skriftliga samtycke. Part ska emellertid inte vara förhindrad att vidarebefordra sådan information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt mot den andra Parten med anledning av tvisten eller om en sådan skyldighet följer av författning, föreskrift, myndighetsbeslut, börskontrakt eller motsvarande.
-

Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka Parterna erhållit var sitt.

Visby den

Peab FU Visby AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Region Gotland

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Bevittnas:

Bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:



KÖPEKONTRAKT

Mellan Peab Bostad AB, org.nr.556237-5161, nedan kallad Säljaren, och Region Gotland, org.nr. 212000-0803, nedan kallad Köparen, träffas härmed följande avtal.

§ 1**Överlåtelse/
köpeskillning**

Säljaren överlåter och försäljer till Köparen tomträtten Gotland Othem Ejdern 6, nedan kallad Tomträtten, för en köpeskillning av TVÅMILJONER/ 2 000 000/ KRONOR.

§ 2**Tillträde**

Det formella tillträdet sker den 1 augusti 2018 eller den dag parterna skriftligt överenskommer, nedan kallad Tillträdesdagen, och är villkorat av regionfullmäktiges beslut enligt § 9 nedan. Köparens rätt till tillträde till Tomträtten förutsätter att köpeskillningen i sin helhet har betalats till Säljaren.

§ 3**Köpeskillningens
erläggande**

Köpeskillningen erläggs kontant till av Säljaren anvisat bankkonto på Tillträdesdagen.

§ 4**Köpebrev och
inskrivning**

Så snart köpeskillningen i sin helhet har betalats överlämnar Säljaren köpebrev samt övriga erforderliga handlingar för att Köparen ska erhålla inskrivning av tomträttsinnehav. Inskrivning får inte sökas förrän köpebrev har upprättats. De med köpet förenade inskrivnings- och inteckningskostnaderna betalas av Köparen.

§ 5**Inskrivningar
o dyl**

Tomträtten överlåtes gravationsfri. Enligt vad som är känt för Säljaren omfattas Tomträtten inte av andra inskrivna rättigheter o dyl än vad som framgår av det officiella fastighetsregistret.

§ 6**Avgifter o dyl**

Skatter, avgifter och andra skyldigheter vilka belastar Tomträtten betalas av Säljaren för tiden fram till Tillträdesdagen och av Köparen för tiden därefter. Motsvarande fördelning skall gälla eventuella inkomster från Tomträtten.

§ 7**Försäkring**

Säljaren förbinder sig att hålla Tomträtten försäkrad enligt fullvärdesprincipen intill Tillträdesdagen. Skulle ersättningsgill skada drabba tomträtten före Tillträdesdagen skall detta avtal ändå fullföljas, mot att Köparen får skadeersättningen. Eventuell självrisk betalas av Säljaren. Faran för Tomträtten övergår på Köparen om Tomträtten inte har tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.

§ 8**Tomträttens
skick**

Köparen har noga besiktigat Tomträten och godtar dess skick och avstår härmed, med bindande verkan, från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister på Tomträten, även om dessa skulle vara att anse som dolda fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

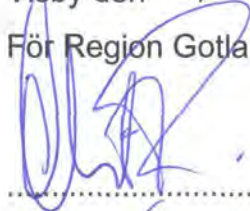
§ 9**Villkor**

Detta avtal gäller under förutsättning att regionfullmäktige vid Region Gotland senast 2018-09-24 genom laga kraft vunnet beslut godkänner detta avtal, exploateringsavtal avseende Visby Visborg 1:13 och 1:19 samt Visby Skenet 2 och 4, bilaga 9.1, och regleringsavtal avseende del av Visby Visborg 1:13, bilaga 9.2. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Visby den / 2018

För Region Gotland



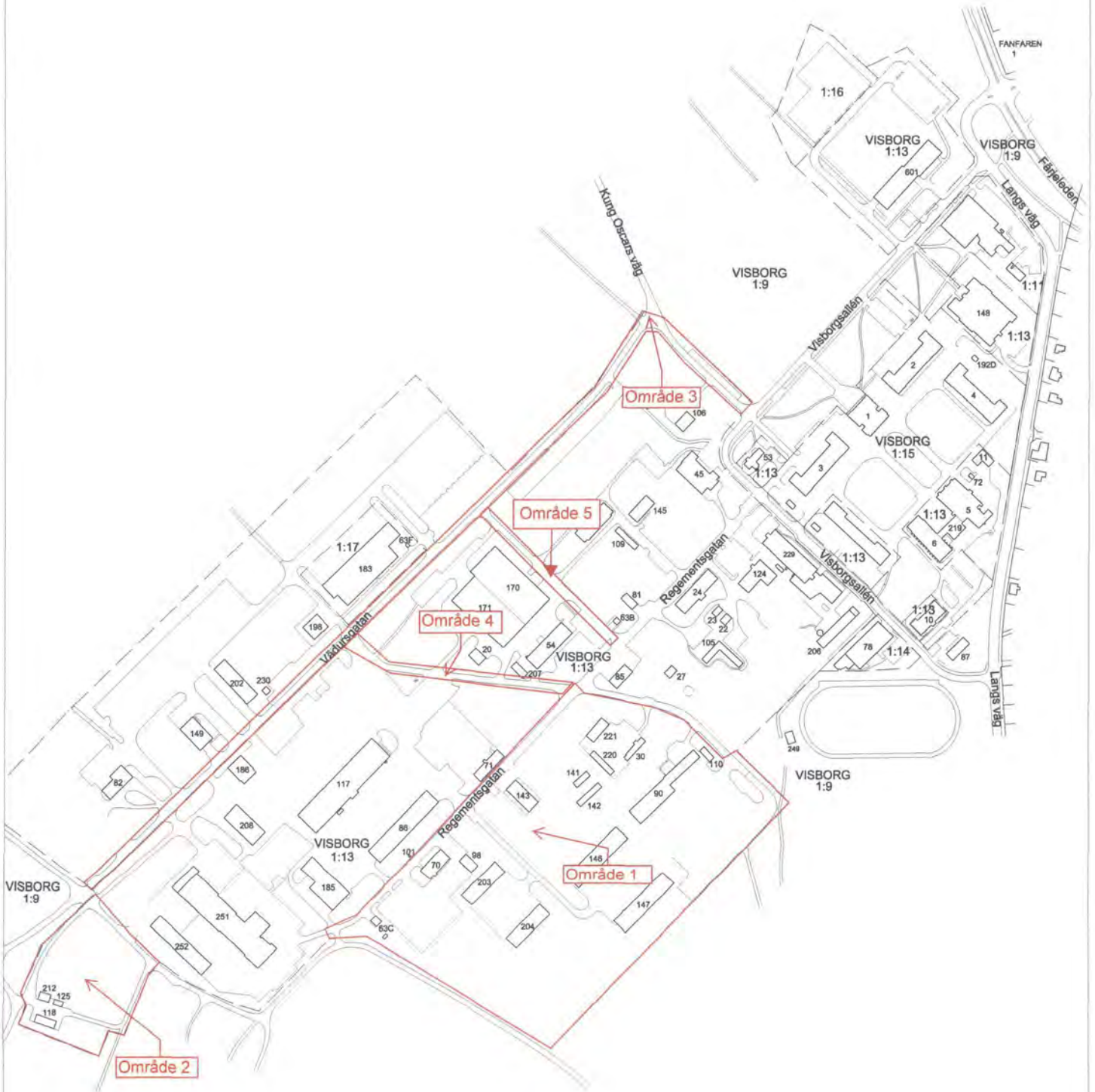
Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Visby den / 2018

För Peab Bostad AB

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:





Rf § 99

Gatukostnader och mark, Visborg. Köpeavtal, exploateringsavtal samt tilläggsavtal för förvärv av fastighet Visby Visborg 1:13 samt köpeavtal för förvärv av tomträtt Othem Ejdern 6

RS 2018/462

- Regionstyrelseförvaltningen 2018-04-24

- Regionstyrelsen 2018-05-29, § 156

Regionfullmäktiges beslut

- Exploateringsavtal med Peab FU Visby AB och Peab FU Visby Exploatering AB godkänns.
- Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Kv Skenet, som antogs 2014-01-24, godkänns.
- Köpekontrakt avseende förvärv av del av fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13 från Peab FU Visby AB, för en köpeskilling av 38 000 000 kronor, godkänns.
- Köpekontrakt avseende förvärv av tomträtten Gotland Othem Ejdern 6 från Peab Bostad AB, för en köpeskilling av 2 000 000 kronor, godkänns.
- Tekniska nämnden får i uppdrag att förvalta och genomföra utbyggnad på Visborg i enlighet med kommande detaljplaner för aktuellt område.

Regionstyrelseförvaltningen har under en längre tid fört förhandlingar med Peab i syfte att komma överens i en bytesaffär där Region Gotland tar över gatukostnader inom ett visst område och i utbyte mot detta ersätts med mark för framtida exploatering. Bytesaffären omfattar mark inom stadsdelen Visborg och en obebyggd fastighet upplåten med tomträtt i Slite. Ambitionen har varit att finna en överenskommelse där värdet på den mark som Region Gotland erhåller skall motsvara de gatukostnader som Region Gotland övertar från Peab.

Syftet med överenskommelsen är att skapa nödvändiga förutsättningar för allmänna vägar inom Visborg. Regionen får i och med affären kontroll över utbyggnadstakt och kvalitet på vägnätet och styr över framtida skötsel och underhåll. I och med den mark som regionen erhåller i ersättning skapas också bättre förutsättningar avseende planering och utbyggnad av befintliga områden som finns i regionens ägo. Regionens framtida drift- och underhållskostnader av gator kommer att öka men fördelarna med övertagandet bedöms överträffa nackdelarna och säkerställa goda förutsättningar för den framtida utbyggnaden av Visborg.

forts.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rf § 99 *forts.*

För att fastställa ”bytesbeloppet” har regionstyrelseförvaltningen tillsammans med teknikförvaltningen tagit fram en kalkyl där gatukostnaderna jämförs med intäkter från framtida byggrätter.

Nuvärdet av de gatukostnader som Region Gotland påtar sig bedöms uppgå till 40 miljoner kronor. En bedömning av när i tiden intäkter respektive kostnader faller ut har beaktats. Ett stort antal bedömningar ingår i kalkylen både på kostnads- och intäktssidan och har resulterat i att Peab adderat till ytterligare markområden för att skapa jämnvikt.

Byggrätterna återfinns inom två områden på fastigheten Visby Visborg 1:13 där värdet på marken bedöms till 38 miljoner kronor. Vidare förvärvas tomträtten Othem Ejdern 6 i Slite vars värde bedöms till 2 miljoner kronor. Värdet av de byggrätter som Region Gotland erhåller har bedömts uppgå till sammanlagt 40 miljoner kronor vilket bedöms motsvara de gatukostnader som regionen ikläder sig i enlighet med exploateringsavtalet.

Regionstyrelseförvaltningen förordar regionstyrelsen att godkänna affären i alla dess delar för vidare beslut i regionfullmäktige.

Regionstyrelseförvaltningen har föreslagit att

1. godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med Peab FU Visby AB och Peab FU Visby Exploatering AB under förutsättning att Tekniska nämnden ställer sig bakom avtalet.
2. godkänna upprättat tilläggsavtal till exploateringsavtal för Kv Skenet som antogs 2014-01-24, ärendenr. RS 2013/803 under förutsättning att Tekniska nämnden ställer sig bakom avtalet.
3. godkänna köpekontrakt avseende förvärv av del av fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13 från Peab FU Visby AB för en köpeskilling av 38 000 000 kronor under förutsättning att Tekniska nämnden ställer sig bakom affären.
4. godkänna köpekontrakt avseende förvärv av tomträtten Gotland Othem Ejdern 6 från Peab Bostad AB för en köpeskilling av 2 000 000 kronor.

Regionstyrelsen har tillstyrkt regionstyrelseförvaltningens förslag med tillägget att tekniska nämnden får i uppdrag att förvalta och genomföra utbyggnad på Visborg i enlighet med kommande detaljplaner för aktuellt område.

forts.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rf § 99 *forts.*

Anm. Avtal gällande fastigheterna har undertecknats och finns med i underlaget till regionfullmäktiges sammanträde.

Anföranden

Anföranden hålls av *Meit Foblin (S)*, *Fredrik Gradelius (C)*, *Lars Bjurström (V)* och *Filip Reinbåg (S)*.

Proposition

Regionfullmäktiges ordförande ställer proposition på regionstyrelsens förslag och finner att det bifalls.

Expedieras:

PEAB

Tekniska nämnden

Regionstyrelseförvaltningen Samhällsplanering

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Tilläggsavtal till

EXPLOATERINGSAVTAL tecknat nov 2013

Detta avtal, nedan kallat **Tilläggsavtalet**, utgör ett tillägg till exploateringsavtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet**, **bilaga 1**, mellan Region Gotland, org. nr. 212000-0803, nedan kallad **Regionen**, och Peab FU Visby AB, org. nr. 556679-4862, Box 808, 169 28 Solna, nedan kallad **Exploatören**.

Tilläggsavtalet ersätter överenskommelse avseende gatuutbyggnad i Exploateringsavtalet för Kv Skenet som antogs 2014-01-24, ärendenr RS 2013/803. För gatuutbyggnad för Kv Skenet skall följande gälla.

§1 Detaljplan och Markägande

Till grund för Tilläggsavtalet ligger gällande detaljplaner, pågående detaljplanearbeten samt strukturplan för Visborgsområdet, se www.gotland.se/visborg. Exploateringsområdet, markerat på **bilaga 2**, ligger inom fastigheterna Visby Visborg 1:13, Visby Skenet 2 och Visby Skenet 4 vilka ägs av Exploatören samt fastigheten Gotland Visby Visborg 1:19 vilken ägs av Peab FU Visby Exploatering AB.

§2

Avtalets giltighet

Detta Tilläggsavtal gäller under förutsättning att regionfullmäktige vid Region Gotland senast 2018-09-24 genom laga kraft vunnet beslut godkänner detta avtal, exploateringsavtal avseende Visby Visborg 1:13 och 1:19 samt Visby Skenet 2 och 4, **bilaga 3**, köpekontrakt avseende tomträtten Gotland Othem Ejdern 6, **bilaga 4** och köpekontrakt avseende del av fastigheten Visby Visborg 1:13, **bilaga 5**. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta Tilläggsavtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.

§3

Överlåtelse av mark

Exploatören överlåter till Regionen med full äganderätt och utan ersättning de delar av Exploateringsområdet som, enligt kommande detaljplaner skall ingå i gator och övrig allmän platsmark, **bilaga 6**. Denna mark skall genom fastighetsreglering överföras till Regionens fastighet Visborg 1:9.

Områdena överlåts fria från inteckningar och andra belastningar av vad slag det vara må.

Överlåtelsen kan ske etappvis och gäller först i och med att förändringen av fastighetsindelningen skett för de överlåtna områdena, vilken vidtas i samband med blivande fastighetsbildningsförrättningar.

De överlåtna markområdena tillträds av Regionen så snart fastighetsbildningen registrerats eller vid annan överenskommen tidpunkt som anses nödvändigt för exploateringsens genomförande.



§4

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen enligt ovan. Fastighetsbildningen ska genomföras så snart möjligt efter att detaljplanen för Ljuset och Lyktan BN 2012/2585 vunnit laga kraft. Kopia av förrättningsakt sänds till Regionen.

§5

Gemensamhetsanläggningar mm

Vissa anläggningar inom kvartersmark skall enligt detaljplanen för kvarteret Skenet 09-P-240 inrättas som gemensamhetsanläggning. Dessa skall förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. I förekommande fall ansöker Exploatören om förrättning och svarar för förrättningskostnaderna. Överlåtelse av mark skall ske utan krav på ersättning till samfällighetsföreningarna.

§6

Vatten- och spillvattenanläggningar

I samband med fastighetsbildning skall ledningsrätt bildas för samtliga kommunala VA-ledningar inom Exploateringsområdet enligt **bilaga 7**, till förmån för Regionen. Exploatören skall svara för förrättningskostnaderna.

§7

Undersökningar

Exploatören utför och bekostar geotekniska och eventuella arkeologiska undersökningar liksom andra undersökningar nödvändiga för exploaterings genomförande.

§8

Utförande av kommunala anläggningar

Exploatören svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark samt alla anslutningar till allmän platsmark. Därmed svarar Exploatören även för anläggningar som skall utgöra gemensamhetsanläggningar.

Regionen ombesörjer och bekostar projektering och utbyggnad av all allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Gator skall dimensioneras enligt handboken "Vägar och gators utformning" (VGU) pärm 1, avsnitt sektion i tätortgaturum. Gatornas överbyggnad skall dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och kvalitén på utförda anläggningar skall lägst motsvara beskrivningarna i Anläggnings AMA 98 med asfalt som ytskikt. Blivande lokalgata och huvudgata skall förses med nytt slitlager. Där ny lokal- och huvudgata anläggs och den delvis utgör befintlig gata skall den i hela sin sektion förses med ny överbyggnad och beläggning. Dagvattenfrågan skall lösas och gatudelen skall förses med belysning.

Regionens anläggningsarbeten skall utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna den nya bebyggelsen inom området. På begäran från Exploatören skall Regionen upprätta en tidplan för arbetets bedrivande.



§9

Gatukostnader och anslutningsavgifter

Exploatören är befriad från gatukostnadsersättning avseende utförande av gata/allmän platsmark inom Exploateringsområdet.

Regionen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Exploatören eller annan framtida fastighetsägare skall erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp för tillkommande byggrätter inom Exploateringsområdet enligt vid var tid gällande taxa. Befintliga byggnader anses ha erlagt anslutningsavgift.

§10

Exploatering av angränsande infrastruktur

Regionen svarar för utbyggnaden och ombyggnaden för angränsande gator inklusive gång- och cykelvägar, cirkulationsplatser, belysning och avvattningsanläggningar. Dessa åtgärder ska i största möjliga mån utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna Exploateringsområdet. På begäran från Exploatören ska Regionens upprätta en tidplan för arbetets bedrivande.

§11

Dagvatten

Exploatören förbinder sig, genom val av byggnadsmaterial, verka för att inte förorena Exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Regionens eller den Regionens sätter i sitt ställe bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvatten, får detta efter fördröjning enligt Regionens anvisningar, avledas från Exploateringsområdet. Dagvattenlösningarna skall utformas i samråd med Regionens tekniska förvaltning och enligt förvaltningens anvisningar.

§12

Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Regionens kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Regionens medverkan i projektet som del i utvecklingen av Visborgsområdet. Skyltarna är bygglovsbefriade och någon ersättning för upplåtelse av i förekommande fall kommunal mark ska ej utgå.

§13

Övriga genomförandefrågor

Exploatören förbinder sig att under hela byggnadstiden tillse att all trafik på omgivande gator kan fortgå på ett trafiksäkert och kapacitetsmässigt acceptabelt sätt. Exploatören skall lämna in trafikanordningsritningar i god tid.

Exploatören förbinder sig att, i den utsträckning som följer av lag, svara för eventuella skador på grannfastigheter eller på Regionens mark orsakade av arbeten med anläggningar som skall övertas av Regionens.

Användning av Regionens mark för etableringsyta får endast ske efter godkännande från Regionens.

§14

Tillstånd

Exploatören ansöker om alla för exploateringsens genomförande nödvändiga tillstånd hos berörda myndigheter och regionala instanser.

§15

Hållbarhet och miljö

Ambitionen är att Visborg skall utvecklas till en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor. Denna ambitionsnivå ska prägla både planläggning och genomförande i området.

§16

Överlåtelse

Exploatören äger överlåta sina rättigheter och skyldigheter eller delar därav enligt detta Tilläggsavtal till annan juridisk person inom samma koncern i samband med att Exploateringsområdet eller del därav överlåtes till koncernbolaget ifråga. För överlåtelse till annan än koncernbolag skall Exploatören först ha inhämtat skriftligt godkännande av Regionen. Sådant godkännande ska lämnas om Exploatören därvid åtar sig att gentemot Regionen svara för Exploatörens vid överlåtelsen återstående förpliktelser gentemot Regionen enligt detta Tilläggsavtal.

§ 17

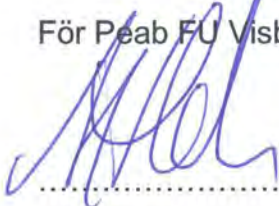
Tvist

Tvister om tillkomsten, tolkningen eller tillämpningen av detta Tilläggsavtal skall avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

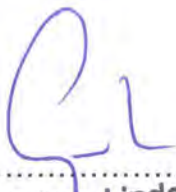
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Visby den 4/7-18

För Peab FU Visby AB



Åke Theblin



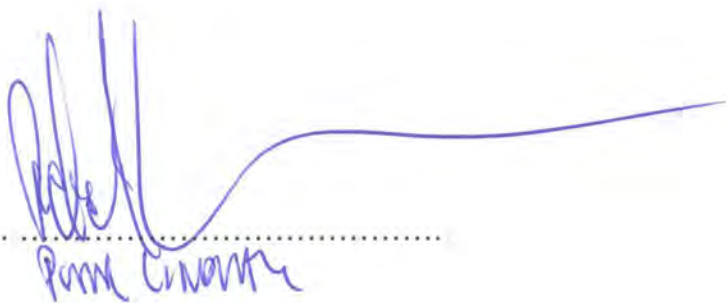
Göran Linder

Visby den 4/7-18

För Region Gotland:



Matt Johlin



Pernilla Enander

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Region Gotland, org. nr. 212000-0803, nedan kallad Regionen, och PEAB FU Visby AB, org. nr. 556679-4862, Box 808, Solna, nedan kallad Exploatören, träffas härmed följande avtal.

Ambitionen är att Visborg skall utvecklas till en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor. Denna ambitionsnivå ska prägla både planläggning och genomförande i området.

§1
Detaljplan och markägande

Till grund för avtalet ligger förslag till detaljplan för Visby Skenet (Visborgsområdet). Exploateringsområdet ligger inom fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13. Exploateringsområdet redovisas i bifogad plankarta hörande till förslag till detaljplanen, bilaga 1.

§2
Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att regionstyrelsen godkänner detta avtal samt att regionfullmäktige antar förslag till detaljplan för Visby Skenet (Visborgsområdet) genom beslut som vinner laga kraft senast 2015-12-31. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.

§3
Målsättning

Exploateringsområdet ska av PEAB FU Visby AB exploateras för bostadsbebyggelse, kontor, skola och handel mm. Området kommer att delas upp i flera fastigheter i samband med exploateringen av området. Syftet är att reglera åtaganden för genomförandet inom detaljplaneområdet och åtgärder i angränsande områden nödvändiga för planens genomförande.

§4
Överlåtelse av mark

Exploatören överlåter till Regionen med full äganderätt och utan ersättning de delar av exploateringsområdet som, enligt detaljplanen skall ingå i gator och övrig allmän platsmark. Denna mark skall genom fastighetsreglering överföras till Regionens fastighet Visborg 1:9.

Områdena överläts fria från inteckningar och andra belastningar av vad slag det vara må.

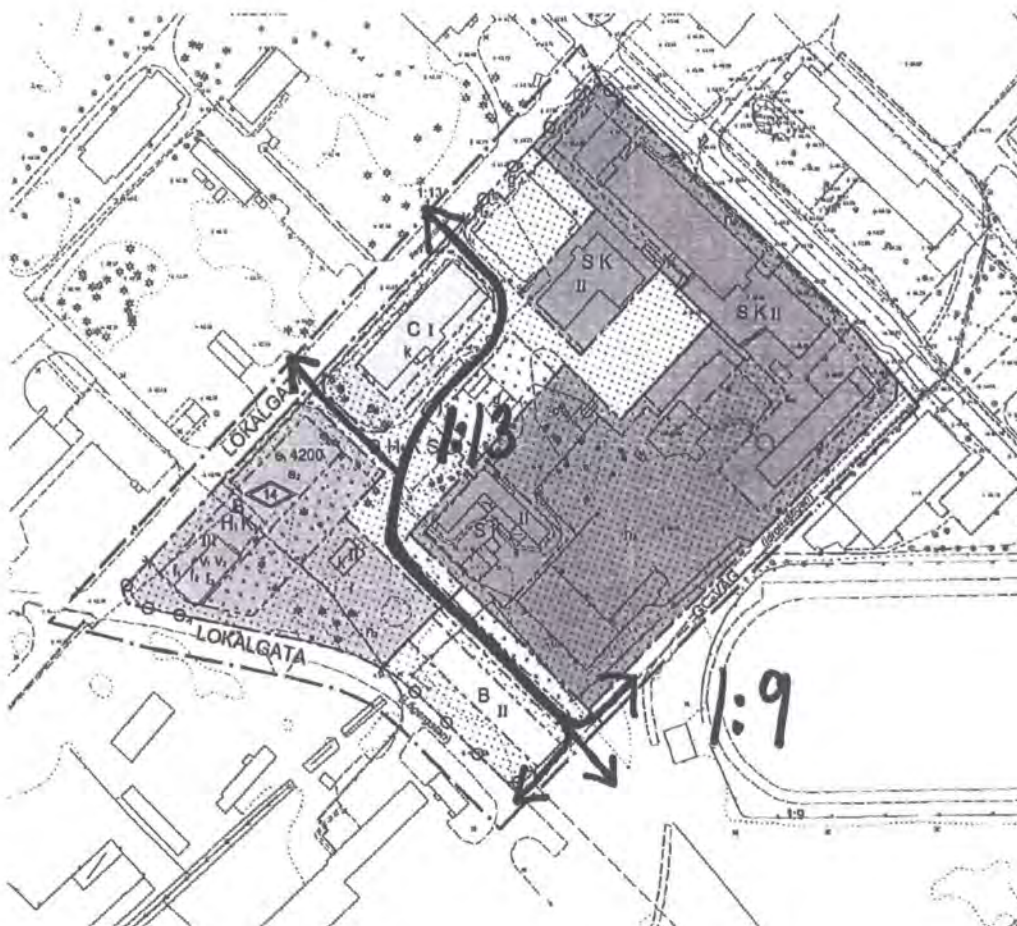
De överlåtna markområdena tillträds av Regionen så snart fastighetsbildningen registrerats eller vid annan överenskommen tidpunkt som anses nödvändigt för exploateringsens genomförande.



- §5**
**Fastighets-
bildning**
- Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen enligt §4. Fastighetsbildningen ska genomföras så snart möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kopia av förrättningsakt sänds till Regionen.
- §6**
**Gemensamhets-
anläggningar mm**
- Vissa anläggningar inom kvartersmark skall enligt detaljplanen inrättas som gemensamhetsanläggning. Dessa skall förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. I förekommande fall ansöker Exploatören om förrättning och svarar för förrättningskostnaderna.
- §7**
**Vatten- och
spillvatten-
anläggningar**
- Regionen skall mot ersättning från Exploatören överta de delar av befintligt VA-system som kan nyttjas för det kommunala VA-nätet enligt särskilt avtal mellan Regionen och Exploatören. Under förutsättning att övertagandet genomförts skall Regionen anlägga och bygga ut kompletterande erforderliga huvudledningar inom exploateringsområdet.
- Då befintliga brandposter inom exploateringsområdet avviker från den standard som används av regionen skall dessa bytas eller förses med adapter. Under förutsättning att avtal enligt föregående stycke senast vid antagande av detaljplanen undertecknats av Exploatören skall detta åtgärdas av Regionen, i annat fall av Exploatören.
- Exploatören skall utan ersättning, upplåta utrymme för nedläggande, bibehållande och förnyande av vatten- och spillvattenledningar inklusive eventuella pumpstationer och de i föregående stycke omnämnda.
- I samband med fastighetsbildning skall ledningsrätt bildas för samtliga kommunala VA-ledningar nödvändiga för exploateringen inom Exploateringsområdet till förmån för Regionen. Exploatören skall svara för förrättningskostnaderna.
- §8**
Förtydligande
- För tydlighetens skull skall Exploatören ansöka om och bekosta samtliga fastighetsbildningar enligt §§ 5-7. För det fall regionen åtar sig att ansöka om fastighetsbildning skall kostnaderna betalas av exploatören.

§9**Servitut**

Allmänhetens rätt att till fots ta väg över fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13 i den huvudsakliga sträckning som anges på kartbild nedan får säkerställas som servitut till förmån för regionens fastighet Gotland Visby Visborg 1:9. Exploatören biträder genom detta avtal inskrivning av detta servitut. Regionen svarar för ansökan om samt kostnaderna för inskrivning.

**§10****Undersökningar**

Exploatören utför och bekostar geotekniska och eventuella arkeologiska undersökningar liksom andra undersökningar nödvändiga för exploateringsens genomförande.

§11**Utförande av anläggningar**

Exploatören svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Därmed svarar Exploatören även för anläggningar som skall utgöra gemensamhetsanläggningar.

Regionen projekterar och anlägger i enlighet med detaljplanen alla allmänna gator och gc-banor inom planområdet. Exploatören svarar för kostnaderna för anläggandet av Regementsgatan inklusive GC-bana samt

anläggandet av Länergatan exklusive GC-bana vilket beräknas till 7 000 000 kr i 2013 års kostnadsläge. Inom ramen för genomförandet av detaljplanen för kv Skenet skall exploatören till regionen betala 3 500 000 kr. Vid kommande exploatering av angränsande områden skall exploatören ersätta regionen för resterande kostnader. Kostnaderna skall räknas upp med konsumentprisindex med maj 2013 som basmånad.

Exploatören skall utöver detta även ersätta regionen för kostnader för eventuella arkeologiska undersökningar och för eventuella marksaneringar och omhändertagande av miljöfarligt avfall som tjärasfalt mm som kan komma att upptäckas vid anläggande av gata på den allmänna platsmarken.

§ 12**Anpassning av allmänna anläggningar**

Om för genomförande av exploateringsområdet erfordras anpassning av omgivande anläggningar inom allmän plats, t.ex. infart eller slänt, skall Exploatören ombesörja och bekosta detta efter redovisning för Regionen och inhämtande av Regionens medgivande i varje fall. Arbetena skall utföras i kvalitetsnivå med till exploateringsområdet direkt anslutande anläggningar på sätt som överenskommes med Regionen.

§13**Gatukostnader och anläggningsavgifter**

Efter att Exploatören fullgjort sina åtaganden enligt §§ 11 och 12 är Exploatören befriad från gatukostnadsersättning avseende utförande av gata/allmän platsmark inom exploateringsområdet.

Regionen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Exploatören skall erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp för nybildade fastigheter inom exploateringsområdet enligt vid var tid gällande taxa. Befintliga byggnader anses ha erlagt anslutningsavgift enligt särskild inventering som Exploatören och Regionen gemensamt upprättat.

§14**Exploateringsersättning för angränsande infrastruktur**

Skenets andel av kostnader för infrastrukturen i angränsande områden regleras i särskilt avtal. Detta avtal skall även reglera Exploatörens kostnader för infrastrukturen för kommande exploateringar inom Visborgsområdet.

§15**Dagvatten**

Exploatören förbinder sig, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Regionens eller den Regionen sätter i sitt ställe bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvatten,

får detta efter fördröjning enligt Regionens anvisningar, avledas från fastigheten. Dagvattenlösningarna skall utformas i samråd med Regionens samhällsbyggnadsförvaltning och enligt förvaltningens anvisningar.

§16**Dike**

Det åligger exploatören att tillse att vattnet i diket i områdets sydöstra del inte hindras i sitt flöde utan tas om hand på bästa sätt och leds vidare.

§17**Bygg- och informations-skyltar**

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Regionen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Regionens medverkan i projektet som del i utvecklingen av Visborgsområdet. Skyltplats på Regionens mark upplåtes avgäldsfritt.

§18**Övriga genomförande-frågor**

Exploatören förbinder sig att under hela byggnadstiden tillse att all trafik på omgivande gator kan fortgå på ett trafiksäkert och kapacitetsmässigt acceptabelt sätt. Exploatören skall lämna in trafikanordningsritningar i god tid.

Byggnadsarbetena skall bedrivas i sådan ordning och på så sätt att hinder och störningar i omgivningen undviks i möjligaste mån.

Under planerings-, projekterings- och utförandeskedena ska Exploatören svara för samordningen av ledningsdragningarna m.m. inom exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Exploatören förbinder sig att, i den utsträckning som följer av lag, svara för eventuella skador på grannfastigheter.

§19**Tillstånd**

Exploatören ansöker om alla för exploaterings genomförande nödvändiga tillstånd hos berörda myndigheter och regionala instanser.

- §20**
Säkerhet Som säkerhet för rätta fullgörande av Exploatörens åtaganden enligt § 11 ska Exploatören vid exploateringsavtalets undertecknande till Regionen överlämna säkerhet som regionen kan godkänna. Säkerheten ska ej vara tidsbegränsad och ska gälla till ett värde av 3 500 000 kr. Säkerhetskravet upphör när exploatören fullgjort sina åtaganden.
- §21**
Överlåtelse Detta avtal får av exploatören inte överlåtas på annan utan regionens skriftliga godkännande. Om så ändå sker har regionen rätt att av exploatören utkräva de merkostnader som kommunen åsamkas vid ett genomförande av detaljplanen.
- § 22**
Twist Tvister om tillkomsten, tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Solna den ²⁶/11 2013

För PEAB FU VISBY AB



Henrik Carlsson

Visby den / 2013

För Region Gotland:

.....
Åke Svensson

.....
Ethel Forsberg



Bilaga 2



VISBORG skala 1:4000



EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Region Gotland, org. nr. 212000-0803, nedan kallad Regionen, och Peab FU Visby AB, org. nr. 556679-4862, samt Peab FU Visby Exploatering AB, org. nr 556800-9335, nedan kallad Exploatörerna, träffas härmed följande avtal.

Detta avtal ersätter delar av det tidigare exploateringsavtalet för Kv Skenet som antogs 2014-01-24, ärendenr RS 2013/803 och som finns bilagt detta avtal, bilaga 1. Följande paragrafer i bilaga 1 gäller dock fortsatt: §1-3, §6-10, §12-13, §15-19 samt §21-22. Övriga paragrafer upphör att gälla vid tecknande av detta avtal.

§1 Detaljplan och Markägande

Till grund för avtalet ligger gällande detaljplaner, pågående detaljplanearbeten samt strukturplan för Visborgsområdet. Exploateringsområdet ligger inom fastigheterna Gotland Visby Visborg 1:13, Gotland Visby Skenet 2 och Gotland Visby Skenet 4 vilka ägs av Peab FU Visby AB samt fastigheten Gotland Visby Visborg 1:19 vilken ägs av Peab FU Visby Exploatering AB. Exploateringsområdet, nedan kallat Exploateringsområdet, redovisas i bifogad karta, bilaga 2.

§2

Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att regionfullmäktige vid Region Gotland senast 2018-09-24 genom laga kraft vunnet beslut godkänner detta avtal, regleringsavtal avseende del av Visby Visborg 1:13, bilaga 9.1, och köpekontrakt avseende tomträtten Gotland Othem Ejdern 6, bilaga 9.2. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.

§3

Målsättning

Exploateringsområdet ska av Exploatörerna exploateras för främst bostadsbebyggelse men även kontor, skola och handel mm. Exploateringsområdet kommer att delas upp i flera fastigheter i samband med exploateringen. Syftet är att reglera åtgärderna för genomförandet inom detaljplaneområdet och åtgärder i angränsande områden nödvändiga för planens genomförande.

§4

Överlåtelse av mark

Exploatören överlåter till Regionen med full äganderätt och utan ersättning de delar av Exploateringsområdet som, enligt kommande detaljplaner skall ingå i gator och övrig allmän platsmark, bilaga 4. Denna mark skall genom fastighetsreglering överföras till Regionens fastighet Visborg 1:9.

Områdena överlåts fria från inteckningar och andra belastningar av vad slag det vara må.

Överlåtelsen kan ske etappvis och gäller först i och med att förändringen av fastighetsindelningen skett för de överlåtna områdena, vilken vidtas i samband med erforderliga fastighetsbildningsförrättningar.

De överlåtna markområdena tillträds av Regionen så snart fastighetsbildningen registrerats eller vid annan överenskommen tidpunkt som anses nödvändigt för exploaterings genomförande.

§5

Fastighetsbildning

Exploatorerna ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen enligt § 4 ovan. Fastighetsbildningen ska genomföras så snart som möjligt efter att detaljplanen för Ljuset och Lyktan vunnit laga kraft. Kopia av förrättningsakt sänds till Regionen. Markbehovet för gatorna är idag oklart och gatubredden kommer att utredas och slutligen fastställas vid fastighetsbildningen. Exploatorerna ska verka för att tillräcklig gatubredd kan erhållas även från mark som Exploatorerna tidigare avyttrat utmed Vädursgatan, Regementsgatan och Länergatan.

§6

Gemensamhetsanläggningar mm

Vissa anläggningar inom kvartersmark skall enligt detaljplanen inrättas som gemensamhetsanläggning. Dessa skall förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. I förekommande fall ansöker Exploatorerna om förrättning och svarar för förrättningskostnaderna. Överlåtelse av mark skall ske utan krav på ersättning till samfällighetsföreningarna.

§7

Vatten- och spillvattenanläggningar

I samband med fastighetsbildning skall ledningsrätt bildas för samtliga kommunala VA-ledningar inom Exploateringsområdet enligt bilaga 5, till förmån för Regionen. Exploatorerna skall svara för förrättningskostnaderna.

§8

Undersökningar

Exploatorerna utför och bekostar geotekniska och eventuella arkeologiska undersökningar liksom andra undersökningar nödvändiga för exploaterings genomförande.

§9

Utförande av kommunala anläggningar

Exploatorerna svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark samt alla anslutningar till allmän platsmark. Därmed svarar Exploatorerna även för anläggningar som skall utgöra gemensamhetsanläggningar.

Regionen ombesörjer och bekostar projektering och utbyggnad av all allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Gatan skall dimensioneras enligt handboken "Vägar och gators utformning" (VGU) pärm 1, avsnitt sektion i tätortsgaturum. Gatornas överbyggnad skall dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och kvalitén på utförda anläggningar skall lägst motsvara beskrivningarna i Anläggnings AMA 98 med asfalt som ytskikt. Blivande lokalgata och huvudgata skall förses med nytt slitlager. Där ny lokal- och huvudgata anläggs och den delvis utgör

befintlig gata skall den i hela sin sektion försees med ny överbyggnad och beläggning. Dagvattenfrågan skall lösas och gatudelen skall försees med belysning.

Regionens anläggningsarbeten skall utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna den nya bebyggelsen inom Exploateringsområdet. På begäran från Exploatörerna skall Regionen upprätta en tidplan för arbetets bedrivande.

§10

Gatukostnader och anläggningsavgifter

Exploatörerna är befriade från gatukostnadsersättning avseende utförande av gata/allmän platsmark inom Exploateringsområdet.

Regionen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Exploatörerna eller annan framtida fastighetsägare skall erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp för tillkommande anslutningar inom Exploateringsområdet enligt vid var tid gällande taxa. Befintliga byggnader anses ha erlagt anslutningsavgift.

§11

Exploateringsersättning för angränsande infrastruktur

Regionen svarar för utbyggnaden och ombyggnaden för angränsande gator inklusive gång- och cykelvägar, cirkulationsplatser, belysning och avvattningsanläggningar. Dessa åtgärder ska i största möjliga mån utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna Exploateringsområdet. På begäran från Exploatörerna ska Regionen upprätta en tidplan för arbetets bedrivande.

Exploatörernas andel av kostnaderna för exploateringsersättning och angränsande infrastruktur är fyrtiomiljoner (40 000 000) kr som skall erläggas tio (10) bankdagar efter det att villkoren i § 2 är uppfyllda.

§12

Dagvatten

Exploatörerna förbinder sig, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Regionens bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvatten, får detta efter fördröjning enligt Regionens anvisningar, avledas från Exploateringsområdet. Dagvattenlösningarna skall utformas i samråd med Regionens tekniska förvaltning och enligt förvaltningens anvisningar.

§13

Bygg- och informationsskyltar

Exploatörerna förbinder sig att utan kostnad för Regionen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Regionens medverkan i projektet som del i utvecklingen av Visborgsområdet. Skyltarna är bygglovsbefriade och någon ersättning för upplåtelse av i förekommande fall kommunal mark ska ej utgå.

§14

Övriga genomförandefrågor

Exploatorerna förbinder sig att under hela byggnadstiden tillse att all trafik på omgivande gator kan fortgå på ett trafiksäkert och kapacitetsmässigt acceptabelt sätt. Exploatorerna skall lämna in trafikanordningsritningar i god tid.

Exploatorerna förbinder sig att, i den utsträckning som följer av lag, svara för eventuella skador på grannfastigheter eller på Regionens mark orsakade av arbeten med anläggningar som skall övertas av Regionen.

Användning av Regionens mark för etableringsyta får endast ske efter godkännande från Regionen och någon ersättning för upplåtelse av i förekommande fall kommunal mark ska ej utgå.

§15

Tillstånd

Exploatorerna ansöker om alla för exploateringsens genomförande nödvändiga tillstånd hos berörda myndigheter och regionala instanser.

§16

Tidplan

Anläggningarna som avser utbyggnad av allmän platsmark skall vara utförda efter detaljplaneläggning senast till inflyttning inom Exploateringsområdet.

§17

Hållbarhet och miljö

Ambitionen är att Visborg skall utvecklas till en stadsdel med hög miljöprofil och med en utformning av bostäder, grönområden och mötesplatser som samverkar till att skapa en god livsmiljö för alla kategorier av människor. Denna ambitionsnivå ska prägla både planläggning och genomförande i exploateringen av Exploateringsområdet.

§18

Överlåtelse

Exploatorerna äger överlåta sina rättigheter och skyldigheter eller delar därav enligt detta avtal till annan juridisk person inom samma koncern i samband med att exploateringsfastigheten eller del därav överlåtes till koncernbolaget ifråga. För överlåtelse till annan än koncernbolag skall Exploatorerna först ha inhämtat skriftligt godkännande av Regionen. Sådant godkännande ska lämnas om Exploatorerna därvid åtar sig att gentemot Regionen svara för Exploatorernas vid överlåtelsen återstående förpliktelser gentemot Regionen enligt detta avtal.



§ 19

Tvist

Tvister om tillkomsten, tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Visby den

Visby den

För Peab FU Visby AB

för Peab FU Visby Exploatering AB

.....

.....

Visby den

För Region Gotland:

.....

.....

Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

KÖPEKONTRAKT

Mellan Peab Bostad AB, org.nr.556237-5161, nedan kallad Säljaren, och Region Gotland, org.nr. 212000-0803, nedan kallad Köparen, träffas härmed följande avtal.

§ 1**Överlåtelse/
köpeskillning**

Säljaren överlåter och försäljer till Köparen tomträtten Gotland Othem Ejdern 6, nedan kallad Tomträtten, för en köpeskillning av TVÅMILJONER/ 2 000 000/ KRONOR.

§ 2**Tillträde**

Det formella tillträdet sker den 1 augusti 2018 eller den dag parterna skriftligt överenskommer, nedan kallad Tillträdesdagen, och är villkorat av regionfullmäktiges beslut enligt § 9 nedan. Köparens rätt till tillträde till Tomträtten förutsätter att köpeskillningen i sin helhet har betalats till Säljaren.

§ 3**Köpeskillningens
erläggande**

Köpeskillningen erläggs kontant till av Säljaren anvisat bankkonto på Tillträdesdagen.

§ 4**Köpebrev och
inskrivning**

Så snart köpeskillningen i sin helhet har betalats överlämnar Säljaren köpebrev samt övriga erforderliga handlingar för att Köparen ska erhålla inskrivning av tomträttsinnehav. Inskrivning får inte sökas förrän köpebrev har upprättats. De med köpet förenade inskrivnings- och inteckningskostnaderna betalas av Köparen.

§ 5**Inskrivningar
o dyl**

Tomträtten överlåtes gravationsfri. Enligt vad som är känt för Säljaren omfattas Tomträtten inte av andra inskrivna rättigheter o dyl än vad som framgår av det officiella fastighetsregistret.

§ 6**Avgifter o dyl**

Skatter, avgifter och andra skyldigheter vilka belastar Tomträtten betalas av Säljaren för tiden fram till Tillträdesdagen och av Köparen för tiden därefter. Motsvarande fördelning skall gälla eventuella inkomster från Tomträtten.

§ 7**Försäkring**

Säljaren förbinder sig att hålla Tomträtten försäkrad enligt fullvärdesprincipen intill Tillträdesdagen. Skulle ersättningsgill skada drabba tomträtten före Tillträdesdagen skall detta avtal ändå fullföljas, mot att Köparen får skadeersättningen. Eventuell självrisk betalas av Säljaren. Faran för Tomträtten övergår på Köparen om Tomträtten inte har tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.

§ 8**Tomträttens
skick**

Köparen har noga besiktigat Tomträten och godtar dess skick och avstår härmed, med bindande verkan, från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister på Tomträten, även om dessa skulle vara att anse som dolda fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

§ 9**Villkor**

Detta avtal gäller under förutsättning att regionfullmäktige vid Region Gotland senast 2018-09-24 genom laga kraft vunnet beslut godkänner detta avtal, exploateringsavtal avseende Visby Visborg 1:13 och 1:19 samt Visby Skenet 2 och 4, bilaga 9.1, och regleringsavtal avseende del av Visby Visborg 1:13, bilaga 9.2. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Visby den / 2018

För Region Gotland

.....

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

.....

Visby den / 2018

För Peab Bostad AB

.....

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

.....



Avtal om köp av fast egendom

mellan

PEAB FU VISBY AB

och

REGION GOTLAND

avseende del av fastigheten

Gotland Visby Visborg 1:13



1	DEFINITIONER	3
2	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING	3
3	KÖPESKILLING OCH KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE	4
4	FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER	4
5	FARANS ÖVERGÅNG.....	4
6	ÅTGÄRDER MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN	4
7	TILLTRÄDE	5
8	ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN	5
9	MERVÄRDESSKATT FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.	
10	FASTIGHETENS SKICK M.M.....	5
11	OFFENTLIGGÖRANDE.....	6
12	SEKRETESS	6
13	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR.....	6
14	KOSTNADER.....	6
15	ÖVERLÅTELSE.....	6
16	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER.....	6



Detta avtal om köp av fast egendom ("**Avtalet**") har denna dag träffats mellan:

- (1) **Peab FU Visby AB**, org. nr 556679-4862, ("**Säljaren**"), och
- (2) **Region Gotland**, org. nr 212000-0803, ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

BAKGRUND

- (A) Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Gotland Visby Visborg 1:13 ("**Ursprungsfastigheten**").
- (B) Köparen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Gotland Visby Visborg 1:9 ("**Målfastigheten**").
- (C) Säljaren önskar överlåta del av Ursprungsfastigheten, såsom markerats i Bilaga (C), ("**Fastigheten**") till Köparen och Köparen önskar förvärva Fastigheten från Säljaren på de villkor som framgår av detta Avtal.

1 DEFINITIONER

I detta Avtal ska nedanstående uttryck ha följande innebörd.

"**Avtal**" avser detta avtal om köp av fast egendom och samtliga bilagor därtill.

"**Avtalsdagen**" avser dagen för undertecknandet av detta Avtal.

"**Fastigheten**" har den betydelse som anges i punkt (C).

"**Köparen**" har den betydelse som anges i punkt (2) i ingressen.

"**Köpeskillingen**" har den betydelse som anges i punkt 3.1.

"**Målfastigheten**" har den betydelse som anges i punkt (B).

"**Part**" avser Säljaren eller Köparen var för sig, och "**Parterna**" avser Säljaren och Köparen gemensamt.

"**Säljaren**" har den betydelse som anges i punkt (1) i ingressen.

"**Säljarens Bankkonto**" avser Säljarens bankkonto med kontonummer 87133-5 hos Nordea.

"**Tillträdesdagen**" avser den 1 augusti 2018.

"**Tillträdet**" avser tidpunkten för när åtgärderna under punkterna 7.2 och 7.3 nedan har genomförts.

"**Ursprungsfastigheten**" har den betydelse som anges i punkt (A).

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

- 2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.
- 2.2 Tillträde till Fastigheten ska äga rum på Tillträdesdagen.

- 2.3 Säljaren överlåter, i den mån det är möjligt, även de rättigheter som är hänförliga till Fastigheten.
- 2.4 Parterna är av uppfattningen att de nyttjanderätter, servitut, ledningsrätter och andra belastningar som må belasta Fastigheten ska gälla med samma rätt i Målfastigheten och förbehållas vid fastighetsregleringen enligt punkt 8.1.
- 2.5 Parterna är av uppfattningen att de servitut eller andra nyttjanderätter som må gälla till förmån för Fastigheten ska gälla till förmån för Målfastigheten och förbehållas vid fastighetsregleringen enligt punkt 8.1.
- 2.6 Parternas är av uppfattningen att Fastighetens andelar i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter ska övergå till Målfastigheten vid fastighetsregleringen enligt punkt 8.1.
- 2.7 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdet, mot erläggande av Köpeskillingen.

3 KÖPESKILLING OCH KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

- 3.1 Köpeskillingen för Fastigheten är trettioåttamiljoner (38 000 000) kronor, ("Köpeskillingen").
- 3.2 Köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdet, med valuterings samma dag, till Säljarens Bankkonto.

4 FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 4.1 Skatter, räntor, avgifter eller kostnader hänförliga till Fastigheten, inklusive fastighetsskatt och/eller fastighetsavgift, ska betalas av Säljaren till den del de avser och belöper på tiden före Tillträdesdagen (oaktat att de må förfalla till betalning efter Tillträdesdagen), och av Köparen till den del de avser och belöper på tiden efter Tillträdesdagen (oaktat att de må förfalla till betalning före Tillträdesdagen). Hyror, räntor och andra intäkter hänförliga till Fastigheten ska fördelas och gottskrivas efter samma princip.
- 4.2 Säljaren ska se till att leverantörer, per Tillträdesdagen, läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme och andra liknande nyttigheter.
- 4.3 Parterna är medvetna om att Säljaren kommer att ansvara för erläggande av preliminär fastighetsskatt gentemot skattemyndigheten avseende hela år 2018 för Fastigheten. Parterna är dock överens om att den preliminära fastighetsskatten ska fördelas mellan Parterna enligt principerna i punkt 4.1 varvid således Köparen ska erlægga fastighetsskatten för tiden efter Tillträdet på Tillträdesdagen.

5 FARANS ÖVERGÅNG

Säljaren står faran för Fastigheten intill Tillträdesdagen. Köparen står faran från och med Tillträdesdagen. Detta gäller även om Fastigheten inte har tillträtts av Köparen på grund av Köparens dröjsmål eller andra omständigheter hänförliga till Köparen.

6 ÅTGÄRDER MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Säljaren ska från Avtalsdagen till Tillträdesdagen fortsätta att förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig att inte säga upp, ändra eller träffa nya väsentliga avtal som skulle binda Köparen efter Tillträdet eller fatta viktigare beslut angående Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.

7 TILLTRÄDE

- 7.1 Tillträde till Fastigheten ska äga rum kl. 10.00 på Tillträdesdagen på Säljarens kontor.
- 7.2 På Tillträdet ska Säljaren mot att Köparen uppfyller vad som anges i punkt 7.3 överlämna väsentliga handlingar som avser Fastigheten, och som är av betydelse för Köparen i egenskap av fastighetsägare, såsom nyttjanderätts- och servitutsavtal (i original i förekommande fall och annars i kopia), ritningar och bygglövshandlingar, och som Säljaren innehar.
- 7.3 På Tillträdet ska, med Tillträdesdagen som valuteringsdag, Köparen mot att Säljaren uppfyller vad som anges i punkt 7.2 ovan kontant erlægga Köpeskillingen, genom betalning till Säljarens Bankkonto.
- 7.4 Sedan Köparen till fullo erlagt Köpeskillingen enligt punkt 7.3 ovan ska Parterna på Tillträdesdagen underteckna ett (1) köpebrev, vilket ska upprättas genom Säljarens försorg. Säljaren ska till Köparen på Tillträdesdagen överlämna det kvitterade köpebrevet.

8 ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

- 8.1 Köparen ska omedelbart efter Tillträdesdagen lägga köpebrevet som utfärdats i enlighet med punkt 7.4 till grund för ansökan om fastighetsreglering. Fastighetsregleringen ska syfta till att Fastigheten regleras in i Målfastigheten, såsom framgår närmare av Bilaga 8.1. Säljaren ska ha insyn i fastighetsregleringsförfarandet och bli kontinuerligt informerad avseende nämnda process av Köparen. Det åligger Köparen att driva ärendet och göra sitt yttersta för att tillse att fastighetsregleringen genomförs, varvid Säljaren ska bistå Köparen. I enlighet med dessa åtaganden förbinder sig Parterna att lojalt medverka till att fastighetsregleringen kan genomföras och lämna eventuella medgivanden och samtycken samt ingå eventuella kompletterande överenskommelser med enahanda innehåll som må krävas samt att, omedelbart efter lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering, godkänna beslutet. Vidare accepterar Parterna att utan ytterligare vederlag finna sig i sådana mindre jämkningar beträffande gränser, särskilda rättigheter och dylikt samt andra nödvändiga beslut som lantmäteriet tar.

9 FASTIGHETENS SKICK M.M.

- 9.1 Fastigheten överläts i befintligt skick.
- 9.2 Köparen har uppmanats och givits tillfälle att ingående besikta och i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Fastigheten och förutsättningarna för köpet av Fastigheten. Köparen har själv skaffat sig noggrann kännedom om de planbestämmelser, myndighetsbeslut och övriga frågor av betydelse som berör Fastigheten och köpet i övrigt. Köparen godtar därför Fastighetens skick samt dess användnings- och dispositionsmöjligheter. Markundersökningar, Bilaga 9.2, som har genomförts, av Säljaren, har inte visat på några förekommande föroreningar. Det noteras att Försvarsmakten tidigare bedrivit verksamhet på Fastigheten och gentemot Säljaren påtagit sig att svara för erforderliga saneringsåtgärder till s k Mindre känslig markanvändning. Skulle det ändå visa sig att föroreningar utöver vad som framgår av Bilaga 9.2 finns på Fastigheten skall eventuellt erforderlig marksanering upp till s k Mindre känslig markanvändning intill ett belopp om 3 800 000 kronor, inklusive erforderliga undersökningar och utredningar, bekostas och genomförs av Säljaren.

10 OFFENTLIGGÖRANDE

Allt offentliggörande i form av pressreleaser m.m. med anledning av överlåtelsen ska ske efter samråd mellan Parterna. Parterna är dock medvetna om att överlåtelsen kommer att bli offentlig när Köparen söker fastighetsreglering enligt punkt 8.1.

11 SEKRETESS

Såvitt inte annat särskilt överenskommes förbinder sig Parterna med de begränsningar som följer av tvingade lag, noteringsavtal vid börs Part är bunden av och tillämpliga föreskrifter och rekommendationer samt god aktiemarknadssed, att behandla detta Avtal konfidentiellt och inte för utomstående yppa villkoren häri. Allt offentliggörande med anledning av överlåtelsen ska ske i enlighet med punkt 10.

12 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

- 12.1 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma.
- 12.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

13 KOSTNADER

- 13.1 Vardera Part ska bära sina egna kostnader, vilka orsakas i samband med förberedelser, förhandlingar och genomförandet av Avtalet.
- 13.2 Köparen ska erlagga kostnader för sökande av fastighetsreglering avseende Fastigheten och är således ensam ansvarig för att sådan kostnad betalas.

14 ÖVERLÅTELSE

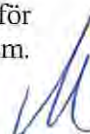
Ingendera Parten ska ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter eller skyldigheter hänförliga till detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill.

15 VILLKOR

Detta Avtal gäller under förutsättning att regionfullmäktige vid Region Gotland senast 2018-09-24 genom laga kraft vunnet beslut godkänner detta avtal, exploateringsavtal avseende Visby Visborg 1:13 och 1:19 samt Visby Skenet 2 och 4, bilaga 15.1, och köpekontrakt avseende tomträtten Gotland Othem Ejdern 6, bilaga 15.2. Om dessa förutsättningar icke uppfylls är detta Avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om ej annat överenskommes.

16 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

- 16.1 Svensk materiell rätt ska tillämpas på detta Avtal.
- 16.2 Tvist i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Regler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet ska äga rum i Stockholm. Det svenska språket ska användas i skiljeförfarandet.



- 16.3 Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andra Partens skriftliga samtycke. Part ska emellertid inte vara förhindrad att vidarebefordra sådan information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt mot den andra Parten med anledning av tvisten eller om en sådan skyldighet följer av författning, föreskrift, myndighetsbeslut, börskontrakt eller motsvarande.
-



Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka Parterna erhållit var sitt.

Visby den

Peab FU Visby AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Region Gotland

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

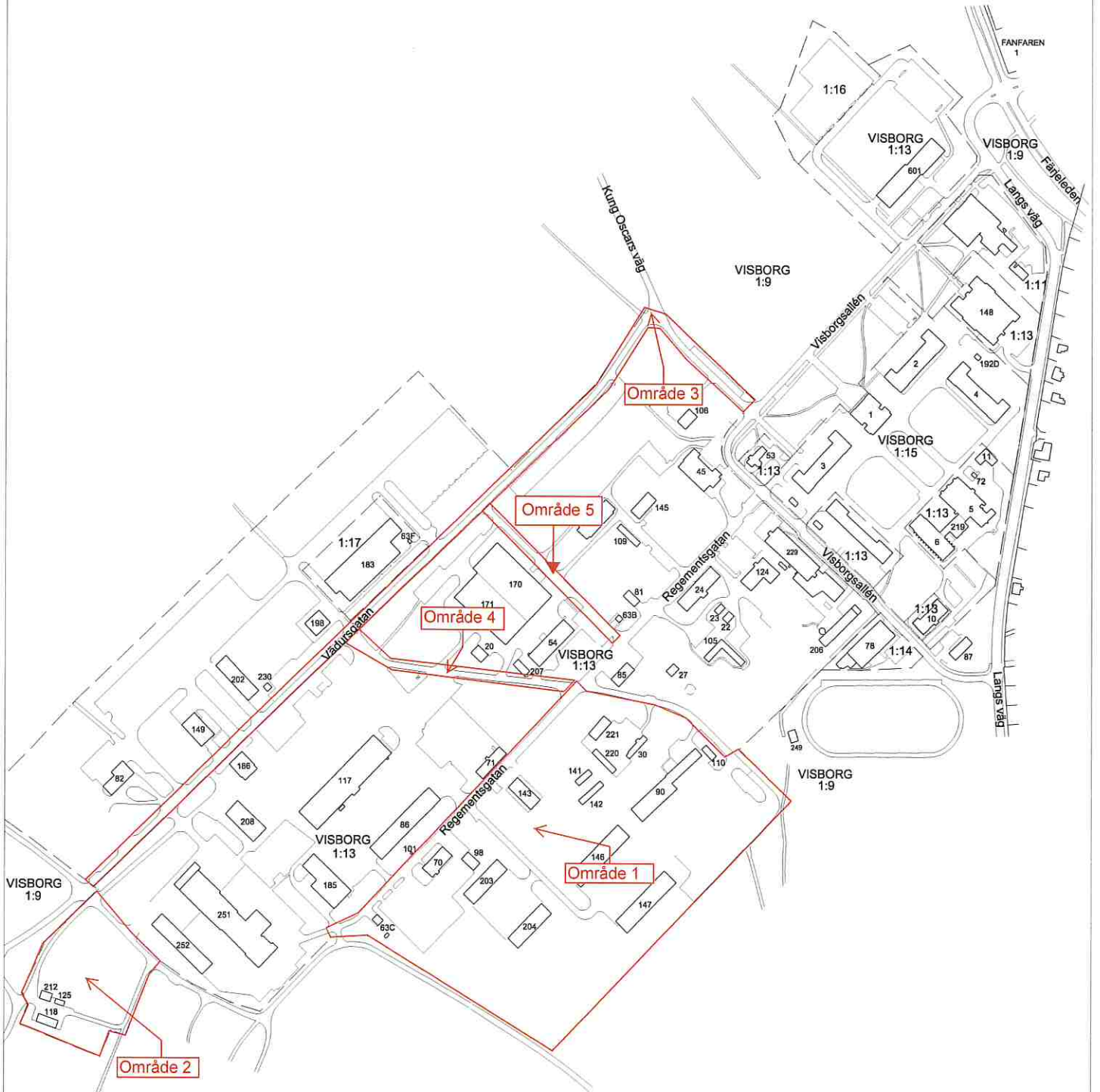
Bevittnas:

Bevittnas:

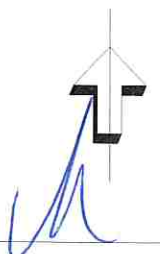
Namnförtydligande:

Namnförtydligande:





VISBORG skala 1:4000



RS § 300 Direktmarkanvisning Ishall

Ärendenummer: RS 2024/1109

Paragraf föregående instans: AU § 181

Regionstyrelsens beslut

- Regionstyrelsen godkänner upprättat markanvisningsavtal med Visby Roma Hockey avseende upplåtelse av mark med tomträtt inom idrotts- och rekreationsområdet på Visborg för nybyggnation av ishall.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade om direktmarkanvisning till Visby Roma Hockey 2024-10-24 (RS § 340). Regiondirektören fick även i uppdrag att utreda, sammanställa och till regionstyrelsen lägga fram förslag på placering av ny ishall inom aktuellt område i Visborg.

Regionstyrelsen beslutade 2025-03-04 (RS §82) att ge regiondirektören i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Visby Roma Hockey avseende upplåtelse av mark med tomträtt inom idrotts- och rekreationsområdet norr om arenahallen, Ica Maxi arena, i Visborg för nybyggnation av ishall.



Figur 1. Område som byggherren önskar få markanvisning på för byggnation av en ishall. Fastigheterna Visby Visborg 1:23 och Visby Visborg 1:9 berörs. Områdets utformning specificeras i markanvisningsavtalet och fastställs genom kommande lantmäteriförrättning.

För att säkerställa att byggherren följer de skyddsåtgärder som behövs, vidtas kravställningar kopplade till utbyggnad och drift av den tänkta ishallen till följd av de utmaningar platsen medför. Kravställningarna i markanvisningsavtalet har tagits fram i dialog med VA-avdelningen.

Markanvisningsavtalet reglerar i huvudsak följande:

- Markanvisningen och därmed optionen är giltig i två år från det datum då regionstyrelsen beslutar om godkännande av markanvisningsavtalet.
- Marken ska upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden ska beräknas utifrån ett värde om 750 kr/kvm BTA.
- Tomträttsavtal tecknas först efter det att bygglov erhållits och finansiering av projektet kunnat redovisas.
- Krav gentemot byggherren att i bygglovsansökan redogöra för omhändertagande av dagvatten inom den markanvisade fastigheten. Samtlig vatten- och avloppshantering ska ske i enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok.
- Byggherren ska bidra till de gemensamma anläggningarna genom att bekosta erforderligt antal parkeringsplatser med infartsväg och gång- och cykelväg som krävs för tillkomsten av ishallen.
- Ett markgenomförandeavtal med tillhörande genomförandeplan ska före det att tomträttsavtal godkänns redovisa ett förslag för projektets genomförande.
- Reglering av kostnader kopplade till genomförande sker i kommande markgenomförandeavtal mellan parterna.

Ett markanvisningsavtal innebär en option för Visby Roma Hockey AB att, efter godkänt bygglov och redogjord finansiering av projektet, teckna tomträttsavtal för aktuellt markområde och därefter genomföra projektet. Markanvisningsavtalet ger båda parter möjlighet att avbryta samarbetet om projektet inte visar sig vara genomförbart på ett godtagbart sätt för att uppnå huvudsyftet med markanvisningen, det vill säga en ny ishall på Visborg.

Bedömning

Att utveckla idrottsområdet inom den nya stadsdelen Visborg är av stort intresse för allmänheten, både idag och i framtiden och för att åstadkomma den levande stadsdel som Visborg är tänkt att bli.

Mot bakgrund av ovanstående anser samhällsbyggnadsförvaltningen att samarbetet med Visby Roma Hockey bör fortsätta genom godkännande av föreliggande markanvisningsavtal. En förutsättning för framtida tecknande av tomträttsavtal är att föreningen har finansiering klar för projektet.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Flera av regionens mål bedöms uppfyllas vid uppförande av en ny ishall. Förslag till beslut stämmer överens med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

2. Ekonomiskt perspektiv

En markanvisning med byggnation avseende ishall på Visborg kommer innebära ett omfattande behov och en prioritering av utbyggnad av infrastruktur bland annat för att säkerställa tillräckliga tillfartsvägar till hela Visborgsområdet. Beslutad exploateringsplan och budget 2025-2029 för Stadsutveckling Visborg visar på investeringskostnader på cirka 80 miljoner kronor för utbyggnad av Sandhedsvägen. Därtill kommer ett behov av utbyggnad av gång- och cykelvägar till idrottsområdet. Kostnader för att ta fram utredningar för detta samt lantmåteriförrättningar tillkommer. Intäkterna i form av tomträttsavgäld samt anläggande av gemensamma anläggningar såsom parkering, gc-vägar etc. regleras i markanvisningsavtalet. Intäkterna kommer inte täcka kostnaderna för nödvändiga angränsande anläggningar. Till grund för tomträttsavgälden ligger fastighetsvärdering utförd av oberoende värderingsman. Avgälden blir efter tecknande av tomträttsavtal en årlig intäkt för regionen under en lång tid framåt.

3. Barnperspektiv

En ny ishall på Visborg är viktig för att Gotlands issporter ska fortsätta växa och utvecklas. Många barn och ungdomar utövar sport på is och får med denna etablering bättre förutsättningar för en god och trygg träningsmiljö med tillräckliga istider, både genom fler istider i en ny hall, samt genom avlastning av redan befintliga hallar. Bedömningen är att åtgärden är att anse som positiv ur ett barnperspektiv.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ishockey utövas av en stor andel pojkar. Konståknigen som utövas av en stor andel flickor har under en längre tid varit lidande av bristande istider. En etablering av ny ishall med dubbla isytor så som Visby Roma Hockey föreslår ger positiva effekter när det gäller tillgången till en god och trygg träningsmiljö. Bedömningen är att åtgärden kan ses som positiv ur ett jämställdhetsperspektiv.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Försiktighetsåtgärder behöver tillämpas i samband med byggnadsskedet. Detta framgår ur framtaget och förhandlat markanvisningsavtal.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Evelina Egdahl, mark- och exploateringsingenjör och Anna Rieem, projektchef, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Saga Carlgren (V) yrkar med instämmande av Micke Seid (MP) avslag till markanvisningsavtal eftersom utrymme för finansiering för ishallen inte finns i Region Gotlands ekonomi de närmaste åren. Arbetet bör pausas tills finansiering är möjligt.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets förslag och Sagas Carlgrens yrkande och finner att arbetsutskottets förslag vinner bifall.

Protokollsanteckning

Johan Malmros (C) anmäler protokollsanteckning:

Centerpartiet ser att platsen är lämplig för en ny ishall och att Visby Roma Hockey är en seriös aktör att samarbeta med i frågan och bör tilldelas marken. Regionen kan och bör bidra till finansieringen av ny ishall, men det kräver att de risker som pekats i projektet ut kan minskas och att en långsiktigt hållbar finansiering säkras utan att andra viktiga verksamheter trängs undan. Vi vill se ett genomtänkt upplägg som håller över tid.

Beslutsunderlag

Direktmarkanvisning Ishall Visby Visborg 1:9, 2024-02-23

Ansökan tomträttsavtal, 2024-04-15

Yrkan om område för direktanvisning, 2025-01-10

Värdeutlåtande, 2025-03-12

Markanvisningsavtal undertecknat av Visby Roma 2025-05-19

Samhällsbyggnadsförvaltningens MEX tjänsteskrivelse 2025-05-16

Skickas till

Teknikförvaltningen: VA-avdelningen, Fastighetsförvaltningsavdelningen, Park- och trafikavdelningen

Regionstyreelseförvaltningen: Kultur- och fritidsavdelningen

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av Visby Visborg 1:9 och Visby Visborg 1:23

Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén 19, 621 81 Visby, nedan kallad Region Gotland

och

VISBY-ROMA HOCKEY (org.nr 834002-0653), VIBBLE HÖGKLINTSVÄGEN 19, 622 60 Visby, nedan kallad byggherren

har följande markanvisningsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Syftet med denna markanvisning är att skapa förutsättningar för byggnation av en ishockeyarena med tillhörande träningsrink för is-sport och evenemang på Visborg. Ansökan om direktanvisning inkom till Region Gotland 23 februari 2024.

Regionstyrelsen beslutade 4 mars 2025, RS § 82 att upprätta markanvisningsavtal med byggherren för anvisat område på de villkor och förutsättningar som följer detta avtal. Regionstyrelsens beslut från 24 oktober 2024 RS § 340 (beslut om direktanvisning) och beslut från 31 januari 2024 RS § 10 (beslut om avsiktsförklaring) utgör underlag för detta avtal.

Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för den fortsatta exploateringen av anvisat område och tilldelning av mark för bebyggelse. Detta markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för kommande markgenomförandeavtal och avtal om upplåtelse av mark med tomträtt mellan Region Gotland och byggherren.

Definitioner

Detaljplan	Redovisar användningen av marken t ex gator, torg (allmänna platser), kvartersmark för bostäder, kontor mm och vattenområden och gränserna för indelningen och planområdet.
Markanvisningsavtal	Ger byggherren option att med exklusivitet förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärv/tomträttsupplåtelse av anvisat område.
Markgenomförandeavtal	Reglerar ansvar, åtgärder och tidplan för exploateringen.
Genomförandeplan	Ska visa en planering av hela exploateringen där bygglovsprocessen, uppförandet av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt ska redovisas tidsmässigt.
on demand-garanti	Bankgaranti som är utformad på ett sådant sätt att den är betalbar vid första anfordran.

Kontaktuppgifter

Region Gotland 621 81 Visby	Mark och exploateringsavdelningen Evelina Egdahl	Kontaktuppgifter: Telefon 0498-26 98 15 Evelina.egdahl@gotland.se
Visby-Roma Hockey Vibble Högklintsvägen 19, 622 60 Visby	Kontaktperson: André Lundholm	Kontaktuppgifter: Telefon +46 70-360 99 30 Andre.lundholm@gmail.com

Avtalshandlingar

Markanvisningsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Byggherrens ansökan om direktanvisning
- Bilaga 2 Regionstyrelsens beslut om avsiktsförklaring från 31 januari 2024 RS § 10
- Bilaga 3 Regionstyrelsens beslut om direktanvisning från 24 oktober 2024 RS § 340

Bilaga 4	Regionstyrelsens beslut om område från 4 mars 2025 RS § 82
Bilaga 5	Registreringsbevis för Visby Roma Hockey
Bilaga 6	Värdering
Bilaga 7	Parkeringsanalys
Bilaga 8	Dagvattenhandbok

1. Markanvisning

1.1 Anvisat område

Detta markanvisningsavtal omfattar rödmarkerat område inom fastigheterna Visby Visborg 1:9 och Visby Visborg 1:23, norr om befintliga Ica Maxi Arena, inom det område som är planlagt för idrottsändamål i detaljplan 09-P-230. Fastigheterna ägs av Region Gotland. Markanvisat område preciseras i kommande markgenomförandeavtal, och fastställs efter fastighetsbildning av Lantmäteriet, se figur 1 nedan. Fastigheten ska inrymma ishockeyarena med tillhörande träningsrink, cykelparkeringar, samt lokalt omhändertagande av dagvatten.



Figur 1. markanvisat område vilket preciseras i kommande markgenomförandeavtal, och fastställs efter fastighetsbildning av Lantmäteriet.

1.2 Markanvisning och giltighet

Denna markanvisning innebär att byggherren har en option under en begränsad tid att ensam förhandla med Region Gotland om exploatering och tomträttsupplåtelse av anvisat område. Markanvisningen, och därmed optionen är giltig i två år från och med den dag då Regionstyrelsens beslut om att godkänna markanvisningsavtalet vinner laga kraft.

Markanvisningsavtalet fortsätter att gälla fram till tomträttsavtal är undertecknat av båda parter samt godkänt av beslutande nämnd. Om tomträttsavtal inte har slutits mellan parterna senast inom optionstiden, upphör markanvisningssavtalet att gälla såvida inte Region Gotland dessförinnan har medgett förlängning av optionstiden i enlighet med 1.3 nedan.

Parterna ska ingå markgenomförandeavtal när parterna tillsammans anser att sådant avtal kan träffas, dock innan tomträttsavtal sluts. Tomträttsavtal sluts tidigast efter beviljat bygglov. Då exploatering ska genomföras av en förening utan av Region Gotland kända ekonomiska tillgångar, ska byggherren före tecknande av tomträttsavtal lämna skriftligt underlag som visar hur finansiering av projektet ser ut.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet om inte detta avtal godkänns av ansvarig politisk nämnd inom Region Gotland.

Om markanvisningen upphört att gälla äger byggherren inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Region Gotland äger rätt, när detta avtal upphört att gälla, att utan fördröjning anvisa området till annan intressent.

1.3 Förlängning

Region Gotland har en ensidig rätt att medge förlängning av optionstiden senast två månader innan optionstiden för denna markanvisning löper ut enligt 1.2 ovan.

Förlängning kan medges i maximalt ett år och enbart om byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Förlängning ska meddelas skriftligen och ska godkännas av ansvarig politisk nämnd inom Region Gotland.

1.4 Återtagande

Parterna är överens om att om markanvisningsavtalets intentioner inte följs eller att bygglov inte har sökts för den planerade bebyggelsen inom optionstiden har Region Gotland rätt att återta markanvisningen.

Region Gotland har rätt att återta markanvisningen under optionstiden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen och enligt upprättat markgenomförandeavtal. Byggherren är införstådd med att återtagen markanvisning inte ger denne rätt till ersättning för nedlagda kostnader. Om Region Gotland återtar markanvisningen, äger Region Gotland rätt att anvisa området till annan intressent.

1.5 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

För anvisat område gäller beslutat kvalitetsprogram, se Region Gotlands hemsida [Kvalitetsprogram Visborg - Allmän del för hela Visborgsområdet.pdf]. Kvalitetsprogrammet utgör ett underlag vid utformning av bebyggelse och den yttre miljön inom Visborgsområdet. I kommande markgenomförandeavtal åtar sig byggherren att hänsyn tas till kvalitetsprogrammet vid planering och uppförande av bebyggelse.

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska byggherren följa anvisningarna i Region Gotlands Dagvattenhandbok, se bilaga 9.

Byggherren åtar sig att följa anvisningarna i Region Gotlands parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av anvisat områdes parkeringar, se Region Gotlands hemsida [<https://dokument.gotland.se/IntegrationService.svc/doc/content/16676>].

2 Detaljplan, administrativa kostnader mm

2.1 Detaljplan

För anvisat område finns detaljplan 09-P-230, Detaljplan för idrotts och rekreationsområdet Visborg.

2.2 Detaljplanekostnader och administrativa kostnader

Planavgifter ska tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsgivning.

Sign. 

Byggherren ansvarar för kostnaden för bygglovsansökan och övriga avgifter. Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten och kommunikationsmöten.

2.3 Gestaltning/kvalitetsprogram

Byggherren har utsett Henrik Troedson (SWECO) till kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med bygglovsansökan.

Byggherren förbinder sig att i bygglovsansökan följa för anvisat område gällande kvalitetsprogram.

2.4 Tidplan

I samband med att markgenomförandeavtal träffas ska byggherren och Region Gotland komma överens om en genomförandeplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar.

3 Marköverlåtelse mm

3.1 Förvärv och köpeskilling

Parterna är överens om att byggherren ska erhålla upplåtelse med tomträtt avseende anvisat område. Region Gotland upprättar tomträttsavtal i samband med att bygglov erhållits och när inlämnat finansieringsunderlag från byggherren godkänts av Region Gotland efter godkännande av markgenomförandeavtal.

Tomträttsavgälden ska beräknas utifrån ett värde om 750 kr/kvm BTA enligt värderingsutlåtande, bilaga 7. Vid erläggande av köpeskillingen ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex [KPI] från mars 2025.

3.2 Byggnadsskyldighet

För att säkerställa genomförandet kommer markgenomförandeavtalet att innehålla villkor om att anvisat område inom två år ska bebyggas med byggnad eller anläggning till ett värde som minst motsvarar värdet av byggrätten. Om byggnadsskyldigheten inte fullgörs utgår ett vite motsvarande 25 % av värdet enligt ovan.

3.3 Fastighetsbildning

Region Gotland ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för förrättningskostnaderna. Detta ska regleras i markgenomförandeavtalet och i särskild ansökan om fastighetsbildning.


3.4 Gemensamhetsanläggningar

Parkeringsplatser inom idrottsområdet ska nyttjas gemensamt för åtkomst till anläggningarna inom området. Säkerställande av den blivande fastighetens rätt att nyttja parkeringsplatserna ska ske genom avtal mellan Region Gotland och byggherren.

Byggherren är medveten om att en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för parkering och/eller gc-vägar kan inrättas när området är fullt utbyggt. Kostnaden för inrättandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar och bildande en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggning betalas då av de deltagande fastigheterna/tomträtterna.

3.5 Servitut

Servitut kommer behöva bildas till förmån för den nybildade fastigheten för VA ledningar till förbindelsepunkt. Ytterligare eventuella rättigheter kan behöva bildas. Dessa kommer att regleras i markgenomförandeavtalet och i särskilt avtal om servitut.

Sign 

4. Kommunikation

4.1 Marknadsföring

Byggherren ska samråda med Region Gotland om de kommunikationsinsatser byggherren planerar genomföra. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog.

Byggherren förbinder sig att på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten i media alternativt med skyltar på plats om pågående byggprojekt. I det fall skyltning önskas på Region Gotlands mark krävs särskilt tillstånd.

5. Genomförande av markanvisningen

5.1 Markgenomförandeavtal

För att säkerställa genomförandet av markanvisningen och reglera byggherrens respektive Region Gotlands åtaganden och kostnadsansvar ska ett markgenomförandeavtal tecknas mellan parterna.

I markgenomförandeavtalet ska bland annat regleras utförande och kostnader för anläggande av parkering, infart och gång- och cykelväg, dagvattenhantering, fastighetsbildning samt byggnation inom anvisat område.

För fullgörandet av byggherrens skyldigheter att bekosta anläggningar och genomföra gestaltning av byggnader och utemiljö enligt överenskommelse i markgenomförandeavtal, ska byggherren ställa säkerhet i form av en bankgaranti. Bankgarantin ska vara en så kallad on demand-garanti. Detta regleras i markgenomförandeavtalet. Byggherren ansvarar för att bankgarantier kan utfärdas i anslutning till tecknade av markgenomförandeavtal.

5.2 Genomförandeplan

Byggherren ska tidsmässigt redovisa planeringen för byggherrens samtliga moment såsom bygglovsprocess, upplåtelseformer, uppförande av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt.

I samband med att markgenomförandeavtal träffas ska byggherren och Region Gotland komma överens om en gemensam genomförandeplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar.

5.3 Genomförande- och kostnadsansvar


Byggherren har ett genomförande- och kostnadsansvar för alla anläggnings- och byggnadsarbeten inom anvisat område och angöring till allmän gata samt anslutningar av VA, el, fjärrvärme och fiber.

5.3.1 GC-väg och parkering

Besökande inom område ska kunna nyttja de gång- och cykelvägar som finns anlagda inom området. Byggherren ska bidra till de gemensamma anläggningarna genom att bekosta ny gång- och cykelväg från befintlig sådan väster om anvisat område i läge som redovisas på illustrationsplan. Kostnad och tidpunkt för genomförande ska regleras i markgenomförandeavtalet.

Parkeringsarna inom idrottsområdet ska nyttjas gemensamt för åtkomst till anläggningarna inom området. Den nya byggnadens behov av parkering är inte fastställt utan bedömningen av hur många tillkommande parkeringsplatser som behöver byggas kommer att göras i samband med bygglovsansökan.

Region Gotland har i arbetet med direktanvisningen utfört en parkeringsanalys för etablering av en ishall inom aktuellt område. Parkeringsanalysen gör en bedömning att totalt 700 parkeringsplatser utgör behovet för en tillkommande ishall inom idrotts- och rekreationsområdet, se bilaga 8.

Sign 

Byggherren åtar sig att bekosta erforderligt antal parkeringsplatser med infartsväg som krävs för tillkomsten av ishallen. Region Gotland svarar för utbyggnaden av gemensamma parkeringsplatser och infartsväg utanför upplåtet område. Byggherren ansvarar för utbyggnad av parkering och vägar inom upplåtet område. Kostnad och tidpunkt för genomförande ska regleras i markgenomförandeavtalet.

Infart från lokalgata till anvisat område kommer att ske över gemensam parkeringsplats och nyttjas gemensamt för åtkomst till anläggningarna inom området.

För reglering av framtida drift och nyttjande av parkeringsplatser och gemensam infart ska ett särskilt avtal upprättas.

Befintlig grusad parkeringsplats, nordost om Ica Maxi arena, ska iordningställas och hårdgöras i den omfattning som är nödvändig för parkeringsplatsens funktion. Byggherren åtar sig att bekosta två tredjedelar (2/3) av iordningställandet av antalet parkeringsplatser. Region Gotland svarar för iordningställandet av parkeringsplatsen. Kostnad och tidpunkt för genomförande ska regleras i markgenomförandeavtalet.

Cykelparkering (enligt gällande parkeringsstrategi) ska anordnas i nära anslutning till huvudentrén.

5.3.2 VA-anslutning

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska byggherren följa anvisningarna i Region Gotlands "Dagvattenhandbok", se bilaga 9. Dagvattenlösningen ska redovisas och godkännas av Region Gotland innan tomträttsavtal tecknas.

Förbindelsepunkt för dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Området ligger utanför VA-verksamhetsområde och verksamheten kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet (med dricksvatten, spillvatten och dagvatten) genom avtal. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa förbindelsepunkt till vilken byggherren har att ansluta dag-, spill- och dricksvattenledningar. Byggherren betalar anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt enligt den vid tidpunkten gällande VA-taxan.

Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är aldrig tillåtet.

Omhändertagande av dagvatten inom fastigheten

Rent och förorenat dagvatten ska hanteras i separata flöden på fastigheten. Till rent dagvatten räknas exempelvis dagvatten från taktor och GC-banor.

Dagvattenhantering åläggs byggherren att redogöra för vid bygglovsansökan och för Region Gotland att godkänna innan tomträttsavtal tecknas.

Där så är möjligt ska fördröjning och rening ske i öppna dagvattenanläggningar. Växtbäddar och skelettjordar (i trädplanteringar) är enligt Region Gotland att föredra framför krossmagasin eller andra typer av underjordiska anläggningar.

Byggherren förbinder sig att se till att rent dagvatten tas om hand lokalt inom den egna fastigheten för exempelvis bevattning, toalettspolning eller annan godkänd användning och/eller tillåtas infiltrera och fördröjas lokalt för att förstärka grundvattenbildningen. Dagvattenanläggning för fördröjning ska dimensioneras för 20 mm nederbörd och med strypt utlopp och förläggas inom lågpunkt inom den egna fastigheten. Efter detta kan dagvattnet bräddas till

Sign. 

förbindelsepunkt för dagvatten om utrymme finns inom maximal tillåten avtappning eller ledas bort på annat sätt som inte orsakar olägenhet för omgivningen.

Miljövänliga byggmaterial ska användas. Koppar och Zink i kontakt med dagvatten får inte användas.

Förorenat dagvatten från t ex parkeringar och gator ska renas och fördröjas i tät anläggning med strypt utlopp innan det leds till anvisad förbindelsepunkt för dagvatten. Om isen från arenan innehåller skadliga ämnen ska även detta vatten hanteras i ett slutet system och renas innan det släpps till förbindelsepunkt för dagvatten. Maximal tillåten avtappning av dagvatten till anvisad förbindelsepunkt (ledning) är maximalt 11 l/s. Flödet baseras på bedömd flödesneutralitet utifrån områdets beräknade bidrag idag om det skulle vara anslutet. Begränsningen i flöde beror på begränsad kapacitet i den dagvattenledning som försörjer Idrotts- och rekreationsområdet. Mängden föroreningar som avtappas till anvisad förbindelsepunkt för dagvatten ska motsvara innehållet i dagvatten från hushåll efter 20 mm fördröjning och rening.

Oljeutsläpp från riskområden ska kunna hanteras så att olägenhet för miljö och hälsa undviks även vid eventuell olycka (dvs någon form av tillfällig uppsamlade funktion ska finnas där risk föreligger för utsläpp). I det fall isen från hockeyplanen innehåller skadliga ämnen, ska det finnas en plan för hantering av detta vid daglig drift och vid eventuella driftstörningar.

5.3.3 Fornlämningar, geoteknik mm

Arkeologisk utredning, översiktlig geoteknisk utredning och översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Region Gotland har även under hösten 2024 tagit fram dagvattenutredning, geoteknisk utredning samt parkeringsutredning för att klargöra förutsättningarna för en ishall inom idrotts- och rekreationsområdet. Finns behov av ytterligare undersökningar/utredningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det byggherrens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga sådana åtgärder.

Byggherren har ansvar för eventuella byggnadstekniska skyddsåtgärder på grund av exempelvis höga grundvattennivåer inom sekundärt vattenskyddsområde eller radon. Färdig anläggning får inte medföra markavvattning. Under anläggningsarbete ska säkerställas att grundvatten inte dränerar bort från närområdet.

Inga kända föroreningar finns inom området. Ansvaret för förorenad mark följer gällande miljölagstiftning.

Parternas gemensamma målsättning är att schaktmassor ska nyttjas inom markanvisad kvartersmark. Detta ska beskrivas i kommande markgenomförandeavtal.

Krävs bullerskydd för detaljplanens genomförande ska detta bekostas av byggherren, även i det fall bullerskyddet uppförs av Region Gotland på allmän platsmark.

6. Övriga villkor

6.1 Övriga kostnader

Har annat inte avtalats ska byggherren utöver köpeskillingen enligt 3.1 även stå för samtliga kostnader som uppstår i samband med exploatering av anvisat område och som avtalas i markgenomförandeavtalet.

Sign 

6.2 Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter samt godkännas av ansvarig nämnd.

6.3 Överlåtelse

En markanvisning får inte överlåtas av byggherren. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter Region Gotlands skriftliga medgivande.

Parterna är överens om att den eventuellt tillträdande byggherren övertar alla de skyldigheter och förpliktelser som enligt markanvisningsavtalet åvilar byggherren.

6.4 Tvist

Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på Region Gotlands hemort.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort och datum

För Region Gotland

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Meit Fohlin, Regionstyrelsens ordförande

Namnförtydligande

Stefan Hollmark, Regiondirektör

Ort och datum

För Visby-Roma Hockey

Underskrift

Namnförtydligande

André Lindh
19/5-25

Underskrift

Namnförtydligande

Eva Werke
19/5-25

Sign

RS § 340 Direktmarkanvisning Ishall

Ärendenummer: RS 2024/1109

Paragraf föregående instans: AU § 254

Regionstyrelsens beslut

- Regionstyrelsen beslutar om direktmarkanvisning till Visby Roma Hockey inom fastigheterna Visby Visborg 1:9 och Visby Visborg 1:23, som är detaljplanelagda och belägna inom idrotts- och rekreationsområdet i Visborg.
- Regiondirektören får i uppdrag att utreda, sammanställa och till regionstyrelsen lägga fram förslag på placering av ny ishall inom aktuellt område i Visborg.

Sammanfattning

Ärendet togs upp för beslut av regionstyrelsens arbetsutskott den 3 juni 2024. Arbetsutskottet beslutade då att återremittera ärendet till budgetavstämningen med hänsyn till det ekonomiska läget.

Förstudien ”Visby Ishall” beställd av Region Gotland och utförd av Sweco överlämnades 2022-09-08 och togs emot av regionstyrelsen 2022-10-26, RS § 322. Därefter kompletterades förstudien och togs upp för beslut 2023-05-30, RS § 185. Förstudien undersöker och redogör för hur en placering av ishall kan ske inom Visby Visborg 1:9, inom den norra delen av området som är detaljplanelagt för idrotts- och rekreationsområde.

Den 31 januari 2024 beslutade regionstyrelsen, RS § 10, att godkänna en avsiktsförklaring. Avsiktsförklaringens syfte är att möjliggöra samarbete mellan Region Gotland och exploatören Visby-Roma Hockey och hitta möjliga lösningar för att uppföra ishallen företrädesvis på det detaljplanerade idrottsområdet på Visby Visborg 1:9. I avsiktsförklaringen beskrivs att markområdet ska anvisas enligt Region Gotlands markanvisningsprocess.

Den 23 februari 2024 inkom ansökan om direktmarkanvisning från Visby-Roma HK till Region Gotland. Ur ansökan framgår det att den tomt Visby-Roma HK önskar direktanvisning för är den tomt som också finns redovisad i den förstudie som beslutades av regionstyrelsen 2023-05-30, § 185.

Exploatören har 2024-04-15 ansökt om tomträttsavtal för att senare i processen uppfylla nödvändig åtkomst och rådighet till kommande markanvisat område. Uppförande av ishallen föreslås finansieras genom att Region Gotland lånar ut investeringsmedel till Visby Roma Hockey. Detta hanteras separat och utanför frågan om direktanvisning.

Den förstudie och den kompletterande förstudie som togs fram 2022 och 2023 saknar utredningar om trafik, parkering och dagvattenhantering för området varför utredningar avseende detta nu pågår.

Det finns två möjliga placeringar av ishallen inom Visborg 1:9 som är planlagda för idrottsändamål. Dessa områden har utretts vidare och ska sammanställas innan det är möjligt att peka ut ett särskilt markområde inför tecknande av markanvisningsavtal. Utifrån inkomna handlingar och yttranden är genomförbarheten av projektet samt de ekonomiska förutsättningarna svårbedömda.

Beslut om direktanvisning av ishall inom idrotts- och rekreationsområdet och övrig utveckling inom Visborgsområdet förutsätter att den planerade tvärförbindelsen, Sandhedsvägen, byggs ut för att trafikförsörja området. Beslutad exploateringsplan och budget 2025-2029 för Stadsutveckling Visborg visar på investeringskostnader på cirka 80 miljoner kronor för utbyggnad av Sandhedsvägen. Sandhedsvägen behöver byggas ut eftersom det inte finns en fullgod trafiklösning om idrottsområdet ska utvecklas vidare.

I detaljplanen för idrotts- och rekreationsområdet (2012-10-15, RF § 117) redovisas och omnämns Sandhedsvägen som en tvärförbindelse mellan väg 140 (Toftavägen) och 142, där tillhörande trafikutredning förordar en huvudangöring till planområdet från den föreslagna tvärförbindelsen.

Langs väg som är den anslutande vägen idag kommer att överbelastas om denna ligger kvar som enda anslutande väg, då den inte är dimensionerad och planlagd för att tåla den trafik som förväntas vid utbyggnad av idrotts- och rekreationsområdet. Trafiken påverkar närboende, främst i området Djuplunda, genom trafikbuller och hög trafikintensitet under korta perioder vilket leder till en otrygg trafiksituation för främst oskyddade trafikanter. Utifrån tidigare trafikutredningar samt utvärdering av hur trafiksituationen ser ut idag är det tydligt att ytterligare etableringar av besökstunga målpunkter inom området (ishall, aktivitetshall etc.) förutsätter att investeringar i kommunal infrastruktur för trafikens ordnande prioriteras.

Ett markanvisningsavtal innebär en option för Visby Roma Hockey AB att, efter godkänt bygglov, teckna tomträffsavtal för aktuellt markområde och därefter genomföra projektet. Markanvisningsavtalet ger båda parter möjlighet att avbryta samarbetet om projektet inte visar sig vara genomförbart på ett godtagbart sätt för att uppnå huvudsyftet med markanvisningen, det vill säga en ny ishall på Visborg.

Bedömning

Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Region Gotlands mål framgår bland annat av den regionala utvecklingsstrategin, Vårt Gotland 2040 (RUS). Primärt två av de tre målen bedöms uppfyllas av ishallen: Gotland är ett tryggt och inkluderande samhälle med livskvalitet för alla, samt: Gotland är en nytänkande tillväxtregion med utvecklingskraft.

Ett jämlikt och jämställt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa är grunden för ett socialt hållbart Gotland. Att människor är inkluderade,

känner trygghet, delaktighet och tillit till varandra är grundläggande byggstenar för samhällsutvecklingen. Genom ett aktivt föreningsliv stärks demokratin, den sociala sammanhållningen och tilliten mellan människor.

Innovation är en förutsättning för att utveckla tillväxtpotential och accelerera utvecklingen inom en rad samhällsområden. Med målet att Gotland ska upplevas som norra Europas mest hållbara och attraktiva resmål är inriktningen att utveckla hela Gotland som ett resmål året runt som välkomnar svenska och internationella besökare. Här finns reseanledningar för turisten, evenemangsbesökaren, idrottaren, mötesdeltagaren och deltidsboende nämnda i RUS.

Befolkningen på Gotland behöver öka och det gör den genom inflyttning och att fler stannar kvar. Att unga, dels de som redan bor på Gotland, dels de som flyttar hit, ser möjligheter på Gotland ingjuter framtidstro genom bosättning, arbete, familjebildning och återväxt inom samhällslivet i stort. Att Gotland är levande året runt och erbjuder ett rikt fritids- och kulturliv är också en viktig faktor, för såväl redan bofasta som inflyttande. Närhet mellan människor präglar Gotland, där civilsamhällets kraft är påtaglig med engagerade invånare och ett mycket aktivt föreningsliv.

Med anledning av ovanstående grunder, inkomna svar på remisser och antagen detaljplan bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att en etablering inom idrotts- och rekreationsområdet kan vara möjlig, det går dock inte att peka ut ett specifikt område innan angivna utredningar är sammanställda.

Mot bakgrund av ovanstående anser samhällsbyggnadsförvaltningen att samarbetet med Visby Roma Hockey bör fortsätta genom beslut om direktanvisning. Innan beslut om markanvisningsavtal kan fattas behövs ett fortsatt arbete med att framlägga förslag på specifikt markområde att anvisa.

Godkännande av markanvisningsavtal kan beslutas efter att det är förhandlat och undertecknat av Visby Roma Hockey. En förutsättning för framtida tecknande av tomträttsavtal är att bolaget har finansiering klar för projektet.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Flera av regionens mål bedöms uppfyllas vid uppförande av en ny ishall. Förslag till beslut stämmer överens med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

2. Ekonomiskt perspektiv

En markanvisning med byggnation avseende ishall på Visborg kommer innebära ett omfattande behov och en prioritering av utbyggnad av infrastruktur bland annat för att säkerställa tillräckliga tillfartsvägar till hela

Visborgsområdet. Beslutad exploateringsplan och budget 2025-2029 för Stadsutveckling Visborg visar på investeringskostnader på cirka 80 miljoner kronor för utbyggnad av Sandhedsvägen. Därtill kommer ett behov av utbyggnad av gång- och cykelvägar till idrottsområdet, samt arbete för att nedlägga och lösa VA för en ny ishall som enligt detaljplanen ligger inom kommunalt ansvar. Kostnader för att ta fram utredningar tillkommer. Intäkterna består primärt av tomträttsavgäld samt anläggande av gemensamma anläggningar såsom parkering, gc-vägar etc, detta regleras närmare i kommande markanvisningsavtal. Till grund för tomträttsavgälden kommer värdering av marken utföras av en oberoende värderingsman.

3. Barnperspektiv

En ny ishall på Visborg är viktig för att Gotlands issporter ska fortsätta växa och utvecklas. Många barn och ungdomar utövar sport på is och får med denna etablering bättre förutsättningar för en god och trygg träningsmiljö med tillräckliga istider, både genom fler istider i en ny hall, samt genom avlastning av redan befintliga hallar. Bedömningen är att åtgärden är att anse som positiv ur ett barnperspektiv.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ishockey utövas av en stor andel pojkar. Konståknigen som utövas en stor andel flickor har under en längre tid varit lidande av bristande istider. En etablering av ny ishall med dubbla isytor så som Visby Roma Hockey föreslår ger positiva effekter när det gäller tillgången till en god och trygg träningsmiljö. Bedömningen är att åtgärden kan ses som positiv ur ett jämställdhetsperspektiv.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Snöupplag som en restprodukt från ishallen måste kunna ske på ett sådant sätt så att grundvattnet ej riskerar att förorenas. Det norra placeringsförslaget innebär att ishallen är belägen i nära anslutning till primär vattenskyddszon och med vetskap om att markvattennivån är hög behöver byggnadens påverkan på dagvatten- och skyfallshantering vara kartlagd.

Ärendets behandling under mötet

Jennifer Medin (MP) avstår från att delta i beslutet.

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

Beslutsunderlag

Direktmarkanvisning Ishall Visby Visborg 1:9

Ansökan tomträttsavtal

Redovisning tänkt grundläggning

Remissvar VA

Remissvar Fastighetsförvaltningsavdelningen

Remissvar Kultur och fritid

Remissvar Trafik

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-10-09

RS § 82

Direktmarkanvisning Ishall

Ärendenummer: RS 2024/1109

Paragraf föregående instans: AU § 35

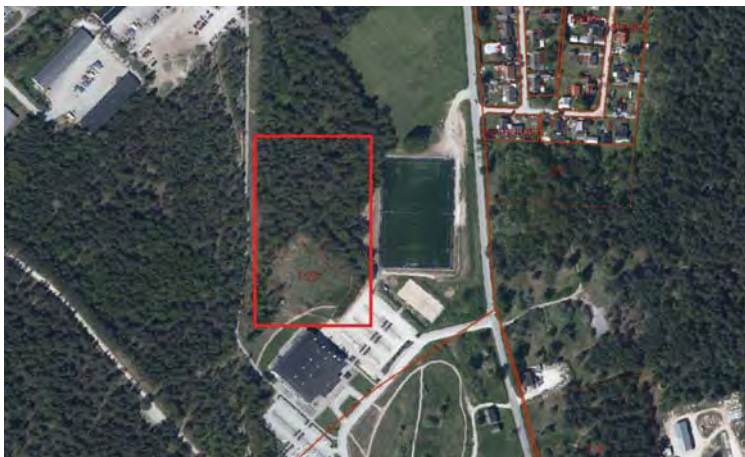
Regionstyrelsens beslut

- Regiondirektören får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Visby Roma Hockey avseende upplåtelse av mark med tomträtt inom idrotts- och rekreationsområdet norr om arenahallen, Ica Maxi arena, i Visborg för nybyggnation av ishall.

Sammanfattning

Ärendet togs upp för beslut av regionstyrelsen 2024-10-24, § 340 där beslut om att ingå direktanvisning med Visby Roma Hockey fattades. Regiondirektören fick i uppdrag att utreda, sammanställa och till regionstyrelsen lägga fram förslag till beslut på placering av ny ishall inom aktuellt område i Visborg.

Den samlade bedömningen utifrån utredningar, inkomna remissvar och dialoger med remissparter inom regionen är att en placering av ishall bör vara möjlig på den plats exploatören yrkat på 2025-01-10, se figur 1. Detta förutsätter en noggrann kravställning redan i markanvisningsavtalet där exploatören förbehåller sig att följa de skyddsåtgärder som behöver vidtas i samband med utbyggnad och drift av den tänkta ishallen kopplat till de utmaningar platsen medför.

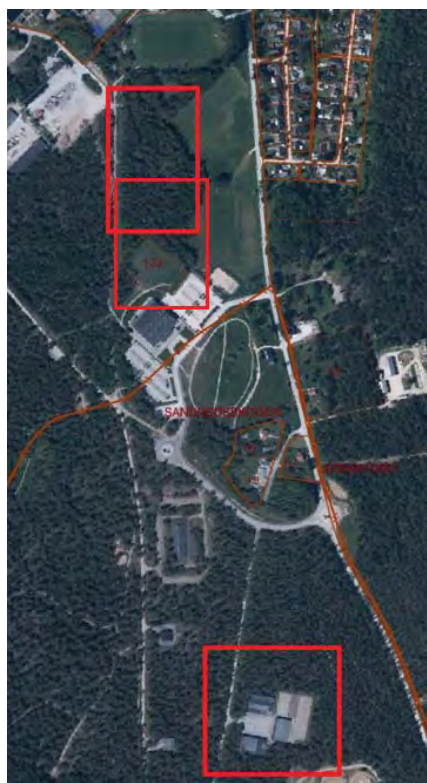


Figur 1, preliminärt område som exploatören önskar få markanvisning på för byggnation av en ishall. Fastigheterna Visby Visborg 1:23 och Visby Visborg 1:9 berörs. Områdets utformning kommer att specificeras i kommande markanvisningsavtal och lantmäteriförrättning.

Etablering av ishall inom idrotts- och rekreationsområdet i Visborg förutsätter investering och utbyggnad i kommunal infrastruktur så som tvärförbindelsen Sandhedsvägen för att trafikförsörja området. Beslutad exploateringsplan och

budget 2025-2029 för Stadsutveckling Visborg visar på investeringskostnader på cirka 80 miljoner kronor för utbyggnad av Sandhedsvägen. Utöver detta saknas 200 parkeringsplatser för att täcka behovet inom Idrotts- och rekreationsområdet vid byggnation av ishall. Parkeringarna inom idrottsområdet ska nyttjas gemensamt för alla anläggningar inom området. Kostnader för parkering och anslutningsvägar till ishallen finns inte framtagna utan kommer att regleras i kommande markgenomförandeavtal. Uppgifter från tidigare tecknad markanvisning för byggnation av gymnastikhall, ärende RS 2022/446 indikerar att kostnaderna för anläggande av 65 parkeringsplatser uppgår till ca 6,5 miljoner kr.

Ett markanvisningsavtal innebär en option för Visby Roma Hockey AB att, efter godkänt bygglov, teckna tomträttsavtal för aktuellt markområde och därefter genomföra projektet. Markanvisningsavtalet ger båda parter möjlighet att avbryta samarbetet om projektet inte visar sig vara genomförbart på ett godtagbart sätt för att uppnå huvudsyftet med markanvisningen, det vill säga en ny ishall på Visborg.



Bedömning

För idrotts- och rekreationsområdet gäller antagen detaljplan 09-P-230 sedan 2013-03-07. På föreslagna plats medger detaljplanen byggnation för idrottsändamål med en maximal höjd om 15 meter. En ishall bedöms därmed som planemässig på platsen. I detaljplanens norra område ska parkeringsplatser hållas gemensamma för områdets anläggningar. Den parkeringsanalys som

Region Gotland tagit fram för området visar att en ishall skulle kräva utbyggnad av ytterligare 200 platser utöver de som finns planerade idag i anslutning till Ica Maxi arena. Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas genom att dessa parkeringsplatser anläggs inom resterande område planlagt för idrottsändamål i detaljplanens norra del. Detta medför att efter anläggandet finns ingen oexploaterad mark kvar i detaljplanens norra del med byggrätt.

Samordningsvinster avseende parkering kan ses, då iordningställande av befintlig parkering i anslutning till Ica Maxi arena kvarstår.

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv finns fördelar med att förlägga ishallen på den föreslagna platsen. Placeringen bidrar till aktivitet i området på ett synligt vis, och möjligheten till kollektiva förbindelser motiveras vid en samlad bebyggelse.

Exploatören inkom 2025-01-10 med en yrkan om att markanvisningen önskas avse området som föreslås i denna tjänsteskrivelse, se bilaga. Motivering till detta kopplas till stor del till stadsbyggnadsperspektivet med ett mer sammanhängande idrottsområde i norr. Utöver redan nämnda aspekter förväntas det färdiga golvet för en ishall på föreslagen placering harmonisera mer med Ica Maxi Arena vid en placering söderut, jämfört med ursprungsyrkandet om att placera ishallen längre norrut.

Utredningar avseende markförhållandena norr om Sandhedsvägen visar på högt uppmätta grundvattennivåer. Det råder uppenbar risk för grundvatteninträngning i samband med schaktarbete. Detta behöver därför planeras noggrant för att undvika skador på byggnad och kontaminering av grundvatten. Lösningar som innebär markhöjning förespråkas.

Flöden inom idrotts- och rekreationsområdet kommer öka till följd av ökad hårdgörningsgrad. Innovativa lösningar för att fördröja och infiltrera dagvatten bedöms kunna möjliggöra för en byggnation på platsen. Lösningar behöver arbetas fram tillsammans med Vatten- och avloppsavdelningen.

Vid exploatering inom sekundärt vattenskyddsområde bör försiktighet råda. För att en ishall med tillhörande parkeringsytor ska kunna uppföras och förvaltas inom idrotts- och rekreationsområdet behöver kravställning på försiktighetsåtgärder ställas gentemot exploatören i ett tidigt skede. Mark- och exploateringsavdelningen tillsammans med Vatten- och avloppsavdelningen behöver därför föra en tät dialog kring utformningen av kravställningar i markanvisningsavtalet för att säkerställa skyddandet av grundvattnet.

Med anledning av ovanstående grunder, inkomna svar på remisser och skrivelser samt den antagna detaljplanen bedömer regionstyrelseförvaltningen att en etablering av ishall med tillhörande behov av infrastruktur är genomförbar på den plats som föreslås till beslut.

Mot bakgrund av ovanstående anser samhällsbyggnadsförvaltningen att samarbetet med Visby Roma Hockey bör fortsätta genom beslut om placering

inom idrotts- och rekreationsområdet i Visborg och att arbeta fram ett markanvisningsavtal.

Godkännande av markanvisningsavtal kan beslutas efter att det är förhandlat och undertecknat av Visby Roma Hockey. En förutsättning för framtida tecknande av tomträttsavtal är att bolaget har finansiering klar för projektet.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Flera av regionens mål bedöms uppfyllas vid uppförande av en ny ishall. Förslag till beslut stämmer överens med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

2. Ekonomiskt perspektiv

En markanvisning med byggnation avseende ishall på Visborg kommer innebära ett omfattande behov och en prioritering av utbyggnad av infrastruktur bland annat för att säkerställa tillräckliga tillfartsvägar till hela Visborgsområdet. Beslutad exploateringsplan och budget 2025-2029 för Stadsutveckling Visborg visar på investeringskostnader på cirka 80 miljoner kronor för utbyggnad av Sandhedsvägen. Därtill kommer ett behov av utbyggnad av gång- och cykelvägar till idrottsområdet. Kostnader för att ta fram utredningar för detta samt lantmäteriförrättningar tillkommer. Intäkterna i form av tomträttsavgäld samt anläggande av gemensamma anläggningar såsom parkering, gc-vägar etc, detta regleras närmare i kommande markanvisningsavtal och kommer inte täcka kostnaderna för nödvändiga anläggningar. Till grund för tomträttsavgälden kommer värdering av marken utföras av en oberoende värderingsman, avgälden blir sedan en årlig intäkt för regionen under en lång tid framåt.

3. Barnperspektiv

En ny ishall på Visborg är viktig för att Gotlands issporter ska fortsätta växa och utvecklas. Många barn och ungdomar utövar sport på is och får med denna etablering bättre förutsättningar för en god och trygg träningsmiljö med tillräckliga istider, både genom fler istider i en ny hall, samt genom avlastning av redan befintliga hallar. Bedömningen är att åtgärden är att anse som positiv ur ett barnperspektiv.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ishockey utövas av en stor andel pojkar. Konståknigen som utövas av en stor andel flickor har under en längre tid varit lidande av bristande istider. En etablering av ny ishall med dubbla isytor så som Visby Roma Hockey föreslår ger positiva effekter när det gäller tillgången till en god och trygg träningsmiljö.

Bedömningen är att åtgärden kan ses som positiv ur ett jämställdhetsperspektiv.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Snöupplag som en restprodukt från ishallen måste kunna ske på ett sådant sätt så att grundvattnet ej riskerar att förorenas.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Jenny Iversjö, mark- och exploateringschef, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Johan Malmros (C) yrkar med instämmande av Maya Arfvidson (MP) och Saga Carlgren (V) avslag på förslag till beslut för att pausa arbetet med Ishallen i väntan på ekonomiska förutsättningar och återremissen av lån till Ishall.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottet förslag och Johan Malmros yrkande och finner att arbetsutskottet förslag vinner bifall.

Beslutsunderlag

Direktmarkanvisning Ishall Visby Visborg 1:9

Ansökan tomträttsavtal

Redovisning tänkt grundläggning

Remissvar VA-avdelningen

Remissvar Fastighetsförvaltningsavdelningen

Remissvar Kultur och fritid

Remissvar Trafik

Yrkan placering ishall Visby Roma Hockey

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-01-28

§ 60

Dnr 1973.1823 ✓

032.220

§ 60

Bobbenarve

Kommunstyrelsen hade 1974-01-24 i ett så lydande protokollsutdrag framlagt förslag till försäljning av fastigheten Bobbenarve 1:95 i Öja socken:

"Utdrag av protokollet etc se bilaga.
(Ärende nr 17).

Kommunfullmäktige beslöt utan votering bifalla kommunstyrelsens förslag.

Henning Martell deltog ej i detta beslut.

§ 61

§ 61

Sudergården

Kommunstyrelsen hade vid sammanträde 1974-01-24 framlagt förslag betr ombyggnad, renovering och underhåll av ålderdomshemmet Sudergården i Burgsvik. Styrelsens protokollsutdrag hade följande lydelse:

"Utdrag av protokollet etc se bilaga.
(Ärende nr 18).

Kommunfullmäktige beslöt utan votering bifalla kommunstyrelsens förslag.

§ 62

Dnr 1973.374 ✓

003.313

§ 62

Stadsplan
för Soldat-
hemmet i
Visby

Byggnadsnämnden hade föreslagit kommunfullmäktige att antaga förslag till stadsplan för del av stg-område 1144 (Soldathemmet, P 18) i Visby. Till förslaget hörande beskrivning, stadsplanebestämmelser, redogörelse för samråd och stadsarkitektkontorets utlåtande 1973-11-20 hade följande lydelse:

"Förslag till stadsplan etc se bilagor.
(Ärende nr 19).

Kommunstyrelsen hade vid sammanträde 1974-01-24 i ett så lydande protokollsutdrag föreslagit kommunfullmäktige att antaga stadsplaneförslaget:

"Utdrag av protokollet etc se bilaga.

Kommunfullmäktige beslöt utan votering bifalla kommunstyrelsens förslag.

T.G. H.d. R.



Byggnadsnämnden

BN§ 148

Dnr 62016

Au§ 285

VISBY del av VISBORG 1:1 (P 18-området Kaserngården) - Detaljplan
Antagande

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden antar detaljplanen med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

P18 Vasallen har ansökt om detaljpaneläggning av en första etapp på Visborg f d P18, omfattande kasernområdet och dess omgivningar.

Planförhållanden m m

Endast den norra delen – den norra halvan av restaurang Hvitstjärna omfattas av detaljplan. Planen är antagen 1974-02-11 och är avsedd för soldathem. Restaurangbyggnaden utgör en avvikelse från gällande plan, den ligger på s k "prickad mark" d v s mark som inte får bebyggas. I pågående arbete med en fördjupad översiktsplan för Visbyområdet pekas Visborg – f d P18 ut som ett s k omvandlingsområde. För aktuellt område bör möjligheterna för en "förvaltningsstad" undersökas.

Planuppdrag

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2006-06-14, § 125, med beslut om planuppdrag.

Stadsarkitektkontoret har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2006-12-06. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en utveckling av kaserngårdsområdet som en del i den framtida stadsdelen Visborg. Områdets och byggnadernas karaktärer ska bevaras och stor hänsyn ska tas till områdets befintliga struktur.

Samråd

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2006-12-06, § 247 med beslut om samråd.

Samråd har genomförts med ett planförslag daterat 2006-12-06. De yttranden som inkommit finns på stadsarkitektkontoret. Stadsarkitektkontoret har i en samrådsredogörelse redovisat inkomna synpunkter. Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget reviderats i vissa avseenden.

Utställning

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2007-03-14, § 33, med beslut om utställning.

Planförslaget, daterat 2007-03-14, har varit utställt under tiden fr om 20 april t o m. 18 maj 2007. De yttranden som inkommit finns på stadsarkitektkontoret.

forts

Just för byggnadsnämnden

Utdragsbestyrkande

Exp

Till

Avgift

070830
Se sep bil

Postadress

621 81 VISBY

Besöksadress

S:t Hansgatan 27
Visby

E-post

byggnadsnamnden@gotland.se

Hemsida

www.gotland.se

Telefon

0498-26 92 00

Telefax

0498-20 35 20

forts § 148

Stadsarkitektkontoret har i ett utställningsutlåtande redovisat inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder, bilaga 148

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden delar arbetsutskottets bedömning.

W

25

BILAGA TILL § 148/07

**P18 Vasallen AB
Visborgsvägen 3
621 50 VISBY**

**Lars-Gunnar Wedin
Tekniska förvaltningen**

Bengt Matsson

Detaljplan för del av VISBY Visborg 1:1 (kasernområdet)-
Utlåtande över yttranden och synpunkter som inkommit under utställningstiden

Med anledning av inkomna yttranden och synpunkter har följande revideringar gjorts:

- Gestaltungsprogram för kaserngården har införts på plankartan.
- Ytan "E" norr om hus 4 har utökats.
- Byggrätten mellan hus 5 och 6 utökas med ca 2 m åt sydost.
- Ett u-område har lagts ut längs Langs väg.
- Planbeskrivningen kompletteras med resultat från geoteknisk undersökning och radonmätningar.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att ett tillgänglighetsprogram finns framtaget för den yttre miljön och för de byggnader som ska rymma kommunens egna verksamheter.
- Redaktionella ändringar.

Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art att ett förnyat utställningsförfarande erfordras. Utlåtandet har sänts till de som inte fått sina kvarstående synpunkter tillgodosedda för kännedom.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden antar planförslaget med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.

Planförslaget, daterat, har enligt 5 kapitlet 23 § plan- och bygglagen varit utställt för offentlig granskning på stadsarkitektkontoret från den 18 april 2007 till den 18 maj 2007. Den formella utställningen har föregåtts av samråd med berörda fastighetsägare, statliga, regionala och kommunala myndigheter samt andra vilka kan ha intressen att bevaka. Framförda synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i separat samrådsredogörelse. Kungörelse angående utställningen har varit införd i ortstidningarna och uppsatt på kommunens anslagstavla. Brev har översänts till berörda fastighetsägare enligt upprättad postlista.

Nedan ges en redovisning av inkomna synpunkter och stadsarkitektkontorets bemötanden av dessa. De yttranden som inkommit arkiveras på stadsarkitektkontoret (ärendepärmen U1 – U5). Utlåtandet omfattar även kvarstående synpunkter från samrådsskedet samt samrådsyttranden som inkommit mellan samråds- och utställningsskedet.

Följande yttranden har inkommit under utställningstiden:

Instans/ Inkommande datum	Synpunkter/Åtgärder
Kultur- och fritidsförvalt. (U1) 2007-04-25	Ingen erinran.

Länsstyrelsen (U2)
2007-05-16

Ingen erinran. Redaktionellt påpekande att fel fastighet omnämns i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret:
Genomförandebeskrivningen justeras.

P18 Vasallen AB (U3)
2007-05-21

1. Vill att körytan i den norra delen av parken ändras till "lokalgata" med tillägget "intill dess park". Körytan behöver då inte iordningställas under genomförandetiden.
2. Körytorna utmed kasern 2 och 3 bör vara allmän platsmark med beteckningen "gångfartsgata" då de stadsbildsmässigt sannolikt kommer att utgöra en förlängning av kommande lokalgata söderut.
3. Vill komplettera byggnad 148 med ett C för att kunna erbjuda servicefunktioner som t ex kiosk, frisör mm.
4. Vill även ha ett C på byggnaderna 5 och 6 samt möjlighet att utforma den sydöstra fasaden på byggnad 219 (mellan 5 och 6) på ett tilltalande sätt.
5. Mellan kanslihuset och kasernerna 2 och 3 önskas möjlighet att uppföra skärmtak för cykelställ och ev sophus.
6. Genomförandebeskrivningen bör korrigeras så rätt fastighet och fastighetsägare anges.

Stadsarkitektkontoret:
1 & 2. Kommunen hävdar fortfarande att gällande riktlinjer ska tillämpas, d v s parkering ska lösas inom kvartersmark och inte på allmän platsmark. Körytan framför kasernerna är inte att betrakta som gata utan utgör en del av parkeringen.

3&4. Ändamålet C har satts på de byggnader (hus 53 o 87) som har ett centralt och publikt läge inom kasernområdet. Den bedömningen görs inte för hus 5, 5 och 148. Byggrätten utökas ca 2 m mellan hus 5 och 6 för att ha möjlighet att kunna bygga en funktionell och tilltalande entré.

5. Det är viktigt att behålla en luftighet runt de stora byggnadsvolymerna och att en god kontakt mellan parken och kaserngården erhålls. Intill kasernernas gavlar finns dock möjlighet att uppföra skärmtak för cyklar el dyl.

6. Genomförandebeskrivningen korrigeras.

Telkniska nämnden
(U4) 2007-06-04

Tillstyrker planförslaget. Drift och skötsel av allmän plats inom detaljplanen kommer att kosta ca 170 000 kr per år vilket inte ryms inom driftbudgeten.

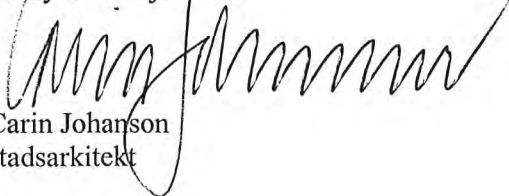
Kommunstyrelsen (U5)
2007-06-15


Tillstyrker planförslaget.

Sedan samrådstiden kvarstår nedanstående erinringar som redovisats i samrådsredogörelsen.

- O. Molin o B. Larsson (Sanden 2)
- P-A Jonsson (Kvartsen 3)

Visby den 19 juli 2007


Carin Johansson
stadsarkitekt


Eva Werkelin
planarkitekt

Rf § 117**Del av Visby Visborg 1:9 m.fl, idrotts- och rekreationsområdet
Visborg, antagande av detaljplan**

RS 2012/200

- (Regionstyrelsen 2012-04-26, § 121)
- (Ledningskontoret 2012-06-11)
- (Regionstyrelsen 2012-06-19, § 193)
- Byggnadsnämnden 2012-06-20, § 106
- Ledningskontoret 2012-07-30
- Regionstyrelsen 2012-08-28, § 218

Byggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för del av Visby Visborg 1:9 m.fl, idrotts- och rekreationsområdet Visborg, till regionfullmäktige, för antagande.

Ledningskontoret konstaterade i sin bedömning bland annat att stora områden för motion och rekreation säkerställs i planförslaget samt att inga nya bostäder planeras. Större delen av de områden som bedöms ha höga naturvärden undantas från bebyggelse. I förslaget ingår en sporthall som enligt regionstyrelsens beslut i juni år 2012 föreslås placeras i ett nordligt läge där angöring till hallen ska ske söderifrån, i enlighet med förslaget till detaljplan. Planförslaget har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Visborgsområdet som antogs av dåvarande kommunfullmäktige i december år 2009.

Regionstyrelsen föreslog, i enlighet med ledningskontoret, att planförslaget tillstyrks och att förslaget överlämnas till regionfullmäktige för antagande.

Anföranden:

Anföranden hölls av Åke Svensson (S), Håkan Onsjö (M), Robin Storm (M), Daniel Bergvall (MP), Inger Harlevi (M), Bo Björkman (S), Lena Celion (M) och Lars Thomsson (C).

Regionfullmäktiges beslut

- Planförslaget antas för del av Visby Visborg 1:9, idrotts- och rekreationsområdet Visborg.

Expedieras:

Byggnadsnämnden

Ledningskontoret Samhällsbyggnad

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rf § 2

Detaljplan. Del av Visborg 1:13 (kv. Skenet), antagande

RS 2013/439

- Byggnadsnämnden 2013-11-13, § 241

- Ledningskontoret 2013-11-14

- Regionstyrelsen 2014-01-24, § 3

Regionfullmäktiges beslut

- Planförslaget för del av Visborg 1:13 (kv. Skenet) antas.

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av den nya stadsdelen Visborg genom byggnad av bostäder, centrum/radhusbebyggelse, kontor, handel, områden för skola samt vårdboende. Förslaget har stöd i den i december 2009 antagna fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet.

Planområdet bestod från början av både kv. Ljuset och kv. Skenet men har efter önskemål från markägaren PEAB brutits ned till två separata detaljplaner där den sistnämnda, kv. Skenet, behandlas i ett första skede.

Området är till stor del redan bebyggt men planförslaget möjliggör en ökning av byggrätterna för skola och kontor, en ny byggrätt för bostäder i form av rad/kedjehus samt nya byggrätter för bostäder/handel/kontor i områdets sydvästra del. Avsikten är att det i det sistnämnda området skall byggas ett vårdboende omfattande ca 50 vårdplatser.

I förslaget poängteras vikten av att hänsyn tas till den befintliga grön-strukturen och till de kulturhistoriska värdena vid en framtida exploatering.

Området trafikmatas från de båda lokalgatorna Regementsgatan och Länergatan. Gång- och cykelvägar skall ansluta till befintligt nät. Området trafikeras av stadstrafiken med goda förbindelser till Visbys centrala delar.

Ur ett barnperspektiv sägs att den sociala tryggheten ökas genom att planen möjliggör nya bostäder som i sin tur skapar en ökad aktivitet i området, även kvällstid och efter skoltid. För att få en trafiksäkrare väg ut mot idrottsområdet planeras en ny gång- och cykelväg anläggas öster om skolområdet.

forts

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rf § 2 *forts*

I samband med framtagandet av direktiv för utvecklingen av Visborgs-området poängterades vikten av att arbeta fram ett övergripande program för miljö och social infrastruktur. Den möjlighet kommunerna haft att fastställa "lokala miljökrav" föreslås försvinna. Detta betyder att de exploatörer som bygger på egen mark "endast" behöver klara nationella krav för t ex inomhusmiljön. En väg för att komma tillrätta med detta och som avses genomföras på Gotland är att miljöcertifiera allt byggande på kommunal mark. I denna plan kan inte detta tillämpas eftersom regionen inte äger marken. Däremot är det viktigt att en nära dialog förs med exploatören i samband med plan-genomförandet så att en så bra boendemiljö som möjligt skapas ur såväl ett socialt som miljöperspektiv.

Ledningskontoret har tillstyrkt planförslaget.

Regionstyrelsen har i enlighet med ledningskontorets förslag godkänt planförslaget.

Anförande

Anföranden hölls av *Isabel Enström (MP)*.

Expedieras:

Byggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Ledningskontoret Samhällsbyggnad

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rs § 351

Au § 330

Begäran om köp av del av Visby Visborg 1:9, LEVA Kungslador

RS 2013/682

- LEVAS grundare 2013-10-25

- Ledningskontoret 2013-11-04, rev. 2013-11-11

Regionstyrelsens beslut

- Regionstyrelsen beslutar att delegera till sitt arbetsutskott att teckna markanvisningsavtal med Leva Naturvänligt AB, under förutsättning att de kan förevisa för arbetsutskottet godkänt bokslut, 2012, för ”koncernens” samtliga bolag samt affärsplan för Leva för 2014 och framöver.
- Avtalet ska omfatta ett markområde med preliminär utsträckning enligt utsänd kartsnitt samt även befintliga byggnader inom området. Köpet ska villkoras med en vitesklausul som faller ut om köparen säljer fastigheten vidare inom en tid av två år eller innan en detaljplan antagits. Köpeskillingen ska sättas utifrån marknadsmässiga grunder. Inför tecknande av köpekontrakt ska ledningskontoret återkomma till regionstyrelsen.
- Byggnadsnämnden ges i uppdrag att ta fram en detaljplan för området Kungsladugård med mangårdsbyggnad och lador, omfattande hela området som utgörs av zonen mellan Toftavägen och det föreslagna kommunala naturreservatet.

LEVAS grundare har begärt att få köpa del av Visby Visborg 1:9, LEVA Kungslador.

Företaget LEVA Naturvänligt på Gotland AB tecknade 2010 ett hyresavtal med Region Gotland om att hyra de två kungsladorna belägna på Södra Hällarna i Visby.

Hyresavtalet och tillhörande nyttjanderättsavtal ger företaget rätt att disponera de två byggnaderna samt ett omkringliggande markområde. Hyresavtalet gäller för perioden 2010-02-01 – 2019-12-31. Hyresgästen har i avtalet avstått från besittningsskydd under 5 år. Hyresavtalet reglerar att hyresgästen ska svara för byggnadernas drift och att denne även ska ombesörja och bekosta inre och yttre underhåll. Det framgår av avtalet att hyresvärden inte kommer att lösa in gjorda investeringar då avtalet upphör

Regionstyrelsen beslutade 2011 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att tillsammans med tekniska nämnden ta fram ett förslag till kommunalt naturreservat med föreskrifter. I direktivet ingår att utreda och föreslå en geografisk avgränsning för naturreservatet. Ett förslag har därefter presenterats där bland annat följande uttrycks kring den verksamhet som LEVA bedriver.

Forts.

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rs § 351 *forts*

Au § 330

Ledningskontoret konstaterar i sin tjänsteskrivelse bland annat att det normala tillvägagångssättet vore att först genomföra en planläggning och därefter försäljning i konkurrens. Mot bakgrund av de investeringar som företaget gjort inom området och i byggnaderna, bedömer kontoret att det skulle vara komplicerat att genomföra en konkurrensutsatt försäljning av objektet. Ledningskontoret föreslår att markanvisningsavtal, med vissa förbehåll, tecknas med företaget.

Jäv

Jäv anmäldes av *Åke Svensson (S)*, som lämnade rummet vid ärendets behandling.

Hanna Westerén (S) inträdde som ordförande.

Expedieras:

Ledningskontoret Samhällsbyggnad för åtgärd

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rs § 163

Au § 159

Förtydligande av uppdrag om planläggning för del av Visby
Visborg 1:9, Kungsladugård

RS 2013/682

- Ledningskontoret 2015-05-07

Regionstyrelsens beslut

- Tidigare givna planuppdrag till byggnadsnämnden (RS § 351, 2013-11-21) kompletteras med följande direktiv:
 - Detaljplaneuppdraget ska arronderingsmässigt omfatta hela ytan utanför naturreservatet med Toftavägen som begränsning i öster.
 - Detaljplanen ska klarlägga framtida markanvändning för tre delområden utifrån följande indelning:
 1. Området som omfattar generalens bostad med tillhörande trädgård.
 2. Området där LEVA idag har sin huvudverksamhet i de två ladorna samt tillhörande trädgård
 3. Området som är beläget omedelbart sydväst om "butiksladan" och som bland annat omfattar det område där LEVA idag bedriver visning/försäljning av hus. Inom ramen för planen ska det utredas om denna yta kan inrymma ytterligare byggrätter för butiker, konferensanläggning, hotell eller dylikt.
 - I detaljplanen ska parkeringsbehovet för hela Kungsladugårdsområdet studeras. När det gäller intilliggande naturreservatet ska detaljplanen utreda parkeringsbehov och möjligheter till samordning.
 - Detaljplanen ska utreda lämplig utformning av utfart mot länsväg 140 (Toftavägen). Målsättningen ska vara att få till stånd en gemensam utfart för Kungsladugårdsområdet och naturreservatet.
 - Detaljplanen ska tillgodose krav på säker tillgänglighet för gående och cyklister.

forts

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

Rs § 163 *forts*

Au § 159

I samband med hanteringen av ärendet kring företaget LEVA:s begäran om förvärv av förhyrda lador med tillhörande markområde i november 2013, beslutade regionstyrelsen även i frågan kring planläggning av området. Regionstyrelsen beslutade då att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för området Kungsladugård med mangårdsbyggnad och lador, omfattande hela området som utgörs av zonen mellan Toftavägen och det föreslagna kommunala naturreservatet.

Inom det aktuella området finns i nuläget två verksamhetsutövare som disponerar sina verksamhetslokaler med stöd av hyresavtal. Dels företaget LEVA Naturvänligt på Gotland AB som via en omstrukturering numera finns i en koncern under moderbolaget Njautar AB. LEVA bedriver restaurang, butik och gårdsförsäljning, samt inom ett närliggande markområde även visning/försäljning av hus. Dels finns inom området även den fristående utförskolan Russet.

Ledningskontoret har i dialog med samhällsförvaltningen blivit uppmärksammat på att det finns ett behov av ett förtydligande och en precisering av det givna uppdraget att planlägga området. Ledningskontoret föreslår därför att det givna planuppdraget till byggnadsnämnden (RS § 351, 2013-11-21) kompletteras med ett antal direktiv.

Expedieras:

Byggnadsnämnden

Ledningskontoret – samhällsbyggnadsenheten

Justerande:	Utdragsbestyrkande:

BN § 10 VISBY VISBORG 1:13 – VISBY 1:13 (kv Ljuset och Lyktan) - Upprättande av detaljplan - förnyat planuppdrag

BN 2012/2585

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen förnyat och utökat uppdrag att upprätta detaljplan för ovanstående fastighet för att pröva möjligheter till bostäder mm i enlighet med strukturplan Visborg.

Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i ett nytt plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Bedömning

Eftersom planarbetet inte har påbörjats sedan plankostnadsavtalet tecknades i december 2013 ska, enligt gällande rutiner, ett nytt avtal tecknas.

För att underlätta kommande planhantering och minimera risken för otydlighet anser samhällsbyggnadsförvaltningen att förutom det nya plankostnadsavtalet bör också ett förnyat och utökat uppdrag ges. En nystart innebär att tidigare dokument och material i ärendet används som kunskapsunderlag.

Planen kommer att hanteras enligt PBL 2010:900 och förvaltningen bedömer att detaljplanen är av en sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för byggnadsnämnden.

Planarbetet ska utgå från intentionerna i strukturplan Visborg vilket bl a innebär att följa bebyggelsemönstret inom Regementsområdet som präglas av kvarter i rutnät med befintliga byggnader och tallar som ett starkt stadsbyggnadselement. Generellt bör våningshöjder hållas under trädnivån.

Byggnadsnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Ärendets behandling under mötet

Planhandläggare Eva Werkelin föredrar ärendet i korthet. Byggnadsnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2017-01-25

Tidigare beslut, 2012-11-07

Karta

Skickas till

Peab Sverige AB, Skarphällsgatan 10. 621 41 Visby

Justerande

Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

AA LER

RS § 21 Detaljplan kv Ljuset & Lyktan, Visby, samråd

RS 2018/1165
AU § 22

Regionstyrelsens beslut

- Avsnittet rörande kommunala investeringar bör fördjupas.
- Planförslaget bör kompletteras med information om antal möjliga avdelningar för förskola samt beräknad storlek av förskolegård.
- En tydligare koppling till pågående utredningar inom projekt ”Stadsutveckling Visborg” rörande parkeringslösningar, trafik, VA, grönstruktur och hållbarhet ska redovisas.

Planområdet omfattar ca 8,5 ha. Detaljplaneförslaget möjliggör byggande av ca 400 nya lägenheter i flerbostadshus och stadsradhus. Flerbostadshusen kommer i huvudsak att uppföras med 3-5 våningar, stadsradhusen får uppföras i tre våningar.

Gemensamhetsytor inom kvartersmark ska finnas för att bl a lösa angöring, parkering, gemensamma utemiljöer och fördröjning av dagvatten. Planförslaget utgår från den parkeringsstrategi som är under framtagande. Planförslaget är utformat så att vid ett minskat parkeringsbehov finns möjlighet att bygga fler radhus längs den genomgående kvartersgatan. Dessutom ska dagvattenhanteringen inom kvarteren redovisas med en mer specifik lösning.

Regionstyrelsen har 2017-11-23 § 331, fattat beslut om att godkänna förstudie för samhällsbyggnadsprojekt för del av norra Visborg samt del av Vädursgatan. Det nu aktuella planområdet, kv Ljuset & Lyktan, är beläget alldeles intill det område som förstudien omfattar, men det finns ett behov av samordning av de olika planområdena vid planering inför exploatering. Samhällsbyggnadsprojektet för Visborg har därför hela Visborg som fokusområde när gäller planeringen av infrastruktur såsom vatten, avlopp, dagvatten med mera. Teknikförvaltningen har givits resurser för att bemanna Visborgsprojektet och har i denna roll även yttrat sig över aktuellt planförslag. Detta yttrande hanterar flertalet aktuella frågeställningar och regionstyrelseförvaltningen avser endast att förstärka och komplettera teknikförvaltningens yttrande i nedan punkter.

Planförslagets ekonomiska konsekvenser är översiktligt redovisade i samrådsförslaget. Granskningsförslaget bör innehålla en mer ingående redovisning. Avsnittet rörande kommunala investeringar bör fördjupas.

Planförslaget möjliggör ombyggnad av befintlig byggnad till förskola, men bör kompletteras med information om antal möjliga avdelningar för förskola samt beräknad storlek av förskolegård.

forts

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 21 *forts*

RS 2018/1165

En tydligare koppling till pågående utredningar inom projekt ”Stadsutveckling Visborg” rörande parkeringslösningar, trafik, VA, grönstruktur och hållbarhet bör redovisas.

Med anledning av diskussionen i arbetsutskottet begär ordförande en konkretisering av samrådsförslaget och föreslår att ärendet lämnas till regionstyrelsen utan eget yttrande.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Susanna Collin, markingenjör, teknikförvaltningen, Anders Lindholm, enhetschef och Anna Adler, strateg, regionstyrelseförvaltningen.

Eva Nypelius (C) yrkar att i beslutspunkt tre ersätta ”bör” med ”ska”.

Ordföranden ställer proposition på eget förslag och finner att det bifalls.

Regionstyrelsen beslutar att beslutspunkt tre ska lyda ”En tydligare koppling till pågående utredningar inom projekt Stadsutveckling Visborg rörande parkeringslösningar, trafik, VA, grönstruktur och hållbarhet ska redovisas”.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningen 2018-12-17

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

PM BUSINESS CASE

REGION GOTLAND

Stadsutveckling Visborg (SuV)

UPPDRAGSNUMMER 30008663 - 037



Status:

SLUTDOKUMENTATION

Datum:

2023-09-06

Rev. Datum:

Björn Gordonsson, Uppdragsledare
Nenne Krmpotic, Projekteringsledare
Jenny Forsberg, Deluppdragsledare
Henrik Brink, TA VA
Lovisa Boström, TA GIS
Felix Dahlqvist, TA Kalkyl
Björn Gustafsson, TA gata och mark

Sammanfattning

Utbyggnad av området Visborg är strategiskt viktigt för Region Gotland för att kunna utvecklas och möta efterfrågan på nya bostäder och verksamheter. Visborg är Gotlands hittills största exploateringsprojekt, både sett till yta och tid.

I takt med att ett flertal utredningar blivit klara för Visborgområdet framträder en insikt om att exploatering av Visborgsområdet innebär en del utmaningar och som kräver strategiska och politiska beslut för fortsatt framdrift av projektet. Förutom utmaningar med tillståndsfrågor, VA-utmaningar och hänsyn till naturmiljö så är ekonomin mycket viktig. Kostnader för utbyggnad av kommunal infrastruktur är betydande vid byggnationer av nya områden. För skattekollektivet är det infrastruktur i form av gator, GC-vägar, broar, skyfallsåtgärder, torg och lekplatser som främst behöver byggas ut. VA-kollektivet ska bekosta till exempel utbyggnation av ledningar, pumpstationer och dagvattenanläggningar.

Investerings- och driftskostnader för kommunala infrastrukturanläggningar samt intäkter har i aktuell utredning brutits ned i elva utbyggnadscenarier varav tre studerats närmare och även fördelats på VA- och skattekollektivet för att få fram underlag för ekonomiska bedömningar. De tre scenarierna som beskrivs närmare är scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg, scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet samt scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden. Området Villastaden i södra Visborg är inte inkluderad i utredningens kostnadsberäkningar och intäktsberäkningar eftersom förutsättningar kring markanvändning med mera inte är planerat i samma utsträckning som för övriga områden. Vid jämförelse med tidigare utförda kostnadsberäkningar har den grova uppskattningen från Konsekvensutredningen 2022 använts för Villastaden.

Det är viktigt att inte bara beakta de ekonomiska faktorerna vid planerad utbyggnation av Visborg för att få ett bra samhälle. Även för VA-kollektivet finns det samordningseffekter som förloras och risk för att kostnader till exempel för utbyggnad av källsorteringssystem fördelas på färre anslutna kunder om bara vissa delar av Visborgområdet byggs ut.

Investeringskostnaderna för både VA-, gatu- och parkanläggningar vid ett fullt utbyggt Visborgsområde bedöms uppgå till [REDACTED] (inkl. tidigare beräkning av kostnader för Villastaden för att kunna jämföra) och har ökat markant sedan Strukturplanen togs fram 2016 [REDACTED] men också sedan Konsekvensutredningens kostnadsberäkningar 2022 där de uppgick till [REDACTED] vilket är ca 16 % högre än i aktuell utredning. Kostnadsökningen är ännu större för VA-huvudmannen där kostnaderna ökat med 25 % från ca [REDACTED] i Konsekvensutredningen till [REDACTED] mnkr trots att ca [REDACTED] för dagvattenåtgärder för skyfalls- och gestaltningsåtgärder är överflyttade till skattekollektivet i beräkningarna. Kostnaderna för gatu- och parkinvesteringar har ökat från [REDACTED] i Konsekvensutredningen 2022 till [REDACTED] i aktuell utredning 2023. Ökningen beror till stor del på världsläget som lett till stigande priser det senaste året och ökad detaljkunskap om åtgärder som behöver vidtas för att kunna bygga ut området.

För de tre scenarierna som studerats närmare bedöms investeringskostnaderna uppgå till följande;

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg beräknas total investeringskostnad uppgå till ca [REDACTED] varav [REDACTED] tillfaller VA-kollektivet och [REDACTED] tillfaller skattekollektivet.

- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet beräknas total investeringskostnad uppgå till ca [REDACTED] varav [REDACTED] tillfaller VA-kollektivet och [REDACTED] tillfaller skattekollektivet.
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden beräknas total investeringskostnad uppgå till [REDACTED] varav [REDACTED] tillfaller VA-kollektivet och [REDACTED] tillfaller skattekollektivet.

Merkostnaden för att kunna införa ett källsorterande VA-system för olika utbyggnadsscenarier framgår i utredningen och investeringskostnaden för tex utbyggnad av källsorteringssystemet i Norra Visborg beräknas kosta [REDACTED] mer än ett traditionellt system om [REDACTED]

Vid en översiktlig jämförelse av exploateringsintäkter och investeringskostnader för olika alternativ så kallad täckningsgrad kan man få en indikation på om själva exploateringsutbyggnaden är lönsam för VA-och skattekollektivet. Det är fyra scenarier som beräknas utifrån underlaget ge ett överskott via exploateringsintäkterna för skattekollektivet och det är utbyggnad av scenario 1) Norra Visborg som ger täckningsgrad [REDACTED], scenario 3) Norra Visborg och Kv. Trombonen & Slagverket som ger täckningsgrad [REDACTED], scenario 4) Kv Trombonen & Slagverket som ger täckningsgrad 104 % och scenario 8) Hela regementsområdet som ger täckningsgrad [REDACTED]

Motsvarande analys för VA-kollektivet påvisar att täckningsgraden är låg [REDACTED] för alla scenarier. Det är oroande att beräkningarna indikerar på generellt låga täckningsgrader för VA-kollektivet. Detta beror på generellt höga investeringskostnader för exempelvis utloppsledningar för dagvatten, pumpstationer och grundvattenproblematiken och inte specifikt för planerat källsorterat spillvattensystem. Förhållandena indikerar på att anläggningsavgifterna är för låga vilket föreslås analyseras. Det är den generellt låga finansieringsgraden som utgör motiv till höjningsbehov av VA-taxan.

Vid översiktlig beräkning av årliga driftskostnader för gatu- och parkanläggningar för olika utbyggnadsscenarier har förutom uppskattad driftskostnad av ytor och anläggningar även kapitalkostnad i form av avskrivningskostnad och räntekostnad inkluderats där avskrivningskostnaden utgör den markant största kostnadsposten. Förväntad ränta är naturligtvis svår att bedöma men är uppskattad till [REDACTED] och bedöms vara relativt hög.

För de tre scenarierna som studerats närmare bedöms årliga driftskostnaderna för skattekollektivet uppgå till för scenario 1) utbyggnation av Norra Visborg [REDACTED] scenario 6) utbyggnation av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet ca [REDACTED] samt scenario 11) utbyggnation av hela Visborg utom Villastaden [REDACTED]

För VA-kollektivet har beräkning av årlig intäkt- och kostnadsbalans för olika scenarier utförts. I beräkningar ingår intäkter i form av bruksavgifter och periodiserade anläggningsavgifter medan kostnaderna består av driftskostnader för att drifva VA-anläggningarna, avskrivningskostnader och räntekostnader [REDACTED]. Beräkningarna påvisar ekonomiskt underskott för varje scenario förutom för scenario 1 vilket avser utbyggnad av Norra Visborg. En orsak till överskottet är att området planeras ha väldigt tät bebyggelse med många bostadsenheter och fastigheter som ger stora intäkter. Frågan är om det är rimligt att bygga ut så tätt. För de tre scenarierna som studerats närmare bedöms följande årliga driftsöverskott/driftunderskott för VA-kollektivet uppgå till följande för scenario 1, utbyggnad av Norra Visborg, beräknas ett årligt överskott med [REDACTED] uppstå, scenario 6, utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i regementsområdet, beräknas det uppstå ett

årligt underskott med [REDACTED] samt för scenario 11, utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden, beräknas ett årligt underskott med [REDACTED] uppstå.

Det årliga överskottet som uppstår vid utbyggnad av Norra Visborg kan hjälpa till att täcka underskott i andra områden men det är inte tillräckligt för en långsiktig hållbar ekonomi eftersom utbyggnad av resten av områdena genererar kraftiga årligt driftunderskott. Ett sådant underskott behöver täckas via höjning av VA-avgifter och / eller beslut om stödfinansiering av skattekollektivet. Ett första steg är att i VA-taxan införa dagvattenavgift för allmän platsmark.

Som det framgår ovan är det fyra scenarier som ger positiv täckningsgrad för skattekollektivet men sammanfattningsvis så är det tydligt att utbyggnation av Norra Visborg är det scenario av de elva som är analyserade som beräknas vara ekonomiskt lönsamt för **både** skatte- och VA-kollektivet enligt denna utredning.

Innehållsförteckning

1	BAKGRUND OCH SYFTE	5
1.1	OMFATTNING	7
2	AVGRÄNSNINGAR	10
3	FÖRUTSÄTTNINGAR	12
3.1	UNDERLAG	12
3.2	ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR	13
3.3	ANLÄGGNINGSBESKRIVNINGAR	14
4	KOSTNADSBERÄKNING FÖR SCENARIERNA	15
4.1	INVESTERINGSKOSTNADER	15
4.2	DRIFTS- OCH KAPITALKOSTNADER	18
5	INTÄKTSBERÄKNING FÖR SCENARIERNA	19
5.1	INTÄKTER TILL SKATTEKOLLEKTIVET	19
5.2	INTÄKTER TILL VA-KOLLEKTIVET	20
6	UPPSKATTNING AV NÄR INTÄKTER OCH KOSTNADER BEDÖMS UPPSTÅ FÖR TRE SCENARIER	24
7	KONSEKVENSER FÖR VA-EKONOMIN	25
8	BUSINESS CASE VISBORG	26
8.1	EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SKATTEKOLLEKTIVET	27
8.2	EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VA-KOLLEKTIVET	28
9	FÖRSLAG PÅ VIDARE ARBETE	29
10	BILAGOR.....	31

1 Bakgrund och syfte

Visborg är det tidigare militära P18-området som förvärvades av bland annat Region Gotland år 2005. I området finns idag skola, restauranger, sjukvård, många olika arbetsplatser samt idrotts- och rekreationsanläggningar.

Visborgsområdet är Visbys och Gotlands hittills största exploateringsprojekt, både sett till yta och tid. Området som är ca 500 ha har en total utbyggnadspotential om ca 4 000 bostäder och utbyggnation av nya verksamheter/handel. Kommunal mark har även avsatts för skola och förskolor och bevarande av grönstruktur.

Infrastruktur såsom GC-vägar, gator och VA-anläggningar behöver också rustas upp och byggas ut. Region Gotland planerar att införa dubbla VA-system dvs källsortering av spillvattnet som är relativt nytt i Sverige. Det innebär ett rörsystem för klosettvattnet med vakuumsystem och ett rörsystem för bad- dusch- och tvättvatten. Vilket innebär flera fördelar, bland annat att mindre vattenåtgång och möjlighet till bättre cirkulär hantering av slam.

Målet är att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel med sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter och som blir en del av Visby. Hållbarhet är ett ledord i arbetet och utgår från tre hållbarhetsmål: mobilitet, innovativa kretslopp samt samspel och identitet. Visborg ska vara en del av staden där det är enkelt att vara nära naturen men också att vara nära andra människor. Naturliga mötesplatser för att skapa en social trygghet är lika viktigt som att området ska erbjuda olika boendeformer. Hyresrätter, bostadsrätter, villor och anpassade boenden planeras alla att rymmas på Visborg. Visborgsområdets utbredning och olika indelningar framgår av Figur 1.

År 2016 tog Region Gotland fram en strukturplan för Visborgsområdet. I samband med denna gjordes även en uppskattning av vilka kostnader den nya exploateringen skulle medföra i form av ny infrastruktur. År 2022 levererade Sweco rapporten Konsekvensutredning (2022-02-08) och uppdaterade investeringskalkylerna utifrån nya förutsättningar.

I takt med att ett flertal utredningar blivit klara för Visborgsområdet framträder en insikt om att exploatering av Visborgsområdet innebär en del utmaningar och som kräver strategiska och politiska beslut för fortsatt framdrift av projektet. Förutom utmaningar med tillståndsfrågor, VA-utmaningar och hänsyn till naturmiljö så är ekonomi för exploateringen och VA-utbyggnaden en mycket viktig parameter som behöver klargöras. Förändringen i omvärlden i och med kriget i Ukraina har drivit upp kostnadsläget. Syftet med denna utredning är att ta fram beslutsunderlag till Region Gotlands politiker genom att redovisa genomgripande beräkningar för kostnader som är baserad på dagens kostnadsläge och tillhörande intäkter, analys av ekonomiska konsekvenser för VA-huvudmannen och att tydliggöra "Business case Visborg".



Figur 1. Visborgsområdets utbredning och olika indelningar (källa: Kvalitetsprogram Visborg, Region Gotland 2020)

1.1 Omfattning

Kostnads- och intäktsberäkningarna är uppdelade i 11 scenarier som är framtagna tillsammans med Region Gotland. Syftet med scenarierna är att få överblick av de ekonomiska konsekvenserna om bara vissa delar av Visborg byggs ut i jämförelse med att hela området byggs ut och vilka kostnader för VA- och skattekollektivet som uppstår då man bygger ut en eller flera delar av området. Givetvis finns det andra konsekvenser än ekonomiska som uppstår om bara vissa delar av Visborgområdet byggs ut tex risk för brist på förskoleplatser. Det finns också en risk för att områdena blir folktomma efter kontorstid vid avsaknad av bostäder i vissa delområden och upplevelsen för fotgängare och cyklister att förflytta sig tryggt mellan områden. Det är viktigt att inte bara beakta de ekonomiska faktorerna vid planerad utbyggnation av Visborg för att få ett bra samhälle. Även för VA-kollektivet finns det samordningseffekter som förloras och risk för att kostnader till exempel för utbyggnad av källsorteringssystem fördelas på färre anslutna kunder om bara vissa delar av Visborgområdet byggs ut.

Av nedan Tabell 1 framgår de elva scenarierna och i Figur 2 framgår karta på områdena som ingår i scenarierna.

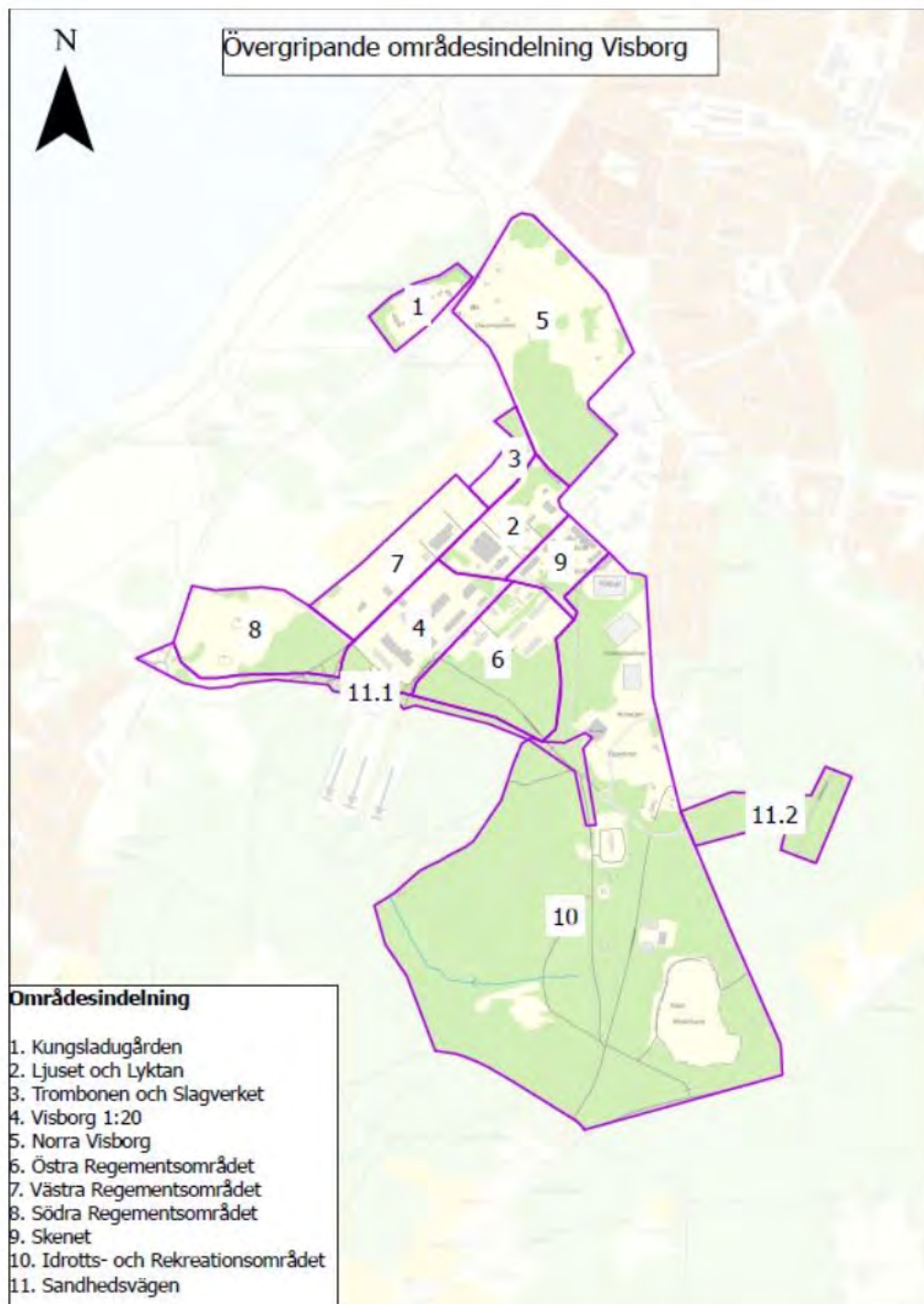
Utredningen omfattar följande delar:

- Beräkning av investeringskostnader och driftkostnader för elva utbyggnadsscenarior. Fördelning av kostnader som tillfaller skatte- och VA-kollektivet. Merkostnader som uppstår vid införandet av källsorterande VA-system. Det framgår även rekommendation på kostnader för dagvattenhantering som bör belasta skattekollektivet.
- Beräkning av hur investeringskostnaderna som belastar VA-kollektivet bör fördelas på dricksvatten, spillvatten och dagvatten för tre av scenarierna. De tre utbyggnadsscenarierna är;
 - 1) Norra Visborg
 - 6) Kv. Trombonen & Slagverket, Kv. Ljuset & Lyktan
 - 11) Hela Visborgområdet, utom Villastaden
- Sammanställning av exploateringsintäkter som tillfaller skattekollektivet för utbyggnadsscenarierna, baserat på underlag från Region Gotland från en värdering utförd 2019.
- Beräkning av täckningsgrad för skattekollektivet dvs jämförelse av investeringskostnaderna med exploateringsintäkter för utbyggnadsscenarierna.
- Beräkning av intäkter som tillfaller VA-kollektivet via anläggningsavgifter och brukningsavgifter för utbyggnadsscenarierna.
- Beräkning av täckningsgrad för VA-kollektivet dvs jämförelse av investeringskostnaderna med beräknade anläggningsavgifter för utbyggnadsscenarierna.
- Analys av när intäkter och kostnader bedöms uppstå för;
 - Scenario 1) Norra Visborg
 - Scenario 6) Kv. Trombonen & Slagverket, Kv. Ljuset & Lyktan
 - Scenario 11) Hela Visborgområdet, utom Villastaden
- Analys av effekterna för VA-huvudmannens ekonomi
- Sammanfatta en totalbild av Visborg som ett reellt "business case" för Region Gotland

Scenario	Området	Områdes-nummer	Del i Visborg	Fastighetsägare
1	Norra Visborg	5	Norra Visborg	Region Gotland
2	Kungsladugårdsområdet	1	Södra Hällarna	Region Gotland
3	Norra Visborg, Kv. Trombonen & Slagverket	5	Norra Visborg	Region Gotland
		3	Regementsområdet	Region Gotland
4	Kv. Trombonen & Slagverket	3	Regementsområdet	Region Gotland
5	Kv. Ljuset & Lyktan	2	Regementsområdet	Peab
6	Kv. Trombonen & Slagverket, Kv. Ljuset & Lyktan	3	Regementsområdet	Region Gotland
		2	Regementsområdet	Peab
7	Kv. Skenet	9	Regementsområdet	Peab
8	Hela Regementsområdet	2,3,4,6,7, 8,9	Regementsområdet	Region Gotland, Peab, Lukentus fastighets AB, Stenvalvet m.fl.
9	Idrotts- och rekreationsområdet	10	Idrotts- och rekreations- området	Region Gotland
10_1	Sandhedsvägen västra delen	11.1		Region Gotland
10_2	Sandhedsvägen östra delen	11.2		Region Gotland
11	Hela Visborg (ej Villastaden);			
	Norra Visborg	5	Norra Visborg	Region Gotland
	Kungsladugårds-området	1	Södra Hällarna	Region Gotland
	Regementsområdet	2,3,4,6,7,8,9	Regementsområdet	Region Gotland /Peab m.fl.
	Idrotts- och rekreationsområdet	10	Idrotts- och rekreations- området	Region Gotland
	Sandhedsvägen	11.1 11.2	Sandhedsvägen	Region Gotland

Tabell 1. Scenarier

Scenario 10 består inte av något bostadsområde utan endast av Sandhedsvägen och tillhörande VA- och gatanläggningar och är uppdelad i östra och västra delen eftersom det är troligt att västra delen byggs ut först.





Figur 2. Karta med områdena

2 Avgränsningar

- Ordet kalkyl har undvikits i detta PM eftersom det ibland används för mer exakta kostnadsberäkningar då man har utfört projekteringen och har tillgång till mängdförteckningar och bygghandlingar. Orden kostnadsberäkningar, beräkning av intäkter, har i stället använts.
- Området Villastaden i södra Visborg är inte inkluderad i utredningens kostnadsberäkningar och intäktsberäkningar eftersom förutsättningar kring markanvändning med mera inte är planerat i samma utsträckning som för övriga områden och förutsättningar behöver utredas mer innan en motsvarande ekonomisk analys kan utföras. Inte heller anslutande väg till en eventuell ny ishall eller utbyggnad av VA-ledningar till eller inom kvartersmark i Idrotts- och rekreationsområdet ingår i utredning på grund av komplexiteten. I scenario 9 (Idrotts- och rekreationsområdet) ingår i kostnadsberäkningar en ny vattenledning söder om Sandhedsvägen samt omläggning av VA-ledningar som korsar Sandhedsvägen vid ny GC-port.
- Beräkningar för kostnader och intäkter är framtagna på en generellt grov nivå på grund av att projektets aktuella status är i ett tidigt projekterings- och utredningsskede.
- Prisnivån för investeringskostnader är för 2023-05, exklusive moms.
- Exploateringsintäkter till skattekollektivet baseras på värdering från 2019.
- Anläggnings- och bruksavgifter till VA-kollektivet baseras på 2023 års VA-taxa.

Avgränsningar i samband med beräkning av investeringskostnader

- Område 9, "Kv. Skenet" är tidigare detaljprojekterad varefter en mängdförteckning upprättats vilket utgjort ett bra underlag för beräkning av investeringskostnaderna. Område 2, Kv. Ljuset & Lyktan, samt område 3, Kv. Trombonen & Slagverket, är förprojekterat vilket utgjort ett mindre detaljerat men ändå bra underlag för beräkning av investeringskostnaderna för dessa områden. Kostnadsberäkningar för investeringar av övriga områden är framtagna på en generellt grov nivå på grund av att projektets aktuella status i dessa områden är i ett tidigt projekterings- och utredningsskede.
- Avseende kostnader har beräkningarna förenklats så att utgångspunkten är att allt byggs idag, även om utbyggnaden i praktiken kommer att ske under många år. Ingen diskontering (framtida värde räknas om till nutid) har således skett.
- I kostnadsberäkningar för investeringarna ingår endast de markarbeten för gatanläggningar och VA-anläggningar som utförs på allmän platsmark, alltså inga på kvartersmark. Undantaget är förekommande allmänna VA-ledningar inom u-områden på kvartersmark enligt detaljplan som kommer ägas av VA-huvudmannen.
- I kostnadsberäkning för investeringar ingår investeringar för anläggnings-/entreprenadinvesteringar, byggherreinvesteringar samt oförutsedda investeringar (risk och osäkerheter). Tillsammans summeras dessa investeringar och benämns som projektinvestering. Byggherreinvesteringar samt oförutsedda investeringar räknas fram som ett påslag av de totala anläggnings-/entreprenadinvesteringarna för respektive område. Påslagen baseras på projektets komplexitet, erfarenheter från liknande projekt samt projektets aktuella skede. Generellt har  använts för byggherrekostnader och  för oförutsedda kostnader.

I byggherreinvesteringarna ingår följande investeringar:

- Utredning och projekteringsinvesteringar
- Bygg- och projektledning, besiktningar
- Administration och övriga byggherreinvesteringar
- Arbetet förväntas genomföras under en entreprenad för respektive scenario
- Vid schaktarbete som kräver spont, har spontlängder samt spontdimensioner antagits utifrån schaktdjup och markförhållanden. Spontning är en kostnadsdrivande post och därför kan det påverka slutkostnaden vid en mer exakt skattning i detaljprojekteringsskede.
- Vid öppna schakter antas släntlutning 1:1
- Befintlig överbyggnad i gata/väg antas kunna återanvändas
- Vid ledningsschakt antas 50 % bestå av Fall A-massor (återanvända massor) samt 50 % bestå av Fall B-massor (inköpta eller bortkörda massor).
- Schakt- och fyllnadsmassor baseras på uppskattade mängder utifrån omfattning ledningsslag per ledningssträcka. Schakt och fyllning är kostnadsdrivande poster och därför kan det påverka slutkostnaden vid en mer exakt skattning i detaljprojekteringsskede.
- I uppdraget ingår att ta fram investeringsbedömning fördelat på investeringar för VA-kollektivet respektive skattekollektivet.
I sektioner där både investeringar för VA-kollektivet och skattekollektivet ingår är avgränsningen gjord enligt följande:
 - Gatuinvesteringar som är kopplade till gata samt tillhörande schakt- och fyllnadsarbeten som utförs beräknas från färdig marknivå till nivån -0,6 m under färdig marknivå.
 - VA-investeringar tex ledningar samt tillhörande schakt- och fyllnadsarbeten som utförs beräknas från nivån -0,6 m under färdig marknivå och nedåt.
- Att förutsättningar för etableringsområden och materialupplagsytor finns att tillgå i anslutning till entreprenadområdet.
- I utredningen har det antagits att tillstånd att leda bort grundvatten medges. Kostnader för denna hantering finns med som en schablonmässig meterkostnad vid ledningsschakt.

Följande ingår inte i investeringsberäkningarna:

- Kostnader för planläggning, fastighetsbildning, inlösen av mark eller fastigheter ingår inte.
- Kostnader för arkeologiska utredningar och tillhörande undersökningar ingår inte
- Inga andra ledningsslag utöver VA ingår i beräkningar och inte heller eventuella anläggningar för dessa
- El-kraftmatning, el-kanalisation, högspänningskablar, elskåp, transformatorstationer etc. ingår inte
- Hantering och sanering av förorenade massor ingår inte
- Tillfälliga förstärkningsåtgärder på angränsande byggnaders grundläggning ingår inte

- Rivning av byggnader ingår inte
- Förstärkningsåtgärder av mark ingår inte (exempelvis lättfyllning)
- Ersättning och kostnader för fällda träd och vegetation etc.
- Investeringar för att hantera/flytta/skydda utsatta arter på entreprenadområdet ingår inte
- I kostnadsberäkningen ingår inte reinvesteringar som behövs i befintliga VA-anläggningar utanför Visborgsområdet för att klara av anslutning av Visborgsområdet. Som exempel kan nämnas ombyggnation i befintliga vatten- och reningsverk, ledningsförstärkningar av befintliga ledningssträckor. Som undantag ingår i utbyggnad av område 6, östra Regementsområdet, kostnader för att utöka kapaciteten av en befintlig vattenledning i området Djuplunda för att förse Visborgsområdet med dricksvatten. Även kostnader för en ny råvattenledning som går igenom Visborgsområdet och som betjänar Visborg och andra områden ingår i kostnadsberäkningen.
- För området 10, idrotts- och rekreationsområdet ingår inte några investeringar i VA-anläggningar inom kvartersmark norr om Sandhedsvägen.

Många av ovan kostnader som inte ingår ska belasta Region Gotlands driftbudget i "tidiga skeden" enligt de ekonomiska redovisningsprinciperna.

3 Förutsättningar

3.1 Underlag

Underlag som har använts i uppdraget framgår nedan.

Region Gotlands utredningar:

- Region Gotland (2016). Strukturplan Visborg – Direktiv för arbetet med stadsbyggnad inom Visborgsområdet 2016 – 2025. Godkänd av RF 2016-04-25
 - Kartunderlag med Strukturplanens gränser hämtat från Cube, 2022-01-24
- Region Gotland (2020). Kvalitetsprogram Visborg – Allmän del för hela Visborgsområdet. Godkänd RS 2020-11-25
- Beräkning av intäkter för Visborg, excell-fil "Intäkter beräkningar Visborg våren 2022 till VA + Jenny Forsberg, 2023-05-29", Niclas Olander. Intäkterna baseras på värdering utförd 2019.JF
- Samrådsunderlag för kvarteren Trombonen och Slagverket (2021-11-17) och för kvarteren Ljuset och Lyktan (2018-10-03)

Swecos utredningar:

- Dubbla ledningar – exempel Visborg. 2019-12-20. Karin Book Emilsson & Ebba af Petersens
- PM VA-juridiska förutsättningar källsorterat spillvatten Visborg, 2020-11-19.
- Övergripande dagvattenutredning för stadsutvecklingsprojekt Visborg. 2021-06-30. Johanna Rennerfelt

- Skyfallshantering Visborg. 2021-03-31. Lena Ehwald
- PM Visborg, Flödesmätning D900, 2021-08-23.
- Förstudie grundvatten. 2021-08-25. Anna Lundgren & David Ström
- Rapport höjdsättningsplan, 2021-08-26
- Rapport huvudledningsnät, 2022-01-12
- Konsekvensutredning 2022-02-08. Karin Book Emilsson, Henrik Brink, Björn Gustafsson m.fl.
- Förprojektering norra regementsområdet, 2022-05-12
- Förfrågningsunderlag Visborg – Norra Regementsgatan och Östra Länergatan, 2022-05-20
- Utkast PM "Förslag till pilotanläggning i Visborg samt systemanalys för ett fullskaleverk", 2023-08, Kristin Barkman
- Underlag från pågående utredning för klargöra huruvida det är möjligt att exploatera kv Trombonen & Slagverket samt kv Ijuset & Lyktan utan att förnya utloppsledning.

Kostnadsberäkningar investeringar:

- Som underlag till kostnadsberäkningarna har kalkylprogram, litteratur, prisuppgifter från leverantörer/entreprenörer samt referensprojekt används. KP-fakta har använts delvis som underlag till beräkningarna. KP-fakta är ett kalkylprogram för mark- och anläggningsarbeten med kontinuerligt uppdaterade kostnader. Även kostnader från detaljprojektering av Kv. Skenet ligger som underlag, Förprojektering 2, 3, 4, 7 (2022-05) och Detaljprojektering område 9 (2022-05). Priserna är uppdaterade till prisnivå 2023-05.
- Förutsättningarna och avgränsningar är i princip detsamma som i utredningen Konsekvensutredning 2022-02-08 men lite mer detaljerade.

3.2 Övergripande förutsättningar

Beräkningar för kostnader och intäkter är framtagen på en generellt grov nivå på grund av att projektets aktuella status är i ett tidigt projekterings- och utredningsskede. Aktuell utredningen baseras bland annat på tidigare framtagen utredning Konsekvensutredning (2022-02-25) så i aktuell utredning är det med motsvarande gator, park och VA-anläggningar med undantag av anläggningar i området Villastaden som inte ingår. Vissa underlag är väl genomarbetade inom ramen för tidigare utredningar och projekteringar, medan andra lösningar har undersökts inom ramen för konsekvensutredningen och aktuell utredning på ett mer schablonmässigt sätt. Dessa lösningar är inte att se som Swecos rekommenderade.

Marken i området är förhållandevis flack och i anslutning till befintliga byggnader. Främst inom Regementsområdet, finns i dagsläget översvämningsproblematik eftersom marken här är belägen inom en utbredd lågpunkt (instängt område). Området ligger också inom sekundära skyddszonen för Visbys dricksvattentäkt vilket gör att skyddsåtgärder kommer behöva vidtas och merkostnader tex mer spontning och strömningsavskiljare är inkluderade i aktuell kostnadsberäkning.

När aktuell beräkning av investeringskostnader genomförs 2023 bedöms världsläget vara högst osäkert p.g.a. bland annat pågående invasionen av Ukraina. Detta har föranlett en högst osäker marknad med stigande inflation och priser för bl.a. drivmedel, energi och material. Även intäkter påverkas av det osäkra världsläget tex priser för försäljning av mark. På grund av dessa orsaker finns risk att kostnader för investeringar kan komma att påverkas väsentligt.

Generella risker och osäkerheter som kan påverka investeringsberäkningar är konjunktur, konkurrenssituation, entreprenadform, tillgång till resurser, materialpriser, personalomsättningar, väder som påverkar projektets framdrift (t.ex. snö eller regn som leder till översvämning), arkeologi, lagar, regelverk och tillstånd, överklagan, finansiering, opinion/omvärldstykande, media, relationer med berörda parter, outredda befintligheter och i tidigt skede ändrade projektförutsättningar.

3.3 Anläggningsbeskrivningar

De anläggningar som ingår i utredningen visas övergripande i Figur 3.

I bilagorna 1-12 framgår kartor på vilka anläggningar som ingår i respektive scenariers kostnadsberäkningar.



Figur 3. Karta med anläggningarna. Svart nummer i ram är områdenas nummer. P är pumpstation.

Reningsdamm 4 har utgått i samband med att Konsekvensutredningen togs fram. BDT-reningsverk ingår kostnadsberäkningen vid jämförelsen med tidigare utredningar men saknar lokalisering ännu.

4 Kostnadsberäkning för scenarierna

4.1 Investeringskostnader

För varje scenario har översiktliga investeringskostnader beräknats utifrån tidigare beskrivna avgränsningar och förutsättningar. Investeringskostnaderna är tydligt uppdelade i vad som bör belasta VA-kollektivet och skattekollektivet eftersom Region Gotland särredovisar dessa ekonomier.

Beräknade investeringskostnader per scenario framgår i Bilaga 13 Sammanställning per scenario(A3).

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg beräknas total investeringskostnad uppgå till ca [REDACTED] varav [REDACTED] tillfaller VA-kollektivet och [REDACTED] tillfaller skattekollektivet.
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet beräknas total investeringskostnad uppgå till ca [REDACTED] varav [REDACTED] tillfaller VA-kollektivet och [REDACTED] tillfaller skattekollektivet.
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden beräknas total investeringskostnad uppgå till ca [REDACTED] varav [REDACTED] tillfaller VA-kollektivet och [REDACTED] tillfaller skattekollektivet.

4.1.1 Investeringar i dagvattenanläggningar som bör tillfalla skattekollektivet

I kostnadsberäkning som belastar VA-kollektivet ingår samtliga reningsdammar för dagvatten i den mån de är nödvändiga för den allmänna VA-försörjningen. Övriga kostnader ska belasta skattekollektivet. Investeringskostnader för dagvattenåtgärder som föreslås tillfalla skattekollektivet ligger främst i gestaltningsåtgärder för dammarna vilka är mycket grovt uppskattade. Vid tidigare möten med Region Gotland har framförts höga ambitioner vad avser gestaltningsåtgärder. Utöver delkostnader för dammarna bör investeringskostnaden för skyfallsytan i område 8 som ingår i Regementsområdet tillfalla skattekollektivet och är även så uppdelat i beräkningarna. Lokalisering av skyfallsytan framgår i Figur 3. Kostnadsberäkningar för skyfallsytan är framtagna i Konsekvensutredningen men har räknats upp med [REDACTED] detta uppdrag och beräknas uppgå till [REDACTED].

En annan viktig skyfallsåtgärd som bör belasta skattekollektivet är det översvänningsstråk som ska utföras längs Sandhedsvägen norra sida och ingår i kostnadsberäkningen för scenario för Sandhedsvägen. En annan skyfallsåtgärd som är väsentlig är sänkning av marknivån i Södra änden av Södra Hällarna. Denna ingår dock inte i detta uppdrags kostnadsberäkningar eftersom den avses utföras samtidigt och i samma läge som utloppsledning för dagvatten från Villastaden.

Kostnader för dagvattenåtgärder som föreslås tillfalla skattekollektivet per scenario framgår som en egen rad i Bilaga 13 Sammanställning per scenario(A3).

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg beräknas dagvattenåtgärderna som föreslås tillfalla skattekollektivet kosta ca [REDACTED]
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet beräknas dagvattenåtgärderna som föreslås tillfalla skattekollektivet kosta ca [REDACTED]
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden beräknas dagvattenåtgärderna som föreslås tillfalla skattekollektivet kosta ca [REDACTED]

4.1.2 Investeringar för källsorterat VA-system

Systemet med dubbla-VA ledningar som innebär källsortering av klosett- och BDT-vatten är ovanligt i Sverige och beräkningarna är översiktligt framtagna.

För varje scenario har merkostnaden för ett källsorterande system översiktligt beräknats jämfört med ett traditionellt system. Beräkningarna baseras på att extra kostnader tillkommer för ett vakuumsystem för spillvatten t.ex. ledningar, brunnar och serviser. I beräkningarna antas kostnaderna för utförande av pumpstationer minska med [REDACTED] vid konventionellt spillvattensystem jämfört med källsorterat system som följd av att pumpstationerna då inte behöver förses med vakuumpumpar.

BDT-reningsverket ingår inte i beräkningarna i Bilaga 13 Sammanställning per scenario(A3).

Dessa kostnader redovisas i separat uppdrag 032 BDT-rening men finns med i kap 4.1.3 vid jämförelse med aktuella kostnader med konsekvensutredningens investeringskostnader.

Med ett källsorterande system med vakuum kommer dricksvattenförbrukningen i området minska jämfört med ett område med traditionellt system och denna kostnadsbesparing är inte inkluderad i beräkningarna men är en betydande aspekt för Region Gotlands framtida möjlighet att leverera dricksvatten till sina kunder eftersom tillgången till råvatten är mycket begränsad. Dessutom finns det indikationer på att en uppgradering av befintligt reningsverk behöver utföras om man inte bygger ut Visborg med källsorteringssystem.

Merkostnaden per scenario för ett källsorterande system jämfört med ett traditionellt system, framgår i Bilaga 13 Sammanställning per scenario(A3).

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg, källsorteringssystemet beräknas kosta ca [REDACTED] mer än ett traditionellt system om ca [REDACTED] (total kostnad med källsorteringssystem är [REDACTED])
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet, källsorteringssystemet beräknas kosta ca [REDACTED] mer än ett traditionellt system om ca [REDACTED] (total kostnad med källsorteringssystem är [REDACTED])
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden, källsorteringssystemet beräknas kosta ca [REDACTED] mer än ett traditionellt system om ca [REDACTED] (total kostnad med källsorteringssystem är [REDACTED]).

4.1.3 Jämförelse med tidigare beräknade investeringskostnader

Det är bara att konstatera att Investeringskostnaderna för både VA- och gatu- och parkanläggningar bedöms ökat markant sedan Strukturplanen togs fram 2016 men också sedan Konsekvensutredningen 2022 utifrån de aktuella översiktliga beräkningarna som utförts vilket framgått i kalkylprogram och prisdatabaser. De ökade kostnaderna beror bland annat på att kostnader för markentreprenader ökat men också att mer kunskap om området och åtgärder som behöver utföras har erhållits under projektets gång.

I aktuell utredning uppgår investeringskostnaderna för fullt utbyggt Visborgsområde förutom Villastaden till ca [REDACTED] varav [REDACTED] tillfaller VA-kollektivet och [REDACTED] tillfaller skattekollektivet. För VA-kollektivet tillkommer ca [REDACTED] för kostnader för ett källsorterat VA-system.

Enligt Konsekvensutredningens översiktliga bedömning kommer kostnaden för att bygga ut Villastaden uppgå till ca [REDACTED] och tillhörande utloppsledning för dagvatten uppgå till [REDACTED]. Enligt utkast på PM "Förslag till pilotanläggning i Visborg samt systemanalys för ett fullskaleverk", 202308, uppskattas BDT-reningsverkets entreprenadkostnad uppgå till ca [REDACTED] och med en tillkommande kostnad för oförutsett på ca [REDACTED] % så uppskattas kostnaden grovt till ca [REDACTED].

Vid en komplettering av ovan uppgifter så uppskattas i nuläget att investeringskostnaden för utbyggnad av VA- och gatu- och parkanläggningar i hela Visborg uppgå till ca [REDACTED] ([REDACTED] VA + gata/park i aktuell utredning) + [REDACTED] (källsortering VA i aktuell utredning) + [REDACTED] (Villastaden från Konsekvensutredningen) + [REDACTED] (utloppsledning för dagvatten från Villastaden från Konsekvensutredningen) + [REDACTED] (BDT-reningsverk från pågående utredning om pilotanläggningen) = [REDACTED].

Detta kan jämföras med investeringskostnaderna i Strukturplanen för hela Visborg som bedömdes uppgå till ca [REDACTED] (kostnadsläge maj 2014) för genomförandet av utvecklingen av hela Visborgsområdet med tillhörande idrotts- och rekreationsområde. Av dessa är ca [REDACTED] hänförliga till VA-utbyggnaden.

Aktuell uppskattning av investeringskostnaden för utbyggnad av hela Visborgsområdet om ca [REDACTED] kan också jämföras med den uppdaterade investeringskalkyl som gjorts inom ramen för Konsekvensutredningen 2022, då uppskattas investeringskostnaden till [REDACTED]. Det innebär att kostnaderna ökat med ca [REDACTED] sedan dess dvs ca [REDACTED] % (från [REDACTED] till [REDACTED]).

I Konsekvensutredningen uppskattades VA-utbyggnationen till ca [REDACTED] inklusive dagvattenutlopp, pumpstationer, reningsdammar med pumpar, skyfallshantering och BDT-reningsverk. Jämfört med kostnadsuppskattning enligt aktuell utredning om [REDACTED] (VA) + [REDACTED] (källsortering) + [REDACTED] (Villastaden) + [REDACTED] (BDT-reningsverk)). Det innebär en ökning av investeringskostnaderna med ca [REDACTED] och därmed [REDACTED] % för VA-kollektivet vid utbyggnation av hela Visborg inklusive den grova kostnadsuppskattningen för Villastaden från Konsekvensutredningen. I aktuell utredning har kostnader för dagvattenåtgärder och skyfallsåtgärder om ca [REDACTED] belastat skattekollektivet istället för VA-kollektivet. Det indikerar på att kostnader för VA-åtgärder ökat mer än övriga investeringskostnader det senaste året.

Jämförelse av uppskattningarna för investeringskostnader i olika skeden framgår av Tabell 2.

	Strukturplan 2016	Konsekvensutredning 2022	Aktuell utredning Business case 2023
Fullt utbyggt Visborg	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
varav VA-investeringar inkl. källsorteringssystem	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
varav Gatu- och parkinvesteringar	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Tabell 2. Jämförelse av investeringskostnader.

4.2 Drifts- och kapitalkostnader

De årliga driftskostnaderna för de olika scenarierna är översiktligt beräknade men behöver beaktas i tidigt skede för att kunna analysera VA-taxans utveckling och ökade driftskostnader för gatu- och parkverksamheten då nya områden byggs ut.

För beräkning av årliga driftskostnader för gatu- och parkverksamheten har nyckeltalen ■ kr/m² för skötsel av gator, GC-vägar, broar och torgytor samt ■ kr/m² för skötsel av parkytor använts efter dialog med Region Gotland 1. Dessa nyckeltal avviker från tidigare exploateringsberäkningar av Region Gotland men bedöms som mer sannolika på grund av ökade driftskostnader för gatu- och parkverksamheten.

För VA-verksamheten har dialog förts med Region Gotland utifrån verkliga kostnader som bland annat rapporteras in årligen till Svenskt Vattens driftstatistik. Kostnader som inkluderats i beräkningarna är bland annat personalkostnader för tillsyn och driftåtgärder för pumpstationerna, driftskostnader för spill- vatten- och dagvattenledningar samt el-kostnader och framgår mer detaljerat i Bilaga 14 PM - VA-taxa.

Vid översiktlig beräkning av driftskostnader för scenarierna har förutom uppskattad driftskostnad av ytor och anläggningar även avskrivningstid och ränta inkluderats det vill säga kapitalkostnader. De olika avskrivningstiderna framgår av Tabell 3. För dagvatteninvesteringar dvs främst del av dammarna som bedöms tillfalla skattekollektivet så har avskrivningstiden 50 år använts i beräkningarna. Förväntad ränta är naturligtvis svår att bedöma men är uppskattad till 4 % och bedöms vara relativt högt beräknad.

Anläggning	Avskrivningstid
Avskrivningstid VA-ledningar och dagvattendammar	50 år
GC-vägar, gator, torg	33 år
Avskrivningstid huvudanläggning pumpstationer	25 år
Avskrivningstid pumpar, el- och styrutrustning	10 år

Tabell 3. Avskrivningstider.

De årliga driftskostnaderna inklusive kapitalkostnader framgår för de olika scenarierna i Bilaga 13 Sammanställning per scenario(A3). För scenariot utbyggnation av hela Visborg, förutom Villastaden uppgår drifts- och kapitalkostnaderna till ■ årligen fördelat på VA-kollektivet ■ och skattekollektivet för gator och parkanläggningar ■. Avskrivningskostnaderna är den största posten.

- För scenariot 1) utbyggnation av Norra Visborg uppgår drifts- och kapitalkostnaderna till ■ årligen varav ■ tillfaller VA-kollektivet och ■ skattekollektivet.
- För scenariot 6) utbyggnation av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet uppgår drifts- och kapitalkostnaderna till ■ årligen varav ■ tillfaller VA-kollektivet och ■ skattekollektivet.

¹ Gröna Trender: [De största driftkostnaderna för gator och parker - Gröna Trender \(gronatrender.se\)](https://gronatrender.se/)

- Vid en utbyggnation av scenario 11) hela Visborg utom Villastaden skulle drifts- och kapitalkostnaderna uppgå till [REDACTED] varav [REDACTED] belastar VA-kollektivet och [REDACTED] skattekollektivet för gatu- och parkkostnader.

För tre scenario 1) Norra Visborg, 6) Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan samt för scenariot 11) hela Visborg för utom Villastaden har VAs driftskostnader fördelats på spill-, vatten och dagvatten för att kunna nyttjas till analys av VA-ekonomin, vilket framgår i Bilaga 13 Sammanställning per scenario(A3).

I Bilagan 13 framgår även merkostnader per scenario för att drifta källsorteringssystem för VA eftersom ett extra ledningssystem tillkommer. Dock ingår inte driftskostnader för ett BDT-reningsverk eftersom det är så pass oklart om processen i dagsläget. I beräkningar har beaktats att vakuumpumpstationer är energikrävande. Uppskattad merkostnad för hela Visborgområdet utom Villastaden är ca [REDACTED] per år för drift av källsorteringssystem.

5 Intäktsberäkning för scenarierna

5.1 Intäkter till skattekollektivet

Intäkter till skattekollektivet kommer huvudsakligen via försäljning av regional mark eller via exploateringsersättning från exploatörer.

Utredningen har sammanställt intäkter som Samhällsbyggnadsförvaltningen har beräknat utifrån en värdering gjord 2019. Prisläget för markförsäljning är osäkert. Dock finns det potential på intäktssidan för Visborgområdet eftersom området har bra skyltläge vid Toftavägen som inte riktigt framgår i beräkningsunderlaget för intäkter.

Exploateringsersättning från exploatörer till kommunen för nybyggnation av gator och GC-vägar på allmän platsmark ligger inom ramen för exploateringsintäkterna. Intäkterna från försäljning av mark ska också täcka utbyggnad av allmän plats.

Intäkter från kommunala anläggningar till exempel skol- och förskole tomter, nya sporthallar finns inte med i beräkningsunderlaget men ger en framtida intäkt för finansiering av Visborgområdet.

Intäkterna per scenario är sammanställda i Bilaga 15 Intäkter skattekollektivet.

I intäktssammanställningen ingår även tidigare exploateringsintäkter om ca [REDACTED] för kvarteren Ljuset och Lyktan.

Intäkterna beräknas uppgå till ca [REDACTED] kr exkl. moms om hela Visborg byggs ut (scenario 11) förutom Villastaden som inte ingår i denna utredning. Byggs bara Norra Visborg ut (scenario 1) så beräknas intäkterna uppgå till ca [REDACTED] och byggs bara Regementsområdet (scenario 8) ut så uppgår intäkterna också till ca [REDACTED] vilket innebär att dessa två större områden står för huvuddelen av intäkterna.

Vid en utbyggnation av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet (scenario 6) så innebär det en intäkt om ca [REDACTED]

5.1.1 Beräkning av täckningsgraden för skattekollektivet

Vid utbyggnad av gatu- och parkanläggningar som bekostas av skattekollektivet kan man jämföra områdets täckningsgrad med varandra. Den beräknas via kvoten mellan intäkterna till skattekollektivet vid exploateringarna och den totala investeringskostnaden för exploateringen.

I Bilaga 13 Sammanställning per scenario (A3) framgår de olika scenariernas täckningsgrad översiktligt beräknat.

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg förväntas ge en täckningsgrad på ca 100% vilket innebär att intäkterna är ca 10% större än investeringskostnaderna vilket är positivt.
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet förväntas ge en täckningsgrad på ca 100%.
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden förväntas ge en täckningsgrad på ca 100%.

Det är fyra scenarier som beräknas ge en täckningsgrad högre än 100% dvs där exploateringsintäkterna överskrider investeringskostnaderna och det är utbyggnad av scenario 1) Norra Visborg 100%, scenario 3) Norra Visborg och Kv. Trombonen & Slagverket 100%, scenario 4) Kv Trombonen & Slagverket 100%, scenario 8) Hela regementsområdet 100%.

Beräkningen är baserad på intäkter som infaller vid exploateringen men framtida skatteintäkter från de boende i de nya områdena ingår inte i beräkningarna.

5.2 Intäkter till VA-kollektivet

Intäkter till VA-kollektivet inkommer dels via engångsavgiften för anslutning (så kallad anläggningsavgift), dels via den årliga brukningsavgiften som betalas av varje fastighetsägare som är ansluten till den kommunala VA-anläggningen. Beslut om VA-taxan tas av kommunfullmäktige.

Många svenska VA-huvudmän är i behov av att höja sin VA-taxa kraftigt för att klara av en hållbar VA-försörjning. Beräkningarna för intäkter till VA-kollektivet utgår från 2023 års taxa för Gotland.

I beräkningarna har alla fastigheter inom Idrotts- och rekreationsområdet beräknats som bostadsenheter bland annat för att 120 enheter för hotell/kontor eller vandrarhem kan byggas där enligt befintlig detaljplan. Det kan vara lämpligt att beräkna om i senare skede de delar som blir verksamheter som annan fastighet enligt VA-taxan men då behöver underlag på tomtor/kvartermark tas fram.

Befintlig VA-taxa är inte anpassad för dubbla VA-system med källsortering så beräkningar har gjorts utifrån en traditionell anslutning med tre tjänster d.v.s. spillvatten, dricksvatten och dagvatten fastighet/gata förutom för området Kungsladugård där ingen dagvattenanslutning planeras.

5.2.1 Intäkter via anläggningsavgiften

Intäkterna för anläggningsavgiften baseras på servisavgift, förbindelsepunktsavgift samt tariffenhetsavgift som finns för bostadsenhet och verksamhet per 100 m² yta BTA (bruttoarea). Vid byggnation av fler än 2 mindre lägenheter (<50 m²) tex vid byggnation av studentbostäder som planeras i Kv. Trombonen & Slagverket samt hotell/kontor eller vandrarhem i Idrotts- och

rekreationsområdet finns det i taxan en rabatt på ■■■ % av tariffenheten från och med den tredje lägenheten på fastigheten.

Samma underlag som vid beräkning av intäkter till skattekollektivet i ovan kapitel har använts vid beräkning av anläggningsavgifter och i Bilaga 16 Intäkter anläggningsavgifter framgår underlaget per scenario i form av antal fastigheter, bostadsenhet, studentlägenheter/hotell/vandrarhem och BTA för verksamheter.

Intäkterna via anläggningsavgifter per scenario är sammanställda i Bilaga 16 Intäkter anläggningsavgifter.

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg med 21 fastigheter som innefattar 850 bostads/verksamhetsenheter, beräknas intäkterna uppgå till ca ■■■■ exkl. moms via anläggningsavgifter.
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet, beräknas intäkterna uppgå till ca ■■■■ exkl. moms via anläggningsavgifter.
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden förväntas intäkterna uppgå till ca ■■■■ exkl. moms via anläggningsavgifter.

5.2.2 Intäkter via bruksavgiften

De årliga intäkterna för bruksavgiften baseras på en fast och en rörlig avgift. Den fasta avgiften består av en grundavgift per fastighet, en tariffenhetsavgift som finns för bostadsenhet och verksamhet per 100 m² yta BTA (bruttoarea) samt en dagvattenavgift.

Den rörliga avgiften kan kunden själv påverka genom sitt nyttjande av dricksvattnet som även ligger som underlag för beräkning av spillvattnet. I beräkningsunderlaget har 150 m³ per år och tariffenhet använts efter dialog med Region Gotlands VA-avdelning och den volymen används också då kommunerna lämnar in underlag till Svenskt Vattens årliga driftstatistik. Trenden i Sverige är dock att den siffran minskar och vid införande av källsystem i Visborg och det är ju bra ur ett miljö- och vattensparperspektiv.

Intäkterna via bruksavgifter per scenario är sammanställda i Bilaga 17 Intäkter bruksavgifter.

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg beräknas intäkterna uppgå till ca ■■■■ exkl. moms via bruksavgifter.
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet, beräknas intäkterna uppgå till ca ■■■■ exkl. moms via bruksavgifter.
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden förväntas intäkterna uppgå till ca ■■■■ exkl. moms via bruksavgifter.

5.2.3 Beräkning av täckningsgraden för VA-kollektivet

Vid utbyggnad av VA-anläggningar i olika områden kan man jämföra områdenas täckningsgrad med varandra. Den andel av kostnaderna för VA-utbyggnad som finansieras via anläggningsavgifter brukar benämnas "täckningsgrad". Den beräknas via kvoten mellan intäkterna via anläggningsavgiften och den totala investeringskostnaden. Det optimala är att täckningsgraden uppnår 100 %. Erfarenhetsmässigt brukar förtätning av befintliga områden innebära högre täckningsgrad än 100 % och områden med glesare bebyggelse och svåra markförhållanden lägre täckningsgrad. En riktlinje är att VA-kollektivet inte får gå med varken för mycket underskott eller överskott i för många projekt eller under för många år.

I Bilaga 13 Sammanställning per scenario (A3) framgår resultatet för de olika scenariernas täckningsgrad översiktligt beräknat.

Täckningsgraden varierar mellan ■ % och ■ %. ■ % är för området Kungsladugård där intäkterna är lägre med endast två fastigheter med två bostadsenheter.

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg förväntas ge en täckningsgrad på ca ■ %.
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet förväntas ge en täckningsgrad på ca ■ %.
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden förväntas ge en täckningsgrad på ca ■ %.

Det är oroande att beräkningarna indikerar på generellt låga täckningsgrader. Det beror på höga investeringskostnader för exempelvis utloppsledningar för dagvatten, grundvattenproblematiken och kan indikera på att anläggningsavgifterna är för låga och behöver analyseras.

I nedanstående Tabell 4 framgår en sammanställning av bedömda kostnader samt täckningsgrad per scenario utifrån underlag i Bilaga 13 Sammanställning per scenario (A3). Kostnaderna är avrundade till jämna miljoner (mnkr).

Scenario	Område	Kostnad totalt (mnkr)	Kostnad investering, VA & gata/ park (mnkr)	Kostnad drift, VA & gata/park (mnkr)	Täcknings- grad VA- kollektivet	Täckningsgra d Skatte- kollektivet
1. Norra Visborg	5					
2. Kungsladugård	1					
3 Norra Visborg, Kv. Trombonen & Slagverket	5					
	3					
4 Kv. Trombonen & Slagverket	3					
5 Kv. Ljuset & Lyktan	2					
6 Kv. Trombonen & Slagverket, Kv. Ljuset & Lyktan	3					
	2					
7 Kv. Skenet	9					
8 Hela Regements- området	2,3,4,6,7, 8,9					
9 Idrotts- och rekreations-området	10					
10_1 Sandhedsvägen västra delen	11.1					
10_2 Sandhedsvägen östra delen	11.2					
11 Hela Visborg (ej Villastaden); Norra Visborg Kungsladugård Regementsområde Idrotts- och rekreationsområde Sandhedsvägen 11.1, 11.2	5 1 2,3,4,6,7, 8,9 10 11.1, 11.2					

Tabell 4. Sammanställning av bedömda kostnader (mnkr) och täckningsgrad per scenario

5.2.4 Särtaxa

Kommun ska besluta om så kallad sär taxa om "vattentjänsterna för en viss eller för vissa fastigheter på grund av särskilda omständigheter medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i verksamhetsområdet" (§31 i Lagen om Allmänna Vattentjänster). Förutom att beaktansvärda kostnadsskillnader ska vara aktuella krävs som anges även att "särskilda omständigheter" ska föreligga. "Särskilda omständigheter", vilket brukar benämnas som "särförhållanden", ska ha sin grund i omgivningens beskaffenhet, fastighets läge och dylikt. Huruvida det är möjligt att fastställa sär taxa för Visborgsområdet med syfte att öka täckningsgraden är inte klarlagt och kan utredas där aktuella grundvattenförhållanden och behovet av utloppsledning genom naturreservatet möjligen kan betraktas som särförhållanden. En tidigare utredning är genomförd av Sweco (VA-juridiska

föresättningar källsorterat spillvatten Visborg, 2020-11-19) där det konstaterades att ett källsorterat VA-system inte kan bedömas utgöra "särskilda omständigheter" och därmed skäl till att fastställa särtaxa för Visborgområdet. Det behövs inte domstolsbeslut för att fastställa särtaxa men däremot en politisk vilja och beslut av kommunfullmäktige. Relativt många beslut om särtaxa i svenska kommuner har blivit överklagade och tagits upp i mark- och miljödomstolen.

6 Uppskattning av när intäkter och kostnader bedöms uppstå för tre scenarier

Redan i Strukturplanen lyftes problemställningen att utbyggnaden kommer att vara ekonomiskt framtung och att det måste fastställas en strategi för hur det ska kunna hanteras ekonomiskt inom de ramar som Region Gotland har för investeringar. Det kommer att råda obalans mellan utgifter och inkomster över tiden. Ett sätt för att minska den obalansen är t ex att utbyggnad inte sker i större utsträckning än att en viss andel av inkomsterna ska vara säkerställda genom avtal om försäljning av fastigheter/ bygggrätt. Ekonomiskt handlar det då om att riskminimera men en sådan inriktning brukar emellertid bli hämmande för en utbyggnad om ramarna sätts för snävt enligt Strukturplanen. Enligt Strukturplanen bör utbyggnadshorisonten vara åtminstone 40 år för hela Visborg. Det motsvarar ett genomsnittligt årligt byggande om ca 75 bostäder per år.

Det finns detaljplaner inom Visborgområdet som är lagakraftvunna detaljplaner, till exempel Kasernområdet Kv. Infanteristen (laga kraft 2007), Kv. Skenet (laga kraft 2014) samt Idrotts- och rekreationsområdet (laga kraft 2013). Inom Regementsområdet pågår nu arbete med att ta fram två detaljplaner för Kv. Ljuset & Lyktan och för Kv. Trombonen & Slagverket. Parallellt med dessa två detaljplaner planeras det att påbörja detaljplanläggning av Norra Visborg. När detaljplanerna vinner laga kraft påverkar utbyggnadsordningen och när det kan ske.

En uppskattning av när intäkter och kostnader förväntas uppstå är gjord i aktuell utredning för utbyggnation av scenario 6) kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet och för scenario 1) Norra Visborg samt scenario 11) Hela Visborgområdet, utom Villastaden, vilket framgår i Tabell 5-7.

	2018	2026	2027	2028	2029	Totalt
Investeringskostnader VA, gata/park		(1/3)	(1/3)	(1/3)		mnr
Intäkter skattekollektivet	(Kv Ljuset & Lyktan)	(1/2) (Kv. Trombonen & Slagverket)	(1/2) (Kv. Trombonen & Slagverket)			mnr
Intäkter VA-kollektivet, anläggnings-avgifter		-	(1/2)	(1/2)		mnr

Tabell 5. Uppskattade årtal när investeringskostnader och intäkter infaller för Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan (scenario 6). Föresatt att detaljplan vinner laga kraft hösten 2025.

	2028	2029	2030	2031	Totalt
Investerings-kostnader VA, gata/park	(1/3)	(1/3)	(1/3)		
Intäkter skattekollektivet					
Intäkter VA-kollektivet, anläggnings-avgifter	-	(½)	(½)		

Tabell 6. Uppskattade årtal när investeringskostnader och intäkter infaller för Norra Visborg, scenario 1. Förutsatt att detaljplan vinner laga kraft våren 2027.

	2018	2026	2027	2028	2029	2030	2031- 2041	Total
Investerings- kostnader, VA, gata/ park		mnkr		mnkr	mnkr	mnkr		
Intäkter skatte- kollektivet	mnkr			mnkr	mnkr	mnkr		
Intäkter VA- kollektivet, anläggnings- avgifter		-	mnkr	mnkr				

Tabell 7. Uppskattade årtal när investeringskostnader och intäkter infaller för hela Visborgområdet förutom Villastaden, scenario 11. Förutsatt att detaljplan för övriga områden vinner laga kraft senast hösten 2031.

7 Konsekvenser för VA-ekonomin

Exploateringen av Visborgområdet är Region Gotlands största samlade exploatering någonsin och kommer vid genomförande påverka VA-kollektivets ekonomi under flera årtionden framöver. Åberopade avskrivningstider uppgår för vissa anläggningstyper till 50 år.

En analys av ekonomin är sammanställd i Bilaga 14 PM – VA-taxa.

Intäkts- och kostnadsbalansen har analyserats där VA-taxans bruksavgifter och periodiserade anläggningsavgifter ingår i intäktsberäkningen medan kostnaderna består av driftskostnader, avskrivningar och räntekostnader.

Baserat på de förutsättningar som beräkningarna baseras på, uppstår ekonomiskt underskott för varje scenario förutom för scenario 1 vilket avser utbyggnad av Norra Visborg (område 5) enligt beskrivning nedan.

- För scenario 1, utbyggnad av Norra Visborg (område 5), beräknas ett årligt överskott med [REDACTED] uppstå. En orsak till överskottet är att området planeras ha väldigt tät

bebyggelse med många bostadsenheter och fastigheter som ger stora intäkter. Frågan är om det är rimligt att planera för så tät bebyggelse.

- För scenario 6, utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan (område 3+2) beräknas det uppstå ett årligt underskott med [REDACTED]
- För Scenario 3 som inkluderar utbyggnad av Norra Visborg och Kv. Trombonen & Slagverket (område 5+3) beräknas ett årligt underskott med [REDACTED]
- Scenario 11, som inkluderar utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden, beräknas det uppstå ett årligt underskott med [REDACTED]

Beräkningarna är baserade på att skattekollektivet bekostar del av dagvattenanläggningar som beskrivs i kap 4.1.1. Man bör särskilt beakta att kostnadsbedömningarna baseras på att en ränta på [REDACTED] % betalas för bedömt ökat lånebehov som är relativt högt bedömt. Räntenivån får stor påverkan på totalkostnaden samtidigt råder mycket stor osäkerhet kring vilka räntenivåer som kan förväntas i framtiden.

Vid höjning av VA-taxans anläggningsavgift kommer lånebehovet för VA-huvudmannen att minska och därmed minska de årliga kostnaderna. I övrigt kommer VA-taxans bruksavgifter behöva höjas alternativt att stödfinansiering sker från skattekollektivet. Baserat på beräkningar bör höjning av bruksavgifterna enbart ske för spillvatten- och dagvattentjänsterna. Tillskjuta skattemedel är, om det sker på ett korrekt sätt, förenligt med lagen om allmänna vattentjänster. Huruvida skattekollektivet ska stödfinansiera VA-kollektivet för att täcka hela eller delar av underskottet orsakat av utbyggnation av Visborg är en politisk fråga och beslut.

8 Business case Visborg

Utbyggnad av området Visborgområdet är strategiskt viktigt för Regionen för att kunna utvecklas och möta efterfrågan på nya bostäder och verksamheter. Visborg är Gotlands hittills största exploateringsprojekt, både sett till yta och tid. Kostnader för utbyggnaden av nya VA-, gatu- och parkanläggningar samt intäkter vid exploateringen och framtida driftkostnader är viktiga parametrar som behöver klargöras. Visborgområdet är uppdelat i olika utbyggnadsområden och kommer byggas ut etappvis. Kostnader och intäkter har i aktuell utredning brutits ned i utbyggnadscenarier för att få fram underlag för ekonomisk påverkan på VA-och skattekollektivet och för vidare beslut om utbyggnad.

Det är bara att konstatera att investeringskostnaderna för både VA-, gatu- och parkanläggningar bedöms ökat markant sedan Strukturplanen togs fram 2016 men också sedan Konsekvensutredningen 2022 utifrån de aktuella översiktliga beräkningarna som utförts. Jämfört med Konsekvensutredningen 2022 bedöms kostnadsökningen totalt vara ca [REDACTED] % men ännu högre för VA-investeringar där den beräknats öka med [REDACTED] %. En sammanställning av beräknade investeringskostnader framgår i nedanstående Tabell 8. För att kunna jämföra kostnadsbilden så har den bedömda kostanden för Villastaden som gjordes 2022 lagts till för denna aktuella utredning.

	Strukturplanen 2016	Konsekvens- utredningen 2022	Aktuell utredning Business case 2023
Fullt utbyggt Visborg	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

varav VA-investeringar inkl. Källsorteringssystem*			
varav gatu- och parkinvesteringar			

Tabell 8. Jämförelse av investeringskostnader.

* Ingår även BDT-reningsverk, se kap 4.1.3

För de tre scenarierna som studerats mer bedöms investeringskostnaderna uppgå till följande;

- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg beräknas total investeringskostnad uppgå till ca ■■■■■ varav ■■■■■ tillfaller VA-kollektivet och ■■■■■ tillfaller skattekollektivet.
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet beräknas total investeringskostnad uppgå till ca ■■■■■ varav ■■■■■ tillfaller VA-kollektivet och ■■■■■ tillfaller skattekollektivet.
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden beräknas total investeringskostnad uppgå till ca ■■■■■ varav ■■■■■ tillfaller VA-kollektivet och ■■■■■ tillfaller skattekollektivet.

8.1 Ekonomiska förutsättningar för Skattekollektivet

8.1.1 Täckningsgrad vid exploatering, Skattekollektivet

Skattekollektivet erhåller intäkter i form av exploateringsintäkter från exploatörer eller vid försäljning av mark. Underlag har erhållits från Region Gotland och sammanställts för olika utbyggnadsscenarier men intäkter från kommunala verksamheter t.ex. idrottshall och förskolor saknas. Vid en översiktlig jämförelse av exploateringsintäkter och investeringskostnader för gatu- och parkinvesteringar kan man få en indikation på om själva exploateringsutbyggnaden är lönsam för skattekollektivet. Tidigare exploateringsintäkter för kvarteren Ljuset & Lyktan är inkluderad i beräkningarna.

Det är fyra scenarier som beräknas utifrån underlaget ge ett överskott via exploateringsintäkterna för skattekollektivet och det är utbyggnad av;

- Scenario 1) Norra Visborg som ger täckningsgrad ■■■ %
- Scenario 3) Norra Visborg och Kv. Trombonen & Slagverket som ger täckningsgrad ■■■ %
- Scenario 4) Kv Trombonen & Slagverket som ger täckningsgrad ■■■ %
- Scenario 8) Hela regementsområdet som ger täckningsgrad ■■■ %.

Tyvärr ger två av de tre mer studerade scenarierna indikation på lägre täckningsgrad då scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet förväntas ge en täckningsgrad på ca ■■■ % och scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden bara en täckningsgrad på ■■■ % för skattekollektivet.

8.1.2 Drifts- och kapitalkostnader, Skattekollektivet

Vid översiktlig beräkning av årliga driftskostnader för gatu- och parkanläggningar för olika utbyggnadsscenarier har förutom uppskattad driftskostnad i form av skötsel av ytor även avskrivningskostnad och räntekostnad inkluderats (kapitalkostnader). Förväntad ränta är naturligtvis svår att bedöma men är uppskattad till 4 % utifrån andra aktuella pågående uppdrag Sweco har.

För de tre scenarierna som studerats närmare bedöms årliga driftskostnaderna uppgå till följande;

- Scenario 1) utbyggnation av Norra Visborg uppgår driftskostnaderna till ca ■■■■■ för skattekollektivets gatu- och parkverksamhet.
- Scenario 6) utbyggnation av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet uppgår driftskostnaderna till ca ■■■■■ för skattekollektivets gatu- och parkverksamhet.
- Scenario 11) utbyggnation av hela Visborg utom Villastaden uppgår driftskostnaderna till ca ■■■■■ skattekollektivet för gatu- och parkkostnader.

Intäkter i form av framtida skatteunderlag från de boende i Visborgområdena är inte inkluderat i beräkningarna.

8.2 Ekonomiska förutsättningar för VA-kollektivet

8.2.1 Täckningsgrad vid exploatering, VA-kollektivet

Även för VA-kollektivet har det genomförts en översiktlig jämförelse av exploateringsintäkter och investeringskostnader för VA-anläggningar så kallad täckningsgrad, för att få en indikation på om själva exploateringsutbyggnaden är lönsam för VA-kollektivet och möjlighet att jämföra olika utbyggnadsscenarier.

Täckningsgraden är låg (■■■%) för alla scenarier.

- För de tre scenarierna som studerats närmare uppgår täckningsgraden till följande;
- Scenario 1 utbyggnad av Norra Visborg förväntas ge en täckningsgrad på ca ■■■ %.
- Scenario 6 utbyggnad av Kv. Trombonen & Slagverket och Kv. Ljuset & Lyktan i Regementsområdet förväntas ge en täckningsgrad på ca ■■■ %.
- Scenario 11 utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden förväntas ge en täckningsgrad på ca ■■■ %.

Det är oroande att beräkningarna indikerar på generellt låga täckningsgrader. Det beror på höga investeringskostnader för exempelvis utloppsledning för dagvatten, grundvattenproblematiken och kan indikera på att anläggningsavgifterna är för låga och behöver analyseras och troligen höjas. Det är den generellt låga finansieringsgraden som utgör motiv till höjningsbehov av VA-taxan.

8.2.2 Driftskostnader, VA-kollektivet

VA-kollektivet har årliga intäkter i form av bruksavgifter enligt beslutad VA-taxa som har beaktats i en analys av årliga intäkter och kostnader som uppstår vid utbyggnation av olika scenarier.

I beräkningar av intäkts- och kostnadsbalanser har förutom bruksavgifter även periodiserade anläggningsavgifter ingått i intäktsberäkningen medan kostnaderna består av driftskostnader för att drifva VA-anläggningarna, avskrivningskostnader och räntekostnader baserat på ränta om ■■■% som är svårbedömd och ger stor påverkan. ■■■% är relativt högt bedömd.

Baserat på de förutsättningar som beräkningarna baseras på, uppstår ekonomiskt underskott för varje scenario förutom för scenario 1 vilket avser utbyggnad av Norra Visborg.

För de tre scenarierna som studerats närmare bedöms följande årliga driftöverskott/driftunderskott uppstå;

- Scenario 1, utbyggnad av Norra Visborg, beräknas ett årligt överskott med [REDACTED] uppstå.
- Scenario 6, utbyggnad av Kv. Trombonen och Slagverket och Kv. Ljuset och Lyktan i regementsområdet, beräknas det uppstå ett årligt underskott med [REDACTED]
- Scenario 11, utbyggnad av hela Visborg förutom Villastaden, beräknas ett årligt underskott med [REDACTED] uppstå.

Det årliga överskottet som uppstår vid utbyggnad av Norra Visborg kan hjälpa till att täcka underskott i andra områden men det är inte tillräckligt för en långsiktig hållbar ekonomi eftersom utbyggnad av resten av områdena genererar kraftiga årliga driftunderskott. Ett sådant underskott behöver täckas via höjning av VA-avgifter och / eller beslut om stödfinansiering av skattekollektivet. Ett första steg är att i VA-taxan införa dagvattenavgift för allmän platsmark.

8.2.3 Sammanfattning Business case

För skattekollektivet finns det fyra scenarier som ger positiv täckningsgrad dvs exploateringsintäkterna är högre än investeringskostnaderna och det är följande scenarier;

- Scenario 1) Norra Visborg som ger täckningsgrad [REDACTED] %
- Scenario 3) Norra Visborg och Kv. Trombonen & Slagverket som ger täckningsgrad [REDACTED] %
- Scenario 4) Kv. Trombonen & Slagverket som ger täckningsgrad [REDACTED] %
- Scenario 8) Hela regementsområdet som ger täckningsgrad [REDACTED] %.

Däremot är ger täckningsgraden och driftkostnaderna sämre utfall för VA-kollektivet där endast ett scenario, utbyggnation av Norra Visborg, som ger positivt utfall vid beräkning av intäkts- och kostandsbalans.

Sammanfattningsvis så är det tydligt att utbyggnation av Norra Visborg är det scenario som beräknas vara ekonomiskt lönsamt för **både** skatte- och VA-kollektivet enligt denna utredning. Vilket också framgår av Tabell 4 ovan samt Bilaga 13 Sammanställning per scenario(A3).

9 Förslag på vidare arbete

En del kommuner tar idag ut en avgift för att anlägga nya eller rusta upp befintliga gator i bostadsområden från de som ska nyttja gatan genom så kallade gatukostnadsavgifter enligt plan- och bygglagen. Avgiften debiteras exploatörer eller fastighetsägare som bygger på kvartermark eller från befintliga fastighetsägare vid upprustningar. Region Gotland hanterar sedan tidigare detta genom att kostnaden för nyanläggningar och omformning av befintliga gator ingår i exploateringsersättning eller i köpeskillingen när kommunen säljer mark. Ett förslag är att Region Gotland inte tecknar exploateringsavtal eller markanvisningsavtal förrän man i projektet mer vet hur området ska utformas, dvs vilka byggnader, gator och parker som ska byggas. Projektet är oftast i den fasen efter att detaljplanen varit på samråd. Då kan man också göra en mer exakt kostnadsberäkning och anpassa exploateringsersättningen och köpeskillingen i avtalen. Vid en analys behöver det framkomma vilken relevant avgift som bör tas ut antingen via gatukostnadsavgift eller vid markförsäljning/exploateringsavtal för att Region Gotland bör vara säker på att avgifterna täcker gatans avgifter.

I Region Gotlands gällande VA-taxa saknas dagvattenavgift för allmän platsmark. Detta gäller såväl anläggningsavgiften som brukningsavgiften. Att dagvattenavgift ska debiteras allmän platshållare framgår av vattentjänstlagen. Avsaknaden av aktuell avgift innebär att lagbunden skattefinansiering av allmän VA-försörjning som behövs för Visborgsområdet går förlorad. Förslagsvis utreds frågan för framtagande av förslag till införande av avgifterna i VA-taxan genom politiskt beslut i Regionfullmäktige.

Region Gotland kan vi intresse utreda huruvida det är möjligt att fastställa särtaxa för Visborgsområdet på grund av särskilda omständigheter t.ex. byggnation i vattenskyddsområde och igenom naturreservat som därmed leder till högre utbyggnadskostnader.

Det kan också vara av intresse för att få en balanserad ekonomi att dels beakta möjligheten att minska investeringskostnaderna, dels se över de avskrivningstider som Region Gotland åberopar för förekommande anläggningstyper. Avskrivningstiden för investeringar är av väsentlig betydelse för de årliga kostnaderna för både VA- och skattekollektivet. Det finns en viss frihet för varje kommun att påverka avskrivningstiden genom att antingen ha längre avskrivningstider och därmed lägre årliga kostnader eller tvärt om för att inte belasta framtida kommuninvånare för mycket. En analys av hur skatte- och VA-kollektivets ekonomi påverkas på längre sikt om kommunen ändrar avskrivningstider kan vara av intresse eftersom Visborgsområdet är kommunens genom tidernas största samlade exploatering.

I aktuell utredning framgår underlag på vilka kostnader och intäkter som uppskattas uppstå vid utbyggnation av hela eller delar av Visborgsområdet för VA-kollektivet. Detta underlag tillsammans med prognos av övriga kostnader och intäkter för VA-kollektivet kan användas för vidare analys av utveckling av VA-taxan och behov av höjningar på längre sikt tex de närmaste 10–20 åren.

10 Bilagor

- Bilaga1_ Scenario_1
- Bilaga2_ Scenario_2
- Bilaga3_ Scenario_3
- Bilaga4_ Scenario_4
- Bilaga5_ Scenario_5
- Bilaga6_ Scenario_6
- Bilaga7_ Scenario_7
- Bilaga8_ Scenario_8
- Bilaga9_ Scenario_9
- Bilaga10_ Scenario 10_1
- Bilaga11_ Scenario 10_2
- Bilaga12_ Scenario 11
- Bilaga13 Sammanställning per scenario(A3)
- Bilaga14 PM - VA-taxa
- Bilaga15 Intäkter skattekollektivet
- Bilaga16 Intäkter anläggningsavgifter
- Bilaga17 Intäkter bruksavgifter

RAPPORT - KONSEKVENsutREDNING

REGION GOTLAND

Visborg

UPPDRAGSNUMMER 30008663 - 017



SLUTVERSION

2022-02-08

**BJÖRN GORDONSSON, UPPDRAGSLEDARE &
GRANSKNING**
KARIN BOOK EMILSSON, DELUPPDRAGSLEDARE
JOHAN NIMMERMARK, EXPERT BESLUTSSTÖD
BJÖRN GUSTAFSSON, GATA OCH MARK
ANNA LUNDGREN, HYDROGEOLOGI
ROBERT JONASSON, GEOTEKNIK

HENRIK BRINK, VA
NIKLAS SVED, KONSTRUKTION DAMMAR
JOHANNA RENNERFELT, DAGVATTENDAMMAR
LENA EHWALD, GIS
ANDREAS ELIASSON, GRANSKNING KALKYL
ERIK SÖDERGÅRDS, KONSTBYGGNADER

Sammanfattning

Region Gotland planerar att utveckla området Visborg, söder om Visby. På sikt ska området bebyggas med 4 000 bostäder och utveckling ska ske av befintliga verksamhetsytor. Konsekvensutredningen har omfattat hela Visborgsområdet.

År 2016 tog Region Gotland fram en strukturplan för Visborgsområdet. I samband med denna gjordes även en uppskattning av vilka kostnader den nya exploateringen skulle medföra i form av ny infrastruktur. Sedan strukturplanen gjordes har mer kunskap om svårigheter i området kommit fram och planerad infrastruktur har anpassats efter detta. Swecos uppdrag, inom ramen för konsekvensutredningen, har varit att, med utgångspunkt från de nya kunskaperna:

1. se över om ursprunglig tänkt markanvändning i strukturplanen behöver justeras på grund av nödvändig placering av tekniska anläggningar,
2. uppdatera investeringskalkylen i strukturplanen utifrån den kunskap som finns nu, och
3. se över om utbyggnadsordningen behöver ändras.

Enligt de utredningar Sweco genomfört noteras två konfliktområden mellan planerad bebyggelse och behov av placering av tekniska anläggningar. Den ena avser en ny pumpstation för källsorterat spillvatten med föreslagen placering på Visborgs slätt där önskat skyddsavstånd till planerad bebyggelse enligt Kvalitetsprogrammet inte kan upprätthållas. En yta av ca 1,0 - 1,2 hektar påverkas. Den andra konflikten avser behovet av yta för uppsamling av regn vid stora skyfall där en skola/förskola planerats. Den föreslagna skyfallsytan uppgår till 34 000 m². Utöver det riskerar framtida önskemål om ytterligare bebyggelse i Visborgs slätt begränsas av pumpstationer (inkl skyddsavstånd) och dagvattenanläggningar.

I den uppdaterade investeringskalkyl som gjorts inom ramen för konsekvensutredningen uppskattas investeringskostnaden till [REDACTED]. Det innebär en ökning av den bedömda investeringskostnaden med 136% jämfört med den beräkning ([REDACTED]) som gjordes i Strukturplan Visborg 2016. Viktiga bidragande orsaker till att kostnaderna ökat så mycket jämfört med i Strukturplanen är att det efterhand framkommit att området har en rad försvårande förutsättningar:

- Området är förhållandevis flackt och delvis instängt (dagvatten ansamlas vid skyfall)
- Området ligger inom sekundära skyddszonen för Visbys dricksvattentäkt
- Swecos beräkningar har utgått från att grundvattennivåerna i hela området är höga (detta kan komma att delvis omvärderas då mer mätdata kommer fram)

Till följd av dessa förutsättningar har dagvattenhanteringen i området bedömts bli betydligt mer kostsam än vad som är gängse. Därtill medför dessa förutsättningar också

¹ Ursprunglig beräkning å [REDACTED] har indexreglerats med 2,5% per år i 7 år

Innehållsförteckning

1	Inledning	2
1.1	Omfattning	2
1.2	Arbetsätt och läsanvisning	5
1.3	Underlag	6
2	Avgränsningar	7
3	Förutsättningar	9
3.1	Övergripande förutsättningar	9
3.2	Anläggningsbeskrivningar	9
3.2.1	VA-anläggningar	12
3.2.2	Reningsdammar & skyfallsyta	13
3.2.3	Gator och GC-portar	14
3.2.4	Lekplatser & torg	15
4	Markanvändning	16
5	Kalkyl och ekonomiska förutsättningar	18
5.1	Ekonomi i strukturplan Visborg	18
5.2	Ny ekonomisk bedömning	20
5.2.1	Investeringskalkyl	20
5.2.2	Drift-, och underhållskostnader – kvalitativ diskussion	24
6	Utbyggnadsordning	25
6.1	Matarledning dricksvatten	25
6.2	Utløppsledning Centrala Visborg samt dagvattenledning öster om Regementsområdet	26
6.3	Utløppsledning Norra Visborg	27
6.4	Utløppsledning Södra Visborg	28
6.5	Sammanfattning utbyggnadsordning	28
7	Slutsatser	30

Bilaga 1 Anläggningsbeskrivningar

1 Inledning

Totalt omfattar den nya stadsdelen Visborg och projektområdet cirka 500 hektar mark. På sikt ska området bebyggas med 4 000 bostäder och utveckling ska ske av befintliga verksamhetsytor.

Marken i området är förhållandevis flack och i anslutning till befintliga byggnader, främst inom Regementsområdet, finns i dagsläget översvämningsproblematik eftersom marken här är belägen inom en utbredd lågpunkt (instängt område). De inledande undersökningar som gjorts av grundvattennivåerna i området indikerar att dessa är höga, men mätningar som pågår idag kommer att ge bättre svar på hur det förhåller sig specifikt i de delar av området där anläggningar ska placeras.

Området ligger också inom sekundära skyddszonen för Visbys dricksvattentäkt vilket gör att skyddsåtgärder kommer behöva vidtas.

1.1 Omfattning

Sedan Region Gotland tog fram strukturplan Visborg år 2016 har arbetet med planering av Visborgsområdet fortskridit och idag finns mer underlag än vad som fanns då. Region Gotland har gett Sweco i uppdrag att, med Strukturplanen som utgångspunkt och, utifrån den kunskap som finns i dagsläget se över förändringar avseende:

1. Markanvändning: Hur påverkas markanvändningen av Swecos föreslagna tekniska anläggningar och infrastruktur jämfört med ursprungliga planen (Strukturplanen). Finns det platser där byggnation planeras som kommer att behövas för tekniska anläggningar eller som är olämpliga att bebygga av andra orsaker?
2. Kalkyl och ekonomiska förutsättningar: Grov uppskattning av investeringskostnader för de åtgärder som föreslås enligt Swecos utredningar. Där det är möjligt görs en jämförelse med ursprungliga bedömda projektkostnader för området.
3. Utbyggnadsordning: Förslag till förändrad turordning för exploatering av områden med hänsyn till behov av att vissa tekniska anläggningar finns på plats innan byggnation (ingen hänsyn tas till möjlighet att göra provisoriska anläggningar).

De anläggningar/den infrastruktur som redan hunnit anläggas sedan Strukturplan Visborg togs fram har ingått i beräkningarna. Detta gäller cirkulationsplats vid Sandhedsvägen/Väg 140, Cirkulationsplats vid Sandhedsvägen/Arenahallen, och Cirkulationsplats vid Sandhedsvägen/Västerhejde XXXXXXXXXX

Förändringar på intäktssidan för projekt Visborg har inte funnits med i Konsekvensutredningen.

Hela Visborgsområdet ingår i konsekvensutredningen, dvs kostnader för hela utbyggnaden med 4 000 bostäder samt verksamheter. Visborg består av sex större områden:



Figur 1-1. Visborgsområdets utbredning och olika indelningar (från Kvalitetsprogram Visborg, Region Gotland 2020).

1.2 Arbetssätt och läsanvisning

Arbetet har bedrivits genom möten med ansvariga på Sweco inom respektive teknikområde. Dessa konsulter har ofta varit samma personer som ansvarat för de olika utredningar som genomförts för Visborgsområdet men då det varit nödvändigt har ytterligare expertis hos Sweco tillfrågats för att få bästa möjliga antaganden. Mellan mötena har respektive ansvarig tagit fram de ekonomiska uppgifter som behövs inför kommande möte. För vissa delar har underlaget inte föregåtts av en tidigare utredning, utan utredningsarbetet har skett inom ramen för konsekvensutredningen.

De kostnadsuppskattningar som presenteras i konsekvensutredningen baseras på ett flertal antaganden. Beroende på vilket underlag som funnits tillgängligt har det i vissa fall funnits relativt god kunskap om vilken typ av anläggning, och vilket genomförande som är bäst lämpad, medan det i andra fall varit nödvändigt att göra grova antaganden. Även i dessa fall har olika alternativ och möjligheter vägts och diskuterats inom Swecos konsultgrupp. I avsnitt 2 beskrivs vilka antaganden som gjorts. Som komplement finns bilaga 1 där antagen för specifika anläggningar/del av infrastruktur presenteras.

Arbetet har resulterat i denna rapport som redovisar förutsättningar och resultat. I bilaga 1 redovisas detaljer kring de olika anläggningarna tillsammans med kostnadsuppskattning och område som betjänas. Med område avses i den här rapporten den områdesindelning som finns i kvalitetsprogrammet (Figur 1-1).

Rapporten är uppbyggd enligt följande beskrivning:

1. Inledning – detta kapitel, där omfattning, underlag och arbetssätt beskrivs
2. Avgränsningar – här redovisas betydande avgränsningar i arbetet
3. Förutsättningar – Här beskrivs de förutsättningar som utgjort underlag för konsekvensutredningen uppdelat per teknikområde
4. Markanvändning – här beskrivs de konflikter som redan nu kunnat konstateras mellan behov av tekniska lösningar och planerad bebyggelse enligt Strukturplanen/Kvalitetsprogrammet. Avsnittet kopplar till punkt 1 enligt uppdraget, se avsnitt 1.1.
5. Kalkyl och ekonomiska förutsättningar – här görs en jämförelse mellan den kalkyl som togs fram för Visborgsområdet i samband med strukturplanen och den kalkyl Sweco tagit fram i samband med den här utredningen. Avsnittet kopplar till punkt 2 enligt uppdraget, se avsnitt 1.1.
6. Utbyggnadsordning – här presenteras vilka tekniska anläggningar som bedöms behöva byggas innan vidare exploatering kan genomföras. Utbyggnadsordningen baseras på rapporten Förstudie huvudledningsnät. Avsnittet kopplar till punkt 3 enligt uppdraget, se avsnitt 1.1.
7. Slutsatser – här redovisas det samlade resultatet av hela konsekvensutredningen

Bilaga 1 – I bilagan finns mer detaljerade uppgifter för respektive anläggning/infrastrukturområde som beskrivs övergripande i avsnitt 3. Förutsättningar. Genom att använda bilagan i excelformat är det möjligt att sortera på ett flertal olika sätt, exempelvis på område som berörs eller på vilka anläggningar som redan är utbyggda. Indelningen utifrån område har för VA-ledningar inte varit möjlig att göra exakt eftersom vissa ledningar delvis berör ett annat område.

1.3 Underlag

Det underlag som använts i konsekvensutredningen listas nedan:

Swecos utredningar:

- Övergripande dagvattenutredning för stadsutvecklingsprojekt Visborg. 2021-06-30. Johanna Rennerfelt.
- Skyfallshantering Visborg. 2021-03-31. Lena Ehwald.
- Förstudie grundvatten. 2021-08-25. Anna Lundgren & David Ström.
- Förstudie huvudledningsnät. Nathalie Roos och Henrik Brink. Granskningshandling 2021-10-31.
- Dubbla ledningar – exempel Visborg. 2019-12-20. Karin Book Emilsson & Ebba af Petersens.

Region Gotlands utredningar:

- Region Gotland (2016). Strukturplan Visborg – Direktiv för arbetet med stadsbyggnad inom Visborgsområdet 2016 – 2025. Godkänd av RF 2016-04-25.
 - Kartunderlag med Strukturplanens gränser hämtat från Cube, 22-01-24.
- Region Gotland (2020). Kvalitetsprogram Visborg – Fördjupningsdel Norra Visborg samt del av Regementsområdet. Godkänd RS 2020-11-25.
 - Kartunderlag med Kvalitetsprogrammets gränser hämtat från Cube, 22-01-24.

I övrigt se avsnitt 4.2 Anläggningsbeskrivningar för information om vilket underlag som använts inom respektive teknikområde. I bilaga 1 anges underlagsreferens för varje anläggning i den mån det är relevant.

I första hand har utredningen dock utförts genom möten och arbete däremellan, se avsnitt 1.2 Arbetssätt och läsanvisning.

2 Avgränsningar

- Endast ett förslag till lösning per teknikområde och geografisk placering finns med i konsekvensutredningen. Det innebär att både den lösning som valts och sätter den genomförs på kan göras på flera sätt. I praktiken finns det i många fall flera möjliga lösningar eller variationer av en lösning. Utredningen skulle bli orimligt omfattande om alla tänkbara alternativ tas med. Sweco har därför valt det alternativ och genomförande som verkat mest rimligt utifrån givna förutsättningar. Ett undantag vad gäller rimlighet är de tråglösningar för GC-portarna som finns med. Detta förslag är inte en rimlig lösning enligt Sweco men valdes utifrån de förutsättningar som fanns vid utredningens genomförande.
- Inga andra ledningsslag utöver VA ingår och inte heller eventuella anläggningar för dessa.
- I kostnadskalkylen ingår endast de markarbeten som utförs på allmän platsmark. Undantaget är VA-ledningar inom u-områden².
- Endast investeringskostnader inkluderas, inte drift- och underhållskostnader eller reinvesteringar. Bedömning av drift- och underhållskostnader sker i viss mån kvalitativt.
- Avseende kostnader har beräkningarna förenklats så att utgångspunkten är att allt byggs idag, även om utbyggnaden i praktiken kommer att ske under många år. Ingen diskontering³ har således skett.
- De tekniska lösningar som redovisas i konsekvensutredningen är inte nödvändigtvis de lösningar som Sweco rekommenderar. Vissa underlag är väl genomarbetade inom ramen för tidigare utredningar, medan andra lösningar har undersökts inom ramen för konsekvensutredningen på ett mer schablonmässigt sätt. Dessa lösningar är inte att se som Swecos rekommenderade.
- Ny föreslagen tryckstegring på vattenverket på XXXXXXXXXX finns inte med i kalkylen.
- I utredningen har det antagits att tillstånd att leda bort grundvatten medges. Kostnader för denna hantering finns ej med i utredningen, varken undersökning, tillståndsprövning eller efterföljande hantering. Dessa kostnader bedöms vara låga jämfört med övriga kostnader.
- Kostnader för eventuell rivning av byggnader har inte uppdaterats. Inte heller reglering av bokförda värdet, planläggning, fastighetsbildning, inlösen av mark, saneringar, eller utredningar. För dessa poster används samma siffror som fanns med i Strukturplanen. När det gäller eventuell sanering av förorenad mark finns en risk att denna kostnad blir omfattande, beroende på vad framtida

² Ett u-område innebär att mark (som ej är allmän) skall upplåtas för allmänna underjordiska ledningar

³ Diskontering innebär att ett framtida värde räknas om till nutid

undersökningar visar. Frågan blir också aktuell i samband med arbete i grundvatten inom förorenat område.

- Ingen hänsyn har i denna utredning tagits till naturvärden vid placering av anläggningar. De utredningar som utgör utgångspunkten för konsekvensutredningen har ännu inte tagit detta i beaktande. Exempel på sådant som redan nu uppmärksammas i projektet är naturvårdsarter (svampar och växter), biotopskyddade alléer, samt Swecos föreslagna dagvattenledning (centrala utloppet) genom naturreservatet.
- Ingen hänsyn har i denna utredning tagits till fornlämningar.

3 Förutsättningar

3.1 Övergripande förutsättningar

- De anläggningar som i framtiden antas betjäna Villastaden är mer osäkra än övrigt underlag. Detta eftersom förutsättningar kring markanvändning med mera där inte är planerat i samma utsträckning som för övriga områden. Sweco har gjort egna uppskattningar av gatunät, belysning och VA-nät för Villastaden. Se vidare angående förutsättningar för respektive anläggning i avsnitt 3.2.1 – 3.2.4.
- Grundvattennivåer i det aktuella grundvattenmagasinet varierar över året. Grundvattennivåobservationer har ej pågått tillräckligt lång tid för att amplituden ska kunna säkerställas. I denna utredning har dimensionerande högsta grundvattennivå på årsbasis ansatts till 0,5 m under markytan. En hög grundvattennivå kan ha stor påverkan på kostnaderna. Således kan kostnaderna i konsekvensutredningen ha överskattats till följd av dessa antaganden.
- Kostnader kring masshantering ingår i konsekvensutredningen. Massor som inte används direkt (Fall A) transporteras bort antingen för mellanlagring i entreprenaden (Fall A med mellanlagring) eller för återanvändning långt senare (Fall B). Både för mellanlagring och återanvändning långt senare behöver ett upplag med tät botten upprättas i området. Där kan även provtagning ske vid behov.
 - Masshanteringen har därmed uppskattats med en extra kostnad för Fall A (med mellanlagring) på 100 kr/m³ och för Fall B på 50 kr/m³.

3.2 Anläggningsbeskrivningar

De anläggningar/infrastruktur som ingår i konsekvensutredningen visas i Figur 3-1. Anläggningar där det inte finns något antagande om specifik eller ungefärlig placering visas inte. Inga VA-ledningar finns heller utritade i skissen utöver tre föreslagna utloppsledningar för dagvatten. Anläggningar i skissen som redan nu har en specifik föreslagen placering, enligt Swecos utredningar, är fyra pumpstationer för sorterade fraktioner av spillvatten (P1-P4) (P4 tillförs även vanligt spillvatten), tre dagvattenutlopp samt en skyfallsyta. Tre pumpstationer bedöms behövas i Villastaden men dessa har ännu inte givits någon föreslagen placering. I Villastaden planeras för ett BDT-reningsverk som ska betjäna hela Visborgsområdet i framtiden. Utgångspunkten är att det ska förläggas i anslutning till Skjutfältet men närmare placering än så är ännu inte föreslagen. Det gatunät som planeras i Villastaden finns inte med i figuren eftersom det ännu inte tagits fram något förslag till struktur. Antagandet om gatunätets längd i Villastaden baseras på grova antaganden.

Två torg planeras, ett inom Visborgs slätt, och ett inom Regementsområdet samt tre lekplatser, inom Idrotts- och rekreationsområdet respektive inom Norra Visborg och inom Regementsområdet. I Norra Visborg planeras en stadsdelspark, Donnerspark. Dessa saknas i kartskissen.

Placering finns också sedan tidigare för GC-port Färjeleden, GC-bro Färjeleden, GC-port Sandhedsvägen samt för gatunätets utbredning och för cirkulationsplatserna längs Sandhedsvägen. Av dessa är Cirkulationsplats 1, 4 och 5 redan anlagda.

I bilaga 1 finns en beskrivning av respektive anläggning.



-  Naturresevat
-  Bebyggelsestruktur
-  Gatunät
-  Skyddsavstånd

Format: A3
2022-01-24
\\sesdfs001\PROJEKT\22405\12707486\000\01_bh\34_316\3167_Konsekvensutredning

Figur 3-1 Anläggningar som ingått i konsekvensutredningen redovisas i skissen. Tekniska Anläggningar i skissen som redan nu har en föreslagen placering är pumpstationerna P1-P4, dagvattenutloppen (Utloppsledning norra-, centrala-, och södra Visborg) samt skyfallsytan. Blåmarkerad yta visar bebyggelsestruktur i ett 10 års perspektiv enligt Strukturplan Visborg samt Kvalitetsprogram - Fördjupningsdel Norra Visborg samt del av Norra Regementsområdet. Utöver blåmarkerade ytor finns planer på utbyggnad av Villastaden samt utökning av bebyggelsen i Norra Visborg och på Visborgs Slätt. Cpl 1, 4 och 5 är redan anlagda. (GC-port=gång-, och cykeltunnel, Cpl=Cirkulationsplats).

11(31)

RAPPORT - KONSEKVENsutREDNING

VISBORG

res001.docx 2015-10-05

3.2.1 VA-anläggningar

För mer detaljer om VA-ledningar och pumpstationer hänvisas till Rapport Huvudledningsnät GH, 21-10-31.

3.2.1.1 VA-ledningar (V, S, BDT, klosettatten (vakuu), D)⁴

- Hela huvudmannens VA-ledningsnät ingår. Dock ingår inte några åtgärder inom fastigheterna. Om det är så att förändringar i allmän VA-anläggning medför behov av ombyggnader av fastigheters VA-installationer så åligger det VA-huvudman att bekosta dessa. Några sådana kostnader ingår inte i konsekvensanalysen.
- Meterkostnaden för VA-ledningar för respektive delsträcka/område (se bilaga 1) baseras på olika antagna förutsättningar avseende ledningsdimension, spontning⁵ eller ej, schaktdjup samt antal ledningsslag i schakten.
- I utredningen har antagits att ca en femtedel av ledningsschakterna kräver spont. Val av spont eller ej beror av djup och markförhållanden. Undantagsvis, för vissa sträckor, antas schaktfri rördrivning.
- Strömningsavskärande fyllning, vars syfte är att förhindra att grundvattenflöden uppstår i ledningsgrav, har antagits var 50:e meter.
- Drygt 90% av ledningssträckan har antagits kräva grundvattensänkning. Kostnader för detta ingår i meterkostnaden per ledningsschakt (se bilaga 1, ID 8 - 12).
- I kostnaden för VA-ledningar inom respektive område ingår, där det är relevant, ledningar för både vatten, spillvatten och dagvatten samt rörmagasin för fördröjning av dagvatten.
- Vid större dagvattenflöden än vad som kan renas i reningsdammarna leds överskottsvattnet förbi dagvattenpumpstationerna och vidare till underjordiska rörmagasin (se avsnitt 3.2.1) för flödesutjämning, och vidare till recipienten via något av de tre dagvattenutloppen. Rörmagasin och dagvattenledningar har dimensionerats för att klara utjämna ett regn som statistiskt sett återkommer vart 10:e år. 4 rörmagasin ingår i kalkylen i enlighet med förstudie huvudledningsnät. Genom att komplettera med rörmagasin för flödesutjämning kan dammarna göras mindre djupa. Detta minskar den totala kostnaden för fördröjning avsevärt. Eftersom dammarna behöver utföras täta och grundvattennivån förutsetts ligga ytligt skulle det medföra stora kostnader att förlägga dem på de djup som skulle krävas utan rörmagasin. Säkring av dammarnas botten mot uppflytning skulle medföra stora kostnader.

⁴ V=Vatten, S=Spillvatten, BDT=Bad-, disk-, och tvättvatten, klosettatten=endast toalettatten, D=Dagvatten

⁵ Spont är en stödkonstruktion som syftar till att ta upp jordtryck vid djupare schakter. Sponten är ofta tillfällig men kan också vara permanent.

- Kalkylprogrammet KP System⁶ har använts för kostnadsuppskattningar i tillämpliga delar. Detta har sedan kompletterats med å-prisuppgifter från verkliga prissatta mängdförteckningar, gällande ramavtal och, då underlag helt saknas, av ingenjörsmässiga bedömningar.

3.2.1.2 Pumpstationer (V, S, BDT, klosettatten (vakuu), D)

- 7 pumpstationer antas för spillvatten, se bilaga 1. Av dessa bedöms 3 stycken behövas för Villastaden. Dessa har ännu inte givits någon föreslagen placering. Pumpstationerna P1 till P4 och skyfallsytan har placerats i enlighet med förslaget i förstudie huvudledningsnät.
- Samtliga pumpstationer antas innehålla pumpar för BDT-vatten och klosettatten. Pumpstation 4 innehåller utöver dessa även pumpar för konventionellt spillvatten.
- För pumpstationerna antas ett skyddsavstånd till bebyggelse av 100 m i enlighet med förstudie huvudledningsnät. Detta är ett avsteg från Region Gotlands riktlinjer⁷.
- Grundläggning av pumpstationer för spillvatten (P1-P7) samt inloppspumpstationer för dagvatten antas genomföras med slagen stålspons och gjuten tätkaka samt förankring i berg. Spontdjup för samtliga pumpstationer har antagits till 10 m. Kostnader för spontning kan variera mycket och beror även av om spanten kan återanvändas eller inte. För pumpstationerna har det antagits att de inte kan återanvändas.
- Förankring i berg ger en tunnare tätkaka.
- Kostnader för pumpstationer baseras på erfarenhetsbedömningar och prissatta mängdförteckningar från verkliga entreprenader.

3.2.1.3 BDT-reningsverk

- BDT-reningsverket har prissatts i enlighet med den kalkyl som genomfördes i uppdraget "Dubbla ledningar – exempel Visborg", se avsnitt 1.3.
- För BDT-reningsverket finns ännu inte någon föreslagen placering mer än att det ska placeras inom Villastaden. Det är inte heller utrett vilken typ av reningsanläggning det ska vara, så ytbehovet är ännu inte klarlagt. Reningsverket kommer att betjäna hela Visborgsområdet.

3.2.2 Reningsdammar & skyfallsyta

- Fem reningsdammar planeras anläggas i Visborgsområdet, se figur 3-1. På kartskissen är dammar och skyfallsyta skalenligt inritade (ytan stämmer med genomförda utredningar) men placering och form är ej bestämda. I Swecos

⁶ www.kpfakta.se

⁷ Riktlinjer skyddsavstånd till kommunala avloppsanläggningar. Region Gotland. 2021-09-15.

tidigare skiss var damm 6 och 7 sammanslagna till en stor damm. Denna delades upp i två dammar för att det flöde som behöver pumpas från en damm blev för stort och medförde omfattande kostnader. Dammarna är dimensionerade för att kunna ta emot och rena ca 70 - 90% av årsmedelnederbörden.

- Växtlighet ingår inte i kostnadsbedömningen. Kostnader för detta kan variera inom stora spann och de är inte nödvändiga för att uppnå tillräcklig reningsgrad.
- I syfte att minska anläggningskostnaden har Sweco i konsekvensutredningen antagit att dammkrönet förläggs 0,5 m ovan markytan för reningsdamm 6 och 7, medan övriga dammar förläggs i marknivå. Detta minskar schaktdjupet och därmed också den mängd makadam som behövs för att hindra bottenuppträckning till följd av grundvattentrycket.
- Samtliga dammar antas ha 1,2 m permanentdjup, vilket ger dammen en öppen vattenspegel. Reglerhöjden är 0,5 m. Det innebär att vattendjupet varierar mellan 1,2 m och 1,7 m.
- Dagvatten från området kommer behöva pumpas både in i reningsdammarna och ut från dessa. Sammanlagt 10 pumpar har antagits, 5 inloppspumpar och 5 utloppspumpar. Grundläggning av inloppspumpstationer till reningsdammarna antas genomföras på samma sätt som pumpstationer för spillvatten, se avsnitt 3.2.1.2. Utloppsledningarna förutsätts kunna anläggas grundare.
- Större regn än de som statistiskt sett återkommer vart 10:e år kommer inte att hanteras i dagvattenledningar och rörmagasin. Detta vatten avleds istället ytligt till en skyfallsyta. En yta på 34 000 m² har bedömts behövas. Denna kommer även att betjäna området Djuplunda⁸. Skyfallsytan kan användas för andra aktiviteter som exempelvis fotbollsplan eller lekya, när stora regnmängder inte förekommer.
- Alla å-priser baseras på erfarenhetsvärlden från kalkylingenjör med mer än 10 års erfarenhet av anläggningskalkyler.

3.2.3 Gator och GC-portar

- Kostnadsuppskattningen för avvattningsgator har förenklats så att allt dagvatten bortleds till rännstensbrunnar och att gatorna utformas med kantsten. I praktiken kommer vissa gator sannolikt ha täta diken och således sakna kantsten.
- I konsekvensutredningen har inga kostnader för omhändertagande av dagvatten från friliggande GC-vägar i naturmark antagits, utan vattnet antas vara möjligt att infiltrera lokalt. Detta är ett avsteg från principerna i dagvattenutredningen.
- I kostnadsuppskattningar för gata ingår belysning och dränering samt avledning av dagvatten.

⁸ Området Djuplunda ingår inte i Visborgsområdet men ligger precis öster om området

- GC-port Sandhedsvägen har kostnadsbedömts med utgångspunkt från utformning enligt detaljplan för idrotts- och rekreationsområdet. GC-port Färjeleden och GC-bro Färjeleden har kostnadsbedömts med utgångspunkt från utformning enligt kvalitetsprogrammet.
- GC-portar har i Konsekvensutredningen antagits grundläggas med permanent gjutet tråg. Detta är en mycket kostsam metod och har flera andra nackdelar men har antagits krävas för att skydda grundvattnet. Denna lösning har inte förankrats med Region Gotland och är inte heller en lösning som Sweco rekommenderar. Den ska endast ses som ett lösningsförslag utifrån de förutsättningar som varit givna vid konsekvensutredningens genomförande. Höga grundvattennivåer har antagits generellt i hela Visborgsområdet (detta antagande kommer justeras när mer platsspecifika mätningar finns framme). I den fortsatta planeringen av Visborgsområdet behöver en mer ändamålsenlig och mindre kostsam lösning tas fram.
- Pumpstationer för pumpning av dagvatten från GC-portar ingår i kostnaden. Två pumpar som kan användas intermittent har antagits för varje GC-port.
- Kostnader för anläggning av busshållplatser har inte inkluderats i kalkylen. Merarbetet för att ta fram dessa kostnader skulle inte stå i proportion till den förhållandevis begränsade kostnadspåverkan som de skulle ha på de totala kostnaderna.
- Sammanlagt 6 stycken cirkulationsplatser finns med i kalkylen. Av dessa är 3 st redan anlagda. För dessa har Sweco uppskattat en kostnad. Det är alltså inte den verkliga kostnaden som inkluderats. Belysning och enkel utsmyckning ingår i kostnadsuppskattningen.
- 1 000 st belysningsstolpar (vid både gator och GC-vägar), varav 380 st i Villastaden. Belysningsstolpar antas placeras var 30:e meter för gator. För friliggande GC-vägar antas avståndet mellan belysningsstolpar vara 25 meter.
- Gatuträd med skelettjord på en sträcka av ca 3,3 km (Vädursgatan, Norra allén, Slingan och Diagonalen). Träd planteras var 15:e meter.
- Alla å-priser gata baseras på erfarenhetsvärlden från kalkylingenjör med mer än 10 års erfarenhet av anläggningskalkyler. Kostnader för gatuträd baseras på uppgifter från Region Gotland.

3.2.4 Lekplatser & torg

- I enlighet med strukturplanen ska tre lekplatser anläggas. I konsekvensutredningen antas att dessa utgörs av två större lekplatser och en mindre.
- Två torg har tagits med i enlighet med strukturplanen, ett inom Trombonen & Slagverket och ett vid Visborgs allé.
- En park, Donnerspark i Norra Visborg finns med i beräkningarna.

4 Markanvändning

Enligt uppdraget⁹ från Region Gotland ska eventuell påverkan på markanvändningen till följd av tekniska anläggningar och annan infrastruktur utgå från den markanvändning som planerades i samband med Strukturplan Visborg och i Kvalitetsprogrammet (se avsnitt 1.3). Genom att använda dessa "låsta" förutsättningar blir det tydligt vad som ingått i utredningen och tydliggör jämförelsen.

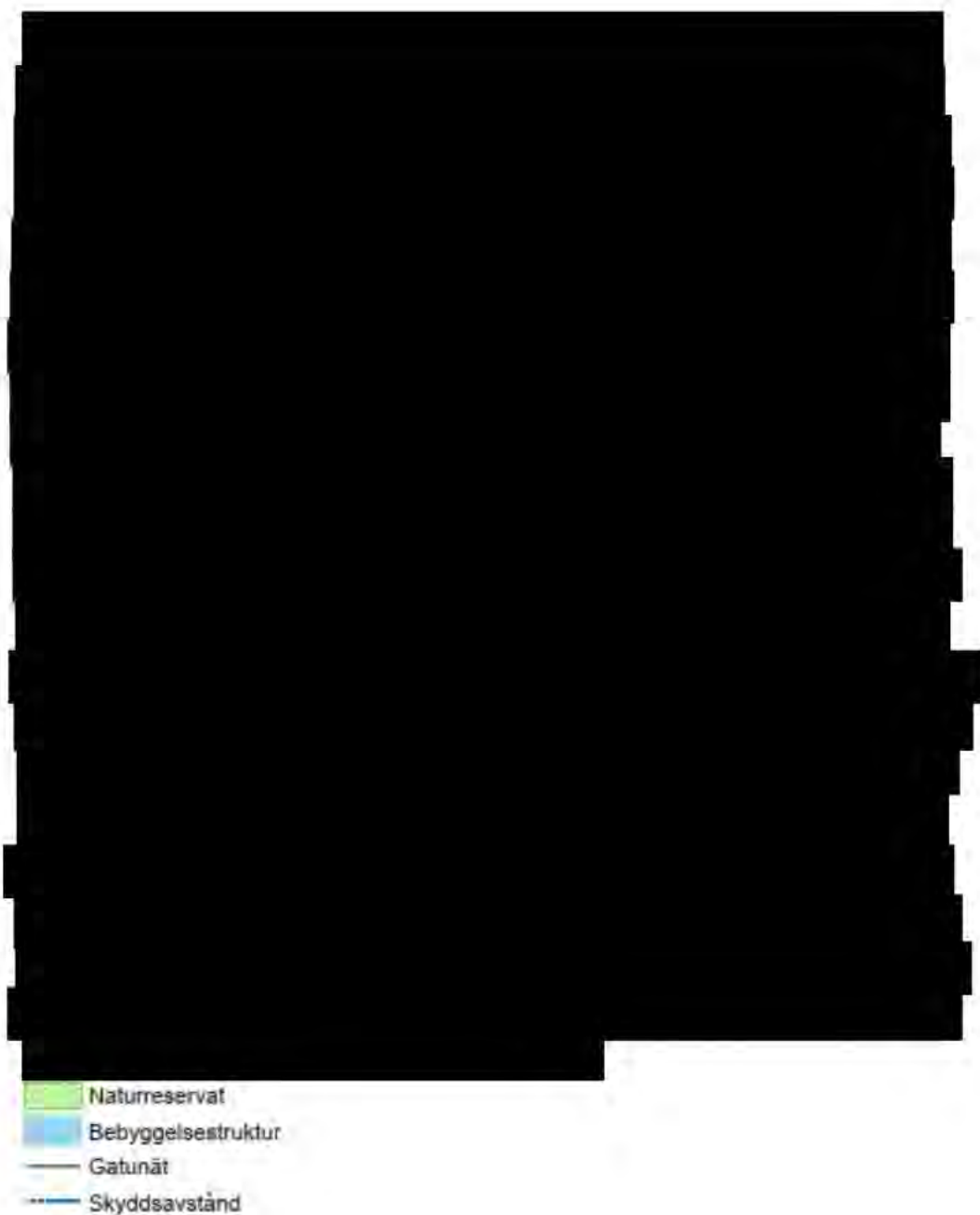
Av de tekniska utredningar som ligger till grund för konsekvensutredningen finns det en föreslagen placering för spillvattenpumpstationerna P1-P4, för utloppsledningar för dagvatten (utloppsledning Norra Visborg, Utloppsledning Centrala Visborg och Utloppsledning Södra Visborg) och för skyfallsytan. Övriga tekniska markanläggningar enligt Swecos utredningar har ännu inte givits en exakt placering. Det kan därför uppkomma konflikter även med dessa som inte kunnat konstateras i konsekvensutredningen, se Figur 4-1.

Av de anläggningar som givits en föreslagen placering kan två konfliktområden noteras mellan planerad bebyggelse och behov av tekniska anläggningar. Den ena avser pumpstation P2 där önskat skyddsavstånd¹⁰ inte kan upprätthållas. En yta av ca 1,0 - 1,2 ha påverkas. Den andra konflikten avser behovet av skyfallsyta där en skola/förskola planerats. Den föreslagna skyfallsytan uppgår till 34 000 m².

I framtiden kommer eventuella önskemål om ytterligare bebyggelse i Visborgs slätt riskera att begränsas av pumpstationer (inkl skyddsavstånd) och dagvattenanläggningar.

⁹ Mailkontakt med Louise Ringqvist. 21-11-24.

¹⁰ Riktlinjer skyddsavstånd till kommunala avloppsanläggningar. Region Gotland. 2021-09-15.



Figur 4-1 De tekniska utredningar som konsekvensutredningen baseras på visar på två områden där det blir konflikter mellan planerad bebyggelse och behov av tekniska anläggningar. Den ena avser pumpstation P2 där önskat skyddsavstånd inte kan upprätthållas. Den andra konflikten avser behovet av skyfallsyta där en skola/förskola planerats. Se inringade områden (streckat rött). I framtiden kommer eventuella önskemål om ytterligare bebyggelse i Visborgs slätt riskera att begränsas av pumpstationer (inkl skyddsavstånd) och dagvattenanläggningar.

5 Kalkyl och ekonomiska förutsättningar

I följande avsnitt redovisas först bedömda kostnader enligt strukturplan Visborg, därefter presenteras den ekonomiska bedömning som utförts inom ramen för konsekvensutredningen.

5.1 Ekonomi i strukturplan Visborg

I strukturplanen för Visborg (Strukturplan Visborg, 2016-04-25), finns en ekonomisammanställning med bedömning av kostnader för utbyggnad av hela Visborgsområdet. Då bedömdes kostnaderna till sammanlagt ca ■■■ Mkr (med 2014 års kostnadsläge). Uppräknade med ■■■%¹¹ per år motsvarar detta en sammanlagd utgift av ■■■ Mkr, se Tabell 5.1. Utöver dessa kostnader bedömdes kostnader tillkomma för olika utredningar, projektering, tillståndsprövningar, markinlösen och iordningställande av natur- och grönområden. Byggherrekostnader om ■■■% ingår i kostnadsuppskattningen¹² för de poster där det är relevant. Oförutsedda kostnader har ingått med ■■■%¹³ i alla poster.

I arbetet med konsekvensutredningen har det inte varit möjligt att få reda på vad som närmare ingår i de olika posterna i strukturplanen. Oklarheter finns exempelvis kring om även reinvesteringar ingår.

¹¹ Priserna hade ursprungligen 2014 som prisår (i Strukturplanen). Dessa har indexreglerats med 2,5% per år i 7 år.

¹² Roger Möller via Eva Werkelin, Region Gotland mail 21-11-29

¹³ Susanna Collin, Region Gotland

Tabell 5.1 Bedömda investeringskostnader för Visborg, enligt Strukturplanen (år 2016). Kalkylen i strukturplanen har räknats upp med 2,5% per år. Siffrorna inkluderar byggherrekostnader och oförutsedda kostnader.

Anläggning	Längd/antal	Bedömd kostnad
GC-vägar	25 km	■ Mkr (inkl projektering- och byggledning). Avvattnings av gator ingår i gatukostnaden.
Gator/vägar	36 km	
Gångvägar	3 km	
Belysning	1 200 st	
Cirkulationsplatser	7 st	
Gångstråk i natur	3 km	
Gångfartsområde	?	
Lekplatser (allmänna)	3 st	
Torg	2 st	
VA-ledningar	20 km	■ Mkr
Reglering av bokförda värdet, planläggning, fastighetsbildning, inlösen mark, saneringar, utredningar		■ Mkr
Summa		Ca ■ Mkr

5.2 Ny ekonomisk bedömning

I detta avsnitt redovisas först investeringskalkyl, därefter drift-, och underhållskostnader kvalitativt.

5.2.1 Investeringskalkyl

I Tabell 5.2 visas en sammanställning över vad som ingår i Swecos olika poster.

Tabell 5.2 Antal och längder av de tekniska anläggningar Sweco räknat med i kalkylen

Anläggning	Längd/antal	Kommentar
GC-vägar	8 km	Endast friliggande
Gator/vägar	23 km	Ink gångvägar och GC-vägar i anslutning till gata/väg
Belysningsstolpar	1 000 st	
Cirkulationsplatser	6 st	
Lekplatser	3 st	
Torg & park	2 + 1 st	Parken avser stadsparken Donnerspark
VA-ledningar (exkl dagvattenutlopp)	23 km	Exkl dagvattenutloppen nedan
Dagvattenutlopp	4 km	3 stora utlopp
Pumpstationer spillvatten	7 st	
BDT-reningsverk	1 st	
Skyfallsyta	1 st	1 st å 34 000 m ²
Reningsdammar	5 st	Totalt 18 500 m ²
Dagvattenpumpar	10 st	5 inloppspumpar & 5 utloppspumpar till reningsdammarna

Kostnader för respektive post som särredovisas i Strukturplanen jämförs med Swecos uppdaterade beräkningar i Tabell 5.3. I Swecos kalkyl har byggherrekostnader antagits till ■■■% för varje post. Oförutsedda kostnader har antagits till ■■■%. Enligt Swecos erfarenhet behöver oförutsedda kostnader utgöra minst ■■■% i tidiga skeden av den här typen av stora, komplexa projekt. Detta bidrar alltså till en ökad skillnad mellan Region Gotlands kalkyl i Strukturplanen och Swecos kalkyl.

Den sammantagna investeringskostnaden för tekniska markanläggningar och annan infrastruktur i Visborg, med Swecos utredningar som grund, uppskattas till ■■■Mkr (inklusive byggherrekostnader och oförutsedda kostnader, samt reglering av bokförda

värdet). Det innebär en ökning med ■■■■■ jämfört med den beräkning som gjordes i Strukturplan Visborg. För mer detaljer om kostnader per anläggning se bilaga 1.

Tabell 5.3 Jämförelse mellan kostnader i strukturplanen och konsekvensutredningen. Gråmarkerat avser anläggningar för VA, dagvatten och skyfall. Inkl byggherrekostnader och oföruts. kostnader

Anläggning	Strukturplan bedömd kostnad ⁽¹⁾	Konsekvensutredning bedömd kostnad ⁽¹⁾
GC-vägar	■■■■■ Mkr	■■■■■ Mkr
Gator/vägar & gatuträd ⁽²⁾		
Gångvägar		
Belysning		
Gångfartsområde		
Gångstråk i natur		
Cirkulationsplatser		
Lekplatser (allmänna)		
Torg & park ⁽²⁾		
VA-ledningar (exkl dagvattenutlopp)	■■■■■ Mkr	■■■■■ Mkr
Dagvattenutlopp	-	■■■■■ Mkr
Pumpstationer spillvatten	-	■■■■■ Mkr
BDT-reningsverk	-	■■■■■ Mkr
Skyfallsyta	-	■■■■■ Mkr
Reningsdammar		■■■■■ Mkr
Dagvattenpumpstationer		■■■■■ Mkr
Summa all VA-försörjning		■■■■■ Mkr
Summa totalt exkl reglering av bokförda värdet...		■■■■■ Mkr
Reglering av bokförda värdet, planläggning, fastighetsbildning, inlösen mark, saneringar, utredningar	■■■■■ Mkr	■■■■■ Mkr (samma som strukturplanen)
Summa totalt inkl reglering av bokförda värdet...	■■■■■ Mkr	■■■■■ kr

(1) Oförutsedda kostnader utgör ■■■■■ % i strukturplanens kalkyl och ■■■■■ % i Swecos kalkyl.

(2) Det är oklart om gatuträd ingick i kalkylen i Strukturplanen. Parken ingick ej.

(3) Inklusive strömningsavskiljare (se bilaga 1, ID 16)

Alla jämförelser i kommande delar av detta avsnitt och i övriga avsnitt inkluderar både byggherrekostnader och oförutsedda kostnader.

Den enskilt största bedömda kostnadsökningen jämfört med den i strukturplanen finns för anläggningar för VA-försörjning. Inräknat all VA-försörjning inklusive dagvattenutlopp, pumpstationer, reningsdammar med pumpar, skyfallshantering och BDT-reningsverk (skuggade poster i Tabell 5.3), bedöms kostnaden öka med drygt 380 % motsvarande ■■■■■ Mkr (från ■■■■■ Mkr till ■■■■■ Mkr). Av denna summa bedöms merkostnaden för ett källsorterande system till ca ■■■■■ Mkr (det omfattar tillkommande ledningar, tillkommande pumpar och ett BDT-reningsverk). Det innebär att merkostnaden för ett källsorterande system bedöms till ca ■■■■■ % av den sammanlagda kostnaden för all VA-försörjning. I strukturplanen fanns endast ledningsnätet med i beräkningarna. Beslut hade då heller inte tagits om att det skulle vara ett källsorterande spillvattensystem. Den ökade kostnaden för VA-försörjning, utöver skillnader i antaganden om oförutsedda kostnader, kan framför allt härledas till:

- Ledningsnät och vakuumpumpar för klosettwater
- Spont antagen för ca en femtedel av ledningsnätsträckan
- Strömningsavskiljare för hantering av grundwater
- 3 nya utlopp för dagwater
- 5 stycken dammar för rening av dagwater (med tillkommande pumpstationer)
- 4 stycken rörmagasin för utjämning av dagwaterflöden
- Skyfallsyta
- BDT-reningsverk
- Fördringar vid anläggande av pumpstationer för att minska risk för påverkan på grundvattnet

Den uppskattade kostnaden för enbart VA-ledningar (exkl dagwaterutloppen) har ökat med ■■■■■ Mkr (■■■■■ %) i den nya kalkylen jämfört med den som gjordes för strukturplanen, från ■■■■■ kr till ■■■■■ kr (se Tabell 5.3). Förklaringen ligger inte i ledningslängderna, som endast skiljer sig marginellt mellan kalkylerna. En förklaring är att Sweco utgått från högre pris per meter ledning. I snitt har Sweco antagit en kostnad av ■■■■■ kr/m ledningsgrav medan Region Gotland i Strukturplanen använt ett pris på ■■■■■¹⁴ kr/m. Grovt uppskattat kan ca ■■■■■ (■■■■■ Mkr) av Swecos bedömda för kostnader för VA-ledningar härledas till fördringar till följd av de försvärande grundwaterförutsättningarna i Visborgsområdet.

Fördrande omständigheter som inverkat på Swecos prisökning för VA-ledningar är:

- Källsorterande ledningsnät för spillwater ingår i kalkylen
- Spont antagen för ca en femtedel av sträckan

¹⁴ Antaget att endast ledningar finns med i Region Gotlands kalkyl

- Strömningsavskiljare för hantering av grundvatten
- Förändring av förväntade priser på marknaden

Den sammanlagda kostnaden för gator, torg, lekplatser, GC-portar, bro är i samma storleksordning som den sammanlagda VA-kostnaden och uppgår till ca ■■■ Mkr (se Tabell 5.3). I Swecos kalkyl ingår även plantering av gatuträd (se bilaga 1, ID63).

Kostnader för grundläggning (exkl VA-ledningsschakter) uppskattas av Sweco till ca ■■■ Mkr. Av dessa kostnader bedöms, grovt räknat, ca ■■■ % (ca ■■■ Mkr) härledas till fördyringar till följd av de försvårande grundvattenförutsättningarna i Visborgsområdet. Stora enskilda kostnader till följd av grundvattenförutsättningarna berör GC-port Färjeleden och GC-port Sandhedsvägen. På grund av den känsliga grundvattensituationen har antagits att en yta av 2 200 m² respektive 3 000 m² grundläggs med permanent gjutet tråg. Grundläggningskostnaderna enbart för dessa beräknas till ca ■■■ Mkr.

Swecos kostnadsberäkningar för Villastaden baseras på nyckeltal från Norra Visborg för VA och på ett översiktligt antaget gatunät. Utifrån dessa mycket grova antaganden uppskattar Sweco kostnaden för att bygga ut Villastaden till omkring en tredjedel av den totala kostnaden för hela Visborgsområdet, se Tabell 5.4.

Tabell 5.4 Swecos uppskattade kostnader för markanläggningar vid ett fullt utbyggt Visborg. Swecos kostnader i tabellen jämfört med de kostnader som finns uppskattade i Strukturplanen. Alla poster inkluderar byggherrekostnader om ■■■ oförutsedda kostnader.

Kategori	Hela Visborg, Sweco (Mkr)	Varav Villastaden, Sweco (Mkr)
Gator & GC-portar, Lekplatser & torg ⁽¹⁾	■■■ Mkr	■■■ Mkr
All VA-försörjning inkl dagvatten & skyfallshantering	■■■ Mkr	■■■ Mkr
Summa totalt exkl reglering av bokförda värdet... (se tabell 5.3)	■■■ Mkr	■■■ Mkr

(1 Inkluderar gator, vägar, GC-vägar, GC-portar, bro, torg, lekplatser, träd

(2 I posten ingår även BDT-reningsverk å 45 Mkr som även betjänar Villastaden, se avsnitt 3.2.1.3.

(3 I posten är kostnader för BDT-reningsverket exkluderad. Den ingår i kostnaden för hela Visborg.

5.2.2 Drift-, och underhållskostnader – kvalitativ diskussion

5.2.2.1 VA-anläggningar

Pumpstationer

Tillsyn av pumpstationer minst 1 gång/månad. Förnyelseåtgärder pumpar & styr/övervakningssystem vart 10:e år. Bedömd användningstid övriga anläggningsdelar 40-50 år.

Dagvattenpumpar

Tillsyn varje månad, årlig slamtömning, energiförbrukning. Antag att pumpar behöver bytas ut vart 15:e år.

VA-ledningar

Tillsyn och drift av VA-ledningar enligt normala rutiner, möjligen med något större spolningsbehov av avloppsledningar som följd av små ledningslutningar.

BDT-reningsverk

Tillsyn och drift beror av vilken process som väljs men kan antas vara motsvarande som för ett konventionellt reningsverk.

5.2.2.2 Reningsdammar & skyfallsyta

Dammarna behöver i snitt slamtömmas ungefär vart 15:e till vart 20:e år. Livslängden för en damm kan antas vara mellan 40 till 80 år. Årlig tillsyn av in-/utloppsledningar saml. klippning av slänter. Första åren behöver detta göras oftare för att få en uppfattning om den specifika dammens underhållsbehov.

Drift och underhåll av skyfallsytan beror av vad ytan ska användas till. Här finns många olika möjligheter.

5.2.2.3 Gator & GC-portar

De anläggningar som ingår i posten Gator och GC-vägar (se avsnitt 3.2.3) behöver tillsyn i enlighet med normala rutiner.

5.2.2.4 Lekplatser & torg

De anläggningar som ingår i posten Lekplatser & torg (se avsnitt 3.2.4) behöver tillsyn i enlighet med normala rutiner.

6 Utbyggnadsordning

En del i uppdraget med konsekvensutredningen har varit att identifiera om det finns tekniska anläggningar som behöver anläggas innan en viss exploatering kan genomföras och att göra en bedömning av kostnader för respektive område. Utgångspunkten är de utredningar som Sweco hittills levererat. De VA-anläggningar som behöver byggas ut före annan exploatering är hämtade ur Förstudie huvudledningsnät.

Dagvattensystemet och klosettvattnesystemet kommer behöva vissa tillfälliga lösningar för att inte behöva bygga ut mer än vad exploateringstakten kräver. Tillfälliga lösningar har inte ingått i konsekvensutredningen.

6.1 Matarledning dricksvatten

Innan vidare exploatering av Visborgsområdet behöver en ny matarledning från [REDACTED] vattenverk prioriteras för att säkerställa tillräcklig kapacitet, se Figur 6-1, till en uppskattad kostnad om [REDACTED] Mkr. Hela matarledningen enligt Figur 6-1 ingår i kalkylen i avsnitt 5.2 i konsekvensutredningen, även den del som ligger utanför Visborgsområdet (högra streckade området i figuren och en liten del av det vänstra streckade området). Kostnader för en ny råvattenledning till [REDACTED] ingår inte och inte heller en analys och kostnadsbedömning av erforderliga investeringsbehov på vattenverket till följd av denna tillkommande matning.

[REDACTED]
huvudledningsnät.

6.2 Utloppsledning Centrala Visborg samt dagvattenledning öster om Regementsområdet

Idrotts- och rekreationsområdet, Regementsområdet, Visborgs slätt och Djuplunda¹⁵ avvattnas via Regementsområdet och det föreslagna dagvattenutloppet, Centrala Visborg (utloppet visas i Figur 6-2 och i Figur 4-1). Därför behöver utloppsledningen anläggas innan exploatering av dessa områden. Eventuellt kan viss exploatering ske innan den nya dagvattenledningen är utbyggd. Det behöver utredas vidare.

Anläggningar som bedöms behöva byggas innan exploatering av Idrotts-, och rekreationsområdet och Regementsområdet bedöms uppgå till ■■■ Mkr och redovisas i Tabell 6.1 och Figur 6-2.

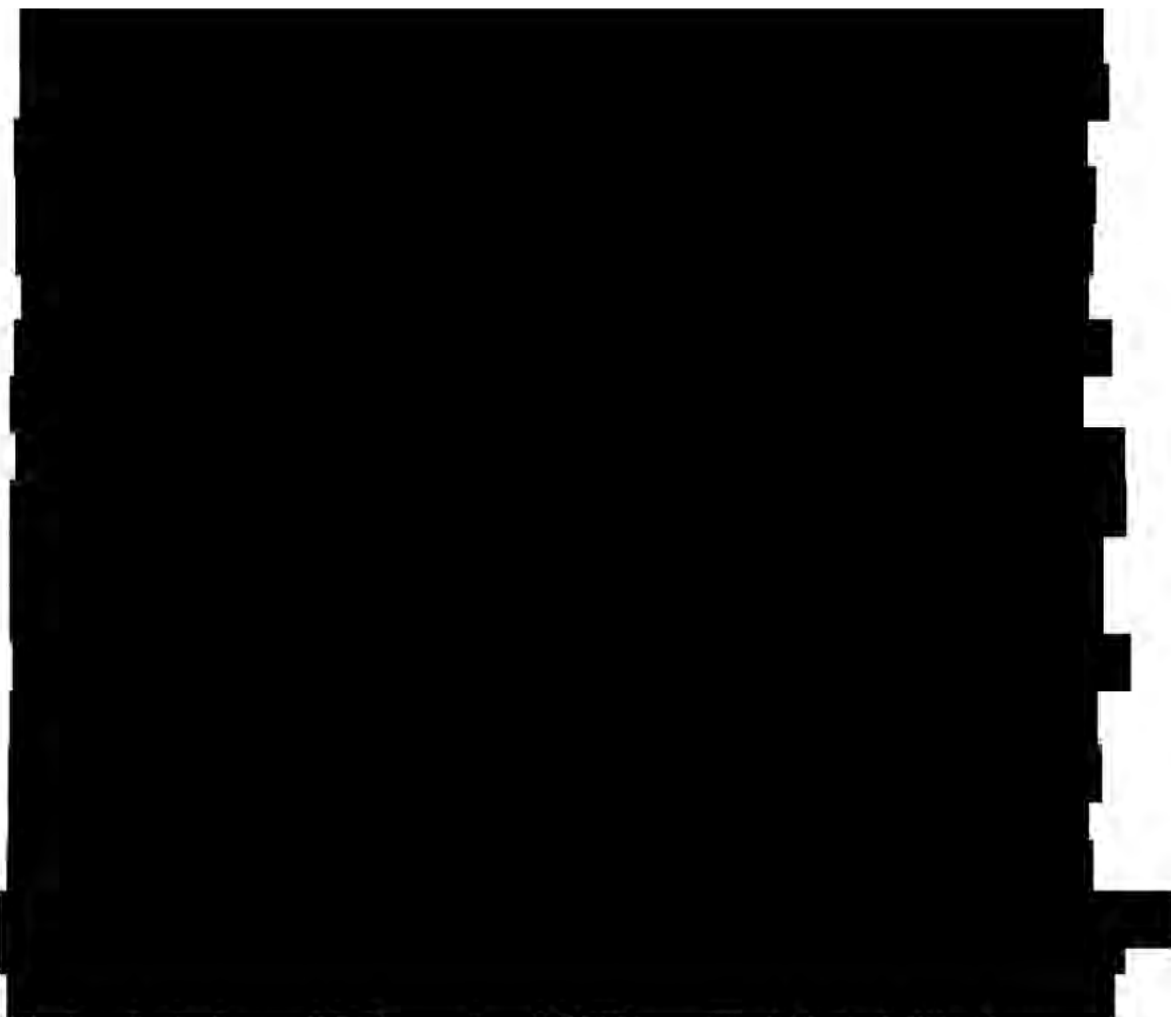
Tabell 6.1 Bedömda kostnader som behöver tas innan exploatering av Idrotts-, och rekreationsområdet och Regementsområdet redovisas i tabellen. Kostnaderna inkluderar byggherrekostnader om ■■■ samt oförutsett ■■■

Anläggning	Kostnad (Mkr)
Utloppsledning Regementsområdet fram till Regementsgatan ⁽¹⁾	■■■ Mkr
Dagvattenledning östra delen av Regementsområdet inkl rörmagasin fram till utlopp från Djuplunda ⁽²⁾	■■■ Mkr
Totalt	■■■ Mkr

(1) Motsvarar Utloppsledning Centrala Visborg i Figur 4-1 (ID14 i bilaga 1)

(2) Inkl samförlagda övriga VA-ledningar i samma ledningsgrav

¹⁵ Området Djuplunda ingår inte i Visborgsområdet men ligger precis öster om området

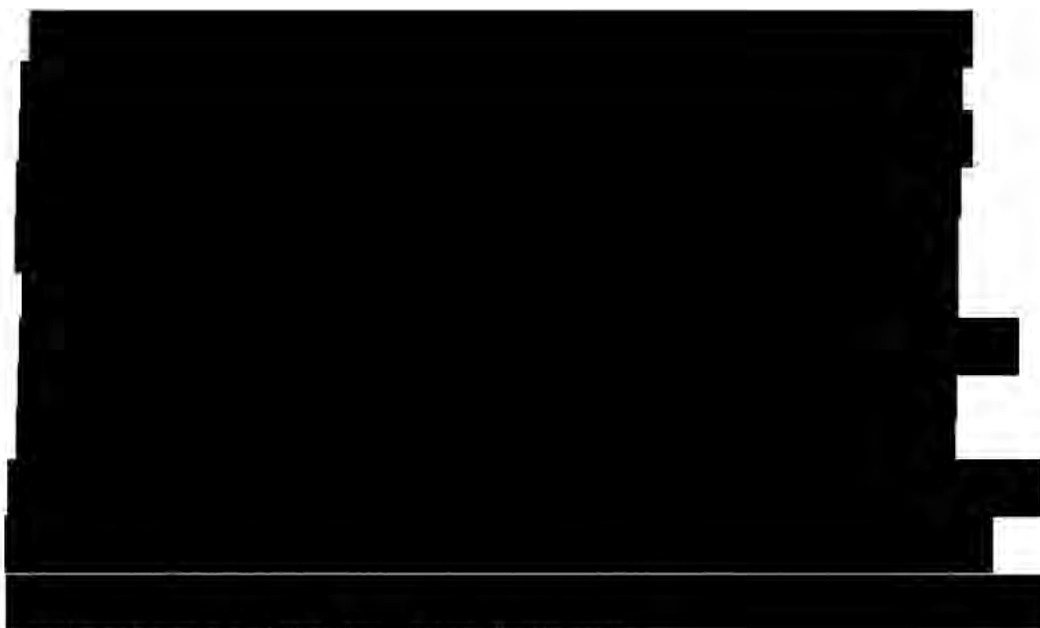


Idrotts- och rekreationsområdet, Regementsområdet, Visborgs slätt och Djuplunda. Källa: Sweco.

6.3 Utloppsledning Norra Visborg

Före utbyggnad av Norra Visborg behöver dagvattenutloppet Norra Visborg, anläggas, se Figur 6-3. För att minska kostnaderna föreslås att klosettvtattenledning till Visby reningsverk läggs ned samtidigt och i samma ledningsgrav. Denna är inkluderad i kostnaden i Tabell 6.2. Utbyggnad av Norra Visborg är inte beroende av något annat område.

Ny vattenledning vid Norra Visborg som sammankopplar systemet från BilCity tryckstegringsstation med Visborgsområdet (röd markering i Figur 6-3) bedöms kunna avvaktas tills utbyggnad av Norra Visborg sker enligt Förstudie huvudledningsnät.



tryckstegringsstation. Källa: Förstudie huvudledningsnät.

6.4 Utloppsledning Södra Visborg

För utbyggnad av Villastaden behöver Utloppsledning Södra Visborg anläggas först (se Figur 4-1.

Övrig VA i Visborgsområdet bedöms kunna byggas ut i samband med exploatering av respektive område.

Den förslagna utbyggnadsordning som beskrivs utgår från att det finns acceptans för att även källsorterat spillvatten tills vidare släpps på befintlig spillvattenledning och vidare till Visby reningsverk även om slutmålet är att BDT-vatten ska behandlas i ett eget reningsverk i Villastaden. Enligt Förstudie huvudledningsnät bedöms befintlig spillvattenledning ha tillräcklig kapacitet för utbyggnad av hela Visborgsområdet.

6.5 Sammanfattning utbyggnadsordning

Baserat på Region Gotlands önskemål om utbyggnadsår för respektive område har ett försök till sammanfattning av ordningsföljd och kostnader gjorts i detta avsnitt. Denna presenteras i Tabell 6.2. Ordningsföljden är möjlig att förändra vid behov, så länge de anläggningar som är nödvändiga för helheten alternativt för ett visst område byggs ut först, se avsnitt 6.1 till 6.4. Skyfallsytan (ID18 i bilaga 1) har inkluderats i kostnader för Regementsområdet. Den betjänar även Idrotts- och rekreationsområdet och Djuplunda (Djuplunda ligger utanför Visborg). Utbyggnad av det planerade BDT-reningsverket i Villastaden kan anläggas vid valfri tidpunkt eftersom det tills vidare är möjligt att leda allt spillvatten till Visby reningsverk (om det finns kapacitet där). En pilotanläggning för rening av BDT-vatten kommer att anläggas innan detta för att testa val av processlösning. Pilotanläggningen finns inte med i kalkylen i Konsekvensutredningen.

Den utbyggnadsordning som visas i Tabell 6.2 är utformad så att alla anläggningar som behövs för ett visst område finns med i kostnaden för det området, även om anläggningen placeras i ett annat område. Kostnaden för en anläggning, t ex en pumpstation, som betjänar fler än ett område belastar det första området som den betjänar (lägre numrering i tabellen). Undantaget är de poster som lyfts ut i tabellen och redovisas separat. Dessa måste byggas ut innan ett visst område (alt flera områden) ska exploateras. Redan utbyggda anläggningar finns inte med i kalkylen i Tabell 6.2.

Tabell 6.2 Utbyggnadsordning och kostnader för de anläggningar som ingår i Konsekvensutredningen. ID-nr avser ID-nr i bilaga 1. Redan utbyggda områden finns inte med i denna tabell. Kostnaderna inkluderar byggherrekostnader om % samt oförutsett %.

Anläggning/område	Kostnad (Mkr)	Kommentar
1. Matarledning dricksvatten		Före utbyggnad av Visborgsområdet
2. Utloppsledning Centrala Visborg		Före utbyggnad av Idrotts- och rekreationsområdet/ Regementsområdet/ Visborgs slätt
3. Regementsområdet		2022 – 2030. Skyfallsytan inkluderad.
4. Idrotts- och rekreationsområdet		2022 - 2040
5. Dagvattenutlopp Norra Visborg		Före utbyggnad av Norra Visborg
6. Norra Visborg		2025 - 2030
7. Utloppsledning Södra Visborg		Före utbyggnad av Villastaden
8. Villastaden		2030 - 2040
9. Kungsladugården		Endast VA-ledningar
Sandhedsvägen		Cpl 2&3 byggs ut 2024-2025. Cpl 6 byggs ut efter 2025. GC-port Sandhedsvägen inkluderad.
Poster som fördelas över flera områden		
BDT-reningsverk (ID17)		Valfri utbyggnadstid
Rännstensbrunnar (ID57)		Posten ska fördelas på respektive gatupost för områdena
Strömningsavskärande fyllning (ID16)		Posten ska fördelas på respektive område utifrån ledningslängd.
Gatuträd		Ca 3,3 km gatuträd

7 Slutsatser

Av de anläggningar som givits en föreslagen placering kan två specifika konfliktområden noteras mellan planerad bebyggelse och behov av tekniska anläggningar. Den ena avser pumpstation P2 (se Figur 4-1) där önskat skyddsavstånd till planerad bebyggelse inte kan upprätthållas. En yta av ca 1,0 - 1,2 ha påverkas. Den andra konflikten avser behovet av skyfallsyta där en skola/förskola planerats. Den föreslagna skyfallsytan uppgår till 34 000 m². Utöver det riskerar framtida önskemål om ytterligare bebyggelse i Visborgs slätt begränsas av pumpstationer (inkl skyddsavstånd) och dagvattenanläggningar.

Den sammantagna investeringskostnaden för tekniska markanläggningar och annan infrastruktur i Visborg, med Swecos utredningar som grund, uppskattas till ■■■ Mkr. Summan inkluderar byggherrekostnader om ■■■% och oförutsedda kostnader om ■■■%. ■■■ Mkr utgörs av reglering av bokförda värdet mm. Det innebär en ökning av den bedömda investeringskostnaden med ■■■% jämfört med den beräkning som gjordes i Strukturplan Visborg. Generella bidragande orsaker till detta är nya antaganden om höga grundvattennivåer, att grundvattnet behöver skyddas mot föroreningspåverkan samt att området är mycket flackt. Vid framtagandet av Strukturplanen och de beräkningar som gjordes där var det många förutsättningar som var okända och som man idag har större kunskap om till följd av alla utredningar och undersökningar som genomförts sedan dess. De förhållanden som råder i Visborgsområdet har under projektets gång alltmer visat sig vara försvårande.

De inledande undersökningar som gjorts av grundvattennivåerna i området indikerar att dessa är höga, men mätningar som pågår idag kommer att ge bättre svar på hur det förhåller sig specifikt i de delar av området där anläggningar ska placeras. Om det visar sig att grundvattennivåerna är betydligt lägre än vad som antas i konsekvensutredningen kan det komma att påverka (sänka) Swecos kostnadsuppskattning avsevärt.

Den enskilt största bedömda kostnadsökningen jämfört med den i strukturplanen finns för anläggningar för VA-försörjning. Inräknat all VA-försörjning inklusive dagvattenutlopp, pumpstationer, reningsdammar med pumpar, skyfallshantering och BDT-reningsverk (skuggade poster i Tabell 5.3), bedöms kostnaden öka med drygt ■■■% motsvarande ■■■ Mkr (från ■■■ Mkr till ■■■ Mkr). Av denna summa bedöms merkostnaden för ett källsorterande system till ca ■■■ Mkr (ca ■■■% av totala kostnaden för all VA-försörjning). I strukturplanen fanns endast kostnader för ledningsnätet med i beräkningarna. Beslut hade då heller inte tagits om att det skulle vara ett källsorterande spillvattensystem.

Den uppskattade kostnaden för enbart VA-ledningar (exkl dagvattenutloppen) har ökat med ■■■ Mkr (■■■%) i den nya kalkylen jämfört med den som gjordes för strukturplanen, från ■■■ Mkr till ■■■ Mkr (se Tabell 5.3). Grovt uppskattat kan ca ■■■% (■■■ Mkr) av Swecos bedömda för kostnader för VA-ledningar härledas till förordningar till följd av de försvårande grundvattenförutsättningarna i Visborgsområdet.

Den sammanlagda kostnaden för gator, torg, lekplatser, GC-portar, bro är i samma storleksordning som den sammanlagda VA-kostnaden och uppgår till ca ■■■ Mkr (se Tabell 5.3). I Swecos kalkyl ingår även plantering av gatuträd (se bilaga 1, ID63).

Kostnader för grundläggning (ej VA-ledningsschakter) uppskattas av Sweco till ca ■■■ Mkr. Av dessa kostnader bedöms, grovt räknat, ca ■■■ % (ca ■■■ Mkr) härledas till fördyringar till följd av de försvårande grundvattenförutsättningarna i Visborgsområdet. Av dessa ■■■ Mkr kan ■■■ Mkr härledas till grundläggning av GC-port Färjeleden och GC-port Sandhedsvägen med permanent gjutet tråg. Gjutet tråg för så långa sträckor som det handlar om för dessa GC-portar är inget som rekommenderas av Sweco men har setts som nödvändigt att ha med i denna kalkyl utifrån uppdraget att minimera påverkan på grundvattnet och med de med antaganden om höga grundvattennivåer som gjorts i denna utredning. Lösningen är inte förankrad hos Region Gotland. I fortsatta utredningar, och då större kunskap om grundvattennivåer erhållits, behöver en mer lämplig (både vad gäller kostnader och andra aspekter) utformning ses över.

Även möjliga intäkter för Visborgsprojektet kommer att förändras. Detta har inte funnits med i Konsekvensutredningen, men behöver ses över för att skapa en mer heltäckande kostnadsbild.

En kostnadspost som inte räknats med i kalkylen (pga stora osäkerheter) är kostnader för sanering av eventuell förorenad mark. Om det skulle visa sig att detta är ett utbrett problem när fler undersökningar görs, kan dessa kostnader bli mycket omfattande.

Eftersom ett stort antal rödlistade arter och fornlämningar finns i området kan detta också påverka framtida kostnader, liksom försvåra placeringen av vissa anläggningar.

Innan vidare exploatering av Visborgsområdet behöver en ny matarledning från ■■■ vattenverk, till en uppskattad kostnad av ■■■ Mkr, prioriteras för att säkerställa tillräcklig kapacitet. Någon analys och kostnadsbedömning av erforderliga investeringsbehov på vattenverket är inte genomförd.

Utöver detta behöver dagvattenutlopp Centrala Visborg med förlängning in i området att behöva anläggas innan fortsatt exploatering av Regementsområdet och av Idrotts- och rekreationsområdet till en uppskattad kostnad av ■■■ Mkr. Ledningen kommer även hantera dagvatten från det befintliga området Djuplunda. Detsamma gäller utloppsledning Norra Visborg och utloppsledning Södra Visborg, som behöver anläggas innan utbyggnad av dessa respektive områden. Kostnaden för dagvattenutloppen bedöms till ■■■ Mkr respektive ■■■ Mkr.

Elektronisk delgivning

Beslut om artskyddsdispens för byggnation av vissa delar av nya stadsdelen Visborg

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att medge artskyddsdispens för flytt av de baltnycklar som finns inom det område som är markerat på kartan i bilaga 1 till detta beslut. Beslutet gäller i fem år (från och med att det vinner laga kraft) och under förutsättning av följande villkor;

- Högst 15 exemplar får flyttas.
- En noggrann inventering av området ska genomföras innan flytt. Detta för att så långt som möjligt säkerställa att alla plantor i området kommer med innan området exploateras.
- Samtliga exemplar som grävs upp ska återplanteras.
- Flytten ska ske till lämpligt område inom naturreservatet Södra Hällarna.
- En detaljerad plan för flytt och återetablering samt en skötselplan ska utarbetas. Detta ska ske i god tid innan åtgärderna genomförs och i samråd med länsstyrelsen samt vid behov med sakkunniga på biologiska institutionen vid Lunds universitet, Botaniska föreningen och/eller med andra sakterter.
- Baltnycklarnas etablering och överlevnad ska noga kontrolleras genom återkommande kontroll under fem år. En rapport över detta ska skickas in till länsstyrelsen senast den sista augusti årligen, från och med det år beslutet verkställs. Rapporten ska märkas med ovanstående ärendenummer.

Beskrivning av ärendet

Ni har den 13 november 2020 kommit in till länsstyrelsen med en ansökan om dispens från artskyddsförordningen. Ansökan gäller orkidéarten baltnycklar som har upptäckts i samband med förberedelser inför byggandet av den nya stadsdelen Visborg i Visby. Visborgs slätt har tidigare varit ett militärt övningsområde och en detaljplan för området har tagits fram. Varken ni, er konsult som genomfört

naturvärdesinventeringen på platsen eller Länsstyrelsen har känt till förekomsten av baltnycklarna tidigare. Frågan var därför inte aktuell i samrådsfasen för detaljplanen. Ni skriver sammanfattningsvis att denna ansökan omfattar sex individer på fastigheten Visborg 1:9. På fastigheten finns ett ramavtal tecknat med GotlandsHem och Svenska Studenthus att uppföra flerbostadshus och studentbostäder med cirka 300 bostäder. Just detta område utgör en av de första utbyggnadsetapperna.

Vidare skriver ni att åtgärden inte handlar om att ta bort exemplaren, ni vill endast flytta dessa. Ni nämner ett exempel från ett privat arboretum Lassas Hagar i Stockholms skärgård där en introduktion av baltnycklar verkar ha genomförts med framgång. Som ny lämplig plats föreslår ni att baltnycklarna flyttas till naturreservatet Södra Hällarna. Platsen där kommer väljas utifrån topografiska egenskaper, jordart, fukthalt och annan omgivande vegetation för att likna den ursprungliga platsen så långt som möjligt. Under etableringsfasen kommer plantorna att vattnas och annan vegetation hållas kort.

Vid ett möte med länsstyrelsen den 5 juli så förtydligade ni att denna ansökan ska ses som ett första försök för flytt av ett mindre antal växter för att utvärdera om det överhuvudtaget fungerar. Planen är sedan att fortsätta flytta eventuella baltnycklar till Södra Hällarna när det behövs, under förutsättning att det första försöket lyckas. Av komplettering till ansökan framgår att ungefär 4 % av det totala baltnyckelbeståndet omfattas av denna flytt, baserat på inventeringar sommaren 2020. När det gäller den fortsatta utbyggnaden så skriver ni att det är svårt att uppskatta ungefär hur många individer som kommer beröras. Inga detaljerade skisser på fortsatt utbyggnad finns. I kommande planering (kvalitetsprogram mm) blir förekomsten av baltnycklarna en viktig parameter att förhålla sig till och här behövs en tidig dialog med länsstyrelsen. Förutom aktuell ansökan kommer troligtvis några baltnycklar beröras i samband med ledningsdragningar för VA-utbyggnad. Den planerade fördröjningsdammen för dagvatten kan också komma att påverka, men det är mer osäkert.

När det gäller kvarvarande baltnycklar så kommer ni genomföra en dagvattenutredning där ni kommer titta på hur hydrologiska förutsättningar kan skapa goda livsbetingelser för det sparade beståndet.

När det gäller andra möjliga lösningar än att flytta baltnycklarna så skriver ni att den gotländska bostadsmarknaden är i obalans och att efterfrågan på bostäder i Visby är högt. Utbyggnadsmöjligheterna i Visby är begränsade på grund av andra starka intressen såsom flygplatsen, vattenskyddet och försvaret. Och i väster finns havet. I stort sett finns bara Visborg kvar att bebygga. Vidare skriver ni att det skulle vara att gå emot rådande stadsbyggnadsprinciper att anpassa bebyggelsen efter baltnycklarna. Exempelvis är det viktigt i detta fall att utgå ifrån rådande kulturhistoriska värden och dess rutnätsstruktur. En förändrad struktur skulle också innebära ett bortfall av bostäder och gårdsytor. Ett annat alternativ är att

området västerut endast byggs ut i begränsad omfattning men det skulle innebära ett stort tapp av antalet nya bostäder. En omarbetning av nuvarande detaljplan skulle innebära kraftiga förseningar av utbyggnaden av Visborg. Detta eftersom ett större omtag i planeringen i så fall behöver göras. Bland annat skulle nya reviderade stadsbyggnadsprinciper behöva arbetas fram och förankras politiskt. Det skulle kräva nya ställningstaganden kring stadsbyggnadsstruktur, gestaltningsmässiga relationer till angränsande områden, infrastrukturplanering, möjlig lägenhetsvolym etc.

En av de grundläggande stadsbyggnadsprinciperna för bebyggelseutvecklingen på Visborg är att utgå ifrån och ansluta till redan befintliga bebyggelsestrukturer. På så vis nyttjas redan ianspråktagen mark på ett effektivt sätt vilket minskar behovet av att ta ytterligare naturmark i anspråk. Kung Oscars väg och Vädursgatan utgör två viktiga huvudgator inom Visborg. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till korsningen mellan dessa. Till följd av att två huvudgator möts i korsningen uppstår en betydelsefull nod för Visborg som helhet. Här planeras till exempel ett torg som tillsammans med viktiga rörelsestråk för gång och cykel kommer innebära goda möjligheter för en mötesplats för boende och besökare genom olika verksamheter och viss handel.

Att anpassa bebyggelsen efter baltnycklarna i det här läget skulle få omfattande konsekvenser. Stora delar av bebyggelsen, specifikt de som har störst betydelse för att skapa det rumsliga stöd som behövs för att korsningen ska kunna utvecklas till mötesplats, skulle behöva tas bort. Utöver de faktiska byggnaderna som skulle beröras, skulle också den planerade lokalgatan Mellangatan inte kunna byggas i föreslagna utsträckning. Detta skulle försvåra en god kvartersstruktur och fungerande försörjning av kvarteren. Utöver det ovan beskrivna skulle också redan involverade exploatörer påverkas. Delar av planområdet har tilldelats Svenska Studenthus som har lagt ner tid och pengar på planering och skisser på cirka 130-150 studentlägenheter.

Ni har även låtit genomföra en inventering av baltnycklarna under försommaren 2020 och resultaten från inventeringarna har bifogats till ansökan.

Motivering till beslutet

Utgångspunkter för bedömningen

Juridiska förutsättningar för en artskyddsdispens

Baltnycklar är en orkidé som är skyddad enligt § 8 artskyddsförordningen. Detta innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp, ta bort eller skada exemplar av växterna.

För att Länsstyrelsen i ett enskilt fall ska kunna ge dispens från förbudet i artskyddsförordningen krävs att det

- inte finns någon annan lämplig lösning, och
- att dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Bestånd betyder i dessa sammanhang detsamma som population. Eftersom en dispens inte får försvåra upprätthållandet av gynnsam bevarandestatus hos arten så måste livskraftiga populationer finnas kvar även efter beviljad dispens.

Finns det någon annan lämplig lösning?

Ni har skrivit att Visborgs slätt är en av få platser i Visby som finns kvar att bygga på. Området är utpekad för nya bostäder i kommunens detaljplan. Ni beskriver att utan en artskyddsdispens så faller i stort sett hela planen för denna första etapp, både när det gäller torget, byggnader och tillhörande infrastruktur som cykelvägar, gångstråk och Mellangatan. En omplanering skulle kraftigt försena utbyggnaden av hela Visborg. Det skulle också innebära att redan ianspråktagen mark och befintlig vägstruktur inte kan användas. Ny naturmark skulle istället behöva tas i anspråk och en god kvartersstruktur skulle äventyras. Länsstyrelsen bedömer därför att det i detta skede är mer lämpligt att på försök prova att flytta några exemplar av baltnycklar snarare än att planera om hela den första etappen i genomförandet av detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer därmed att kriteriet *"ingen annan lämplig lösning"* är uppfyllt.

Baltnyckelns bevarandestatus

Baltnycklar är rödlistade och klassade som starkt hotade. Baltnycklar är en underart inom dubbelnycklarna. De har sin huvudutbredning i de baltiska staterna och västra Ryssland (Shipunov m.fl. 2005, Pedersen & Hedrén 2010). I Sverige är arten känd från en lokal vardera i Norrbotten, Stockholms skärgård och på Gotland. I Norrbotten upptäcktes den år 2010 vid en barktipp utanför Piteå, dit den troligen införts tillsammans med importerat timmer. I Stockholms skärgård, på Svartlöga, växer den rikligt inom ett privat arboretum, där den spridit sig från ursprungligen inplanterat material. På Gotland finns ett större, spontant bestånd på visborgsområdet, där arten upptäcktes 1999 (Johansson m.fl. 2016).

Enligt artdatabanken är antalet reproduktiva individer skattade till 100 (50-200). Antalet lokalområden i landet skattas till 1. Utbredningsområdets storlek skattas till 4 km² och förekomstarean till 4 km². Det finns inga tecken på betydande populationsförändring. Artdatabanken bedömer i rödlistan för hotade arter år 2020 att baltnycklar uppfyller kriterierna för kategorin Starkt hotad (EN). Antalet individer bedöms vara lägre än gränsvärdet för Starkt hotad (EN).

Länsstyrelsen bedömer därför att arten inte har en gynnsam bevarandestatus, varken nationellt eller i Gotlands län.

Påverkar åtgärden populationen?

Av er ansökan så framgår att ni vill flytta sex exemplar. Detta är baserat på inventeringar ni lät genomföra under försommaren 2020. Eftersom ansökan handlar om levande organismer så innebär det att det nu kan finnas antingen fler eller färre baltnycklar inom det aktuella området. Länsstyrelsen var under försommaren 2021 på platsen och såg då betydligt färre baltnycklar än resultaten från inventeringen året innan visade. Det är dock mycket möjligt att många rotnölar nu låg i dvala då baltnycklar kanske inte blommar varje år. Vi utgår därför ifrån att ansökan som mest kan handla om en flytt av mellan 6–15 individer.

Totalt noterades 158 antal individer på hela visborgsområdet under er inventering. Detta motsvarar mellan cirka 4–9% av den totala populationen i området. Dessa individer utgör alltså endast en begränsad del av den totala regionala populationen. Risken för förlusten av dessa individer antas därför inte medföra någon beaktansvärd risk för att uppnåendet av gynnsam bevarandestatus påtagligt försvåras för baltnycklarna på Gotland. Länsstyrelsens menar att vårt villkor om en plan för flytt, etablering och skötseln också kan minska risken för att flyttade plantor dör. Att det finns exempel på en framgångsrik flytt och etablering av just Baltnycklar i det privata herbariet Lassas hagar i Stockholms skärgård talar också för att en flytt och etablering även här kan lyckas. Om flytten lyckas så kommer dessutom baltnycklarna skyddas mot framtida exploateringar i och med att det nya området är utpekad som naturreservat.

Länsstyrelsen gör därför bedömningen att er ansökan kan medges under förutsättning av ovanstående villkor.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Regler om artskydd finns i 8 kap. miljöbalken och i artskyddsförordningen (2007:845).

Av 8 § i artskyddsförordningen framgår att det i fråga om sådana vilt levande kärlväxter, mossor, lavar, svampar och alger som anges i bilaga 2 till denna förordning är det förbjudet att i den omfattning som framgår av bilagan

1. plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och
2. ta bort eller skada frön eller andra delar.

Enligt 15 § artskyddsförordningen får länsstyrelsen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 6, 8 och 9 §§ som avser länet eller del av länet, om det inte finns

någon annan lämplig lösning och dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Av 2 kap. 7 § MB framgår bland annat att kraven i 2—5 §§ och 6 § första stycket gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschefen Anders Malm med naturvårdshandläggaren Mimmi Skog som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

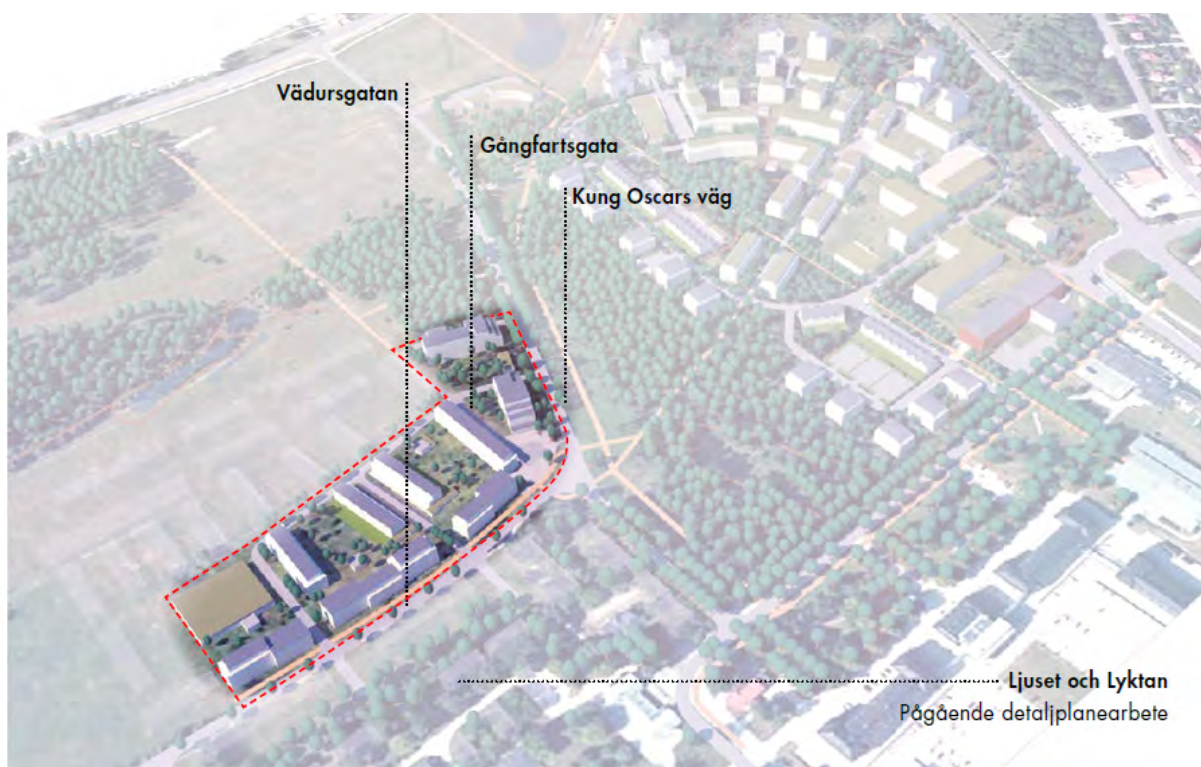
Kopia till

registrator@naturvardsverket.se

Bilagor

1. Karta
2. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Bilaga 1. Karta



Ni kan överklaga beslutet

Om ni inte är nöjda med länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar vi beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka ert skriftliga överklagande till Länsstyrelsen Gotlands län antingen via e-post; gotland@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Gotlands län, 621 85 Visby.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ert överklagande ska innehålla

- vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer,
- hur ni vill att beslutet ska ändras, samt
- varför ni anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer ert överklagande så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från er samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta länsstyrelsen via e-post, gotland@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 90 00. Ange diarienummer 4567-2020.

TN § 110 Finansiering gång- och cykeltunnel färjeleden

Ärendenummer: TN 2022/1841

Paragraf föregående instans: TN AU § 77

Tekniska nämndens beslut

- Finansiering till gång- och cykeltunnel färjeleden godkänns.
- Visborgsprojektet får i uppdrag att upprätta finansieringsavtal med Trafikverket.

Sammanfattning

För att ambitionerna och målen med utvecklingen av stadsdelen Visborg vad gäller hållbarhet, prioritering på gång-cykeltrafik på ett säkert och tryggt sätt både inom den nya stadsdelen som vid tillfarterna är det angeläget att infrastrukturella satsningar görs. Projektet ser inte att Länsplan inom rimlig och överskådlig tid kommer möjliggöra en GC-port. Teknikförvaltningens förslag är att gå vidare med alternativet medfinansiering av statlig infrastruktur.

Bedömning

För att ambitionerna och målen med utvecklingen av stadsdelen Visborg vad gäller hållbarhet, prioritering på gång-cykeltrafik på ett säkert och tryggt sätt både inom den nya stadsdelen som vid tillfarterna är det angeläget att infrastrukturella satsningar görs. Teknikförvaltningen ser inte att Länsplan inom rimlig och överskådlig tid kommer möjliggöra en GC-port. Teknikförvaltningens förslag är att gå vidare med alternativet medfinansiering av statlig infrastruktur.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredrogs av förvaltningschef Patric Ramberg.

Tommy Gardell (S) frågade om 1-1 medel ingår i medfinansiering.

Förvaltningschef Patric Ramberg svarade att 1-1 medel ingår i medfinansiering.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

- Medfinansiering till gång- och cykeltunnel färjeleden godkänns
- Visborgsprojektet får i uppdrag att upprätta finansieringsavtal med Trafikverket

Beslutsunderlag

I åtgärdsvalssturdie (TRV 2017/91458) – för ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet på Färjeleden – Visby leden.

Finansiell samverkan i infrastrukturprojekt – modeller och metoder

(Datum: 2008-09-29 Beteckning: SA10A 2008:1854 LS 2008-0511 F08-

853/SA10 0403-08-01239 Ert datum: 2008-01-17 Er beteckning: N2008/243/

TKF Tjänsteskrivelse 2022-05-20

RAPPORT – FINANSIERING AV VA-INVESTERINGAR

REGION GOTLAND

Stadsutveckling Visborg (SuV)

UPPDRAGSNUMMER 30008663 - 039



Status:

Slutleverans

Datum:

2024-09-09

Rev. Datum:

-

Nenne Krmpotic, Uppdrags- och projekteringsledare

Granskad av Region Gotland

Henrik Brink, Deluppdragsledare/Sakkunnig VA

Jenny Forsberg, Sakkunnig Finansiering

Christina Wetterlundh, Sakkunnig Finansiering

Magnus Montelius, Sakkunnig Finansiering

Marcus Ax, Sakkunnig Finansiering

Axel Henckel, Sakkunnig Jurist

Sammanfattning

Rapportens huvudsyfte är att bedöma olika finansieringsalternativ för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar (VA) i Stadsutveckling Visborg (SuV), en ny stadsdel planerad söder om Visby på Gotland. Området, som tidigare varit militärt regemente är cirka 500 hektar stort och planeras att inkludera cirka 4000 bostäder, arbetsplatser, skolor samt grönområden.

Rapporten tar upp tre huvudsakliga finansieringsmetoder:

Alternativ 1: Att täcka kostnaderna genom anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Rapporten visar att täckningsgraden från dessa avgifter är generellt låg för de investeringar som krävs.

Alternativ 2: Att ingå avtal med exploatörer, såsom Region Gotland själva eller andra exploatörer, där kostnaderna för VA-utbyggnaden exempelvis kan inkluderas i försäljningspriset för marken. Slutsatsen är dock att alternativet, baserat på VA-juridiska förutsättningar, erbjuder begränsade möjligheter som dessutom i merparten av fallen är förknippade med rättsliga eller avtalsmässiga risker.

Alternativ 3: Att använda investeringstillskott från skattekollektivet för att stärka finansieringen av VA-utbyggnaden.

Rapporten tar upp juridiska och ekonomiska aspekter av aktuella finansieringsmetoder, inklusive för- och nackdelar samt risker. Det framhålls att Region Gotland som VA-huvudman bör bevaka VA-kollektivets intressen vid framtagande av nya detaljplaner. I SuV blir det särskilt viktigt för VA-huvudmannen att verka för att detaljplaners VA-ekonomiska förutsättningar inte blir orimliga och att upprätta tydligt beslutsunderlag till det politiskt beslutande organ som fastställer detaljplanen.

Möjligheten att stärka finansieringen genom exploaterings- och markanvisningsavtal, där exploatörer kan åläggas att bekosta vissa VA-åtgärder, diskuteras i rapporten.

Rapporten innehåller rekommendationer att:

- genomföra analys för revidering av VA-taxan med syfte att höja täckningsgraden för erforderliga VA-investeringar,
- inhämta juridisk rådgivning rörande möjligheter att teckna exploaterings- och markavtal, samt
- undersöka möjligheter att omfördela regionala utvecklingsmedel och överväga nya fördelningar för framtida planeringsperioder med syfte att stärka finansieringen genom skattemedel.

Slutligen konstateras i rapporten att SuV riskerar att få en betydande ekonomisk påverkan på hela VA-kollektivet och att det finns ett behov av att förbättra finansieringsförutsättningarna för de nödvändiga VA-utbyggnaderna.

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
1 BAKGRUND OCH SYFTE	3
2 FÖRUTSÄTTNINGAR	5
2.1 DELUPPDRAGETS OMFATTNING	5
2.2 AVGRÄNSNINGAR	5
2.3 UNDERLAG	6
2.4 DISPOSITION OCH FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BEDÖMNING I DENNA RAPPORT.....	7
2.5 SAMMANSTÄLLNING AV OMRÅDEN.....	8
2.6 GRUNDLÄGGANDE RÄTTSLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR VID ORDNANDE OCH DRIFT AV EN ALLMÄN VA-ANLÄGGNING 13	
2.7 TIDIGARE TECKNADE AVTAL OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR	15
3 FINANSIERING VIA ANLÄGGNINGSavgifter	23
3.1 ANLÄGGNINGSavgift.....	23
3.2 BETALDA ANLÄGGNINGSavgifter I VISBORGOMRÅDET	25
3.3 BETALDA ANLÄGGNINGSavgifter.....	33
3.4 FINANSIERINGSKALKYLER FÖR NYA ANSLUTNINGAR	33
3.5 RISKANALYS FINANSIERING VIA ANLÄGGNINGSavgifter	36
4 VA-UTBYGGNAD FINANSIERAT GENOM AVTAL	37
4.1 VA-JURIDISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	37
4.2 SÄRSKILT OM EXPLOATERINGSavTAL RESPEKTIVE MARKANVISNINGSavTAL.....	42
4.3 UPPHANDLINGSLAGSTIFTNING.....	45
4.4 DETALJPLANER	46
4.5 ANGÅENDE OMLÄGGNINGSBEHOV AV BEFINTLIGA VA-LEDNINGAR	48
4.6 RISKANALYS avTAL.....	54
4.7 SLUTSATSER AV ANALYS FÖR FINANSIERING VA-UTBYGGNAD GENOM avTAL.....	55
5 INVESTERINGSTILLSKOTT VIA SKATTEMEDEL	56
5.1 JURIDISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	57
5.2 OMVÄRLDSANALYS INVESTERINGSTILLSKOTT	58
5.3 APPLICERINGSMÖJLIGHETER FÖR VISBORG	59
6 BEDÖMNING AV FÖR- OCH NACKDELAR	62
6.1 FÖR- OCH NACKDELAR MED ATT HELA INVESTERINGEN TÄCKS AV ANLÄGGNINGSavgift, VID 100% TÄCKNINGSGRAD FÖR HELA SuV.	62
6.2 FÖR- OCH NACKDELAR MED ATT TECKNA avTAL MED EXPLOATÖR SOM SEDAN TAR UT KOSTNADEN I FÖRSÄLJNINGSPRISET.....	62
6.3 FÖR- OCH NACKDELAR MED INVESTERINGSTILLSKOTT SOM TÄCKNINGSBIDRAG FRÅN SKATTEKOLLEKTIVET.....	62
7 SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER	63
7.1 ANALYS FÖR REVIDERING AV VA-TAXA	63
7.2 JURIDISK RÅDGIVNING RÖRANDE MÖJLIGHETER ATT STÄRKA FINANSIERINGEN GENOM EXPLOATERINGS- OCH MARKANVISNINGSavTAL	63
7.3 ANGÅENDE SKATTEFINANSIERING.....	64
7.4 VA-HUVUDMANS MEDVERKAN I PROCESSER VID FRAMTAGANDE AV NYA DETALJPLANER.....	64
8 BILAGOR.....	65

1 Bakgrund och syfte

Visborg är en ny stadsdel som planeras strax söder om Visby, inom delar av det tidigare militära regementet P18. Projektområdet är ca 500 hektar stort, delvis bebyggt och utgörs i övrigt till övervägande del av grönområden samt naturmark.

Exploatering inom Stadsutveckling Visborg, nedan angivet som SuV, har delvis redan inletts och planeras fortsatt ske etappvis över ett stort antal år.

För projektområdet i sin helhet planeras för cirka 4 000 bostäder, arbetsplatser och skolor tillsammans med utveckling av befintliga verksamheter och anslutande grönområden. Exploateringen innebär en förändrad markanvändning, vilket medför förändring avseende andel hårdgjorda ytor.

Inom ramen för SuV genomförde Sweco 2023 ett deluppdrag benämnt -037 Business case, där kalkyler utförts för erforderliga investeringar i VA-anläggningar, gator och parker, dvs. anläggningar som efter iordningställande ska förvaltas av Region Gotland. I deluppdraget genomfördes även intäktskalkyler från anläggningsavgifter baserat på bedömd omfattning på framtida ny bebyggelse. Kalkylerna för intäkterna från anläggningsavgifter och investeringar, i utförande av VA-anläggningarna, visar att en generellt låg täcknings-/finansieringsgrad från VA-taxans anläggningsavgifter erhålls för aktuella investeringar.

I deluppdraget -037 Business case genomfördes även analys för hur VA-kollektivet påverkas i driftskedet, baserat på bedömda intäkter från VA-taxans brukningsavgifter samt periodiserade anläggningsavgifter ställt mot årliga drifts- och kapitalkostnader. Denna analys visar på, baserat på gällande VA-taxa och bedömda kostnader, att ett årligt ekonomiskt underskott kommer uppstå. Det är baserat på utfallet av denna utredning klarlagt att SuV riskerar få en betydande ekonomisk påverkan för hela VA-kollektivet.

Detta deluppdrags syfte är att analysera förutsättningarna för att förbättra finansieringsförutsättningarna för erforderliga VA-utbyggnader.



Figur 1 Visborgsområdets utbredning och olika indelningar (källa: Kvalitetsprogram Visborg, Region Gotland 2020)

2 Företsättningar

2.1 Deluppdragets omfattning

Vid uppstart av detta deluppdrag var utgångsläget att genomföra utredning och analyser för nedanstående tre alternativ:

1. Hela investeringen täcks av anläggningsavgift
2. Avtal tecknas med exploatör (Region Gotland eller andra markägare i området) som sedan tar ut kostnaden i försäljningspriset
3. Investeringstillskott från skattekollektivet

Ambitionen var att denna rapport skulle beskriva alternativen utifrån ett juridiskt och ekonomiskt perspektiv tillsammans med de för- och nackdelar samt risker alternativen bedöms innebära, med rekommendation om vilket alternativ som skulle väljas.

Under deluppdragets genomförande har på grund av rådande förutsättningar deluppdragets omfattning fått ändras något innebärande att rapporten snarare beskriver vilka möjligheter samt begränsningar varje alternativ innebär med rekommendationer om fortsatta utredningar och analyser.

2.2 Avgränsningar

Följande avgränsningar har gällt för deluppdraget:

- Analys har inte genomförts för hur momsregler påverkar utredda förfaranden.
- Analys av detaljerade förutsättningar för ingående av exploaterings- och markanvisningsavtal, med syfte att stärka finansieringen av VA-utbyggnad, har inte genomförts i deluppdraget.
- Bedömning i denna rapport baseras på att SuV inte innebär en så stor ombildning (bebyggelsesanering) i att nya anläggningsavgifter enligt gällande taxa ska få uttas för redan anslutna fastigheter med tillhörande byggnader.
- Analysen avseende finansiering via anläggningsavgifter har begränsats till SuV. Inför ett eventuellt beslut om avgiftsförändringar bör resultatet av nu aktuell analys ställas mot uppföljning av Region Gotlands (VA-huvudmannens) historiska totala finansieringsgrad från anläggningsavgifter 5–10 år bakåt i tiden.
- Analysen omfattar inte framtagande av intäkter och förslag för införande av dagvattenavgift för allmän platshållare då detta måste utredas samt beslutas om i ett större sammanhang för samtliga verksamhetsområden på ön.
- Analys av hur VA-taxans brukningsavgift påverkas av den låga täckningsgraden ingår inte i deluppdraget. Detta då det kräver en större analys av hela VA-kollektivets ekonomiska förutsättningar.
- Analysen utgår från att VA-huvudmannen inte har fonderade medel enligt 30 § 2st. Vattentjänstlagen¹ för kommande investeringar.
- Analys har inte gjorts av tillskott från skattemedel kopplat till VA-anläggningens bruks- eller driftskede.
- I enlighet med inriktningsbeslut i andra tidigare deluppdrag inom SuV, vilket även framförts inför uppstart av detta deluppdrag, ingår inte någon djupare analys rörande möjligheten att införa och åberopa särtaxa för SuV.

¹ [Lag \(2006:412\) om allmänna vattentjänster](#)

2.3 Underlag

Följande har utgjort underlag i deluppdraget.

- VA-nämndens beslut 2008-10-31, BVa 57.
- Lantmäteriförrättning, Fastighetsreglering berörande Visby Visborg 1:1, 1:3, 1:4, 1:9, Västerhejde Sandhedsskogen 1:7 och Västerhejde S 1:3. Lantmäteriet (2010-03-18).
- Lantmäteriförrättning. Ledningsrätt berörande Visby Visborg 1:9, 1:13 och 1:14, I08619, Lantmäterimyndigheten (2010-03-24).
- Detaljplan för Idrotts- och Rekreatiomsområdet, 2012-10-15, RF §17 (antagen, delvis utbyggd).
- VA-nämndens beslut 2013-06-19, BVa 46.
- Exploateringsavtal mellan Region Gotland och PEAB FU Visby AB (tecknades 2013-11-26).
- Tilläggsavtal till exploateringsavtal mellan Region Gotland och PEAB FU Visby AB (tecknades 2013-11-26 och godkändes av Regionfullmäktige 2018-06-18).
- Detaljplan för kv. Skenet, 2014-02-20 §2 (antagen, delvis utbyggd).
- Meddelande om förbindelsepunkts läge och abonnentavtal för Visby Visborg 1:9, sporthallen, Region Gotland (2014-06-12).
- Lantmäteriförrättning. Ledningsrättsåtgärd berörande Visby Visborg 1:9 och 1:13, I14220, Lantmäterimyndigheten (2014-11-18).
- Strukturplan Visborg, Region Gotland (2016-04-25, RF § 61).
- Förslag till detaljplan Kungsladumrådet, Region Gotland (2017-10-04).
- Exploateringsavtal mellan Region Gotland och PEAB FU Visby Exploaterings AB (tecknades 2018-07-04).
- Samrådsförslag för detaljplan Kv. Ljuset & Lyktan (2018-10-03).
- Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, Region Gotland (2019-03-25).
- Markanvisningsavtal mellan Region Gotland och Visby Padel Fastighets AB rörande del av Visby Visborg 1:9 (tecknades 2021-01-11).
- PM – Rutin för VA-utbyggnad genom avtal, Sweco (2020-04-29).
- PM – VA-juridiska förutsättningar källsorterat spillvatten Visborg, Sweco (2020-11-19).
- Kvalitetsprogram Visborg inklusive fördjupningsområde Norra Visborg samt del av Regementsområdet, Region Gotland (2020-11-25, RS § 337).
- Samrådsförslag för detaljplan Kv. Trombonen & Slagverket (2021-11-17).
- Rapport höjdsättningsplan för övergripande höjdsättning av mark inom nya Visborgsområdet, Sweco (2021-08-26).
- Riktlinjer skyddsavstånd till kommunala avloppsanläggningar, Region Gotland, 2021-09-15.
- Rapport med bilagor från deluppdrag -014, Förstudie huvudledningsnät, Sweco (2022-01-12).
- Rapport och handlingar från deluppdrag -022, Förprojektering norra Regementsområdet, Sweco (2022-05-12).
- Handlingar från deluppdrag -021, Detaljprojektering/förfrågningsunderlag Regementsgatan Norra delen, Sweco (2022-05-20).
- Markgenomförandeavtal mellan Region Gotland och Visby Padel Fastighets AB rörande del av Visby Visborg 1:9 (tecknades 2022-06-21).
- Karta om utbredning av fastställt VA-verksamhetsområde, Region Gotland (2024-02-22).
- Underlag från VASS, Svenskt Vattens VA-statistik, med uppgifter om skattefinansiering av allmän VA-försörjning i svenska kommuner och VA-taxor (2024-03-13).
- Uppgifter erhållna från Region Gotland om abonnentuppgifter för VA-försörjning.
- Underlag på framtida anslutande fastigheter erhållet från Region Gotland "Intäkter beräkningar Visborg våren 2022 Till VA + Jenny Forsberg 20230529".
- Rapport med bilagor för deluppdrag -037, Business Case, Sweco (senast rev 2024-05-24).
- Jörgen Qviströms bok "Vattentjänstlagen - En handbok" 2 upplagan.
- Region Gotlands VA-taxa 2023 och 2024.

2.4 Disposition och förutsättningar för bedömning i denna rapport

Denna rapport avser att bedöma förutsättningarna av att täcka kostnader för ordnandet av en allmän VA-anläggning och som ska tillgodose behoven av allmänna vattentjänster inom området för SuV.

Utgångspunkten i såväl lagstiftning som i praktiken är att kostnader i första hand ska täckas genom sådana avgifter som ska uttas med stöd av gällande VA-taxa, varför förutsättningarna för att erhålla kostnadstäckning utifrån avgifter bedöms i ett första led.

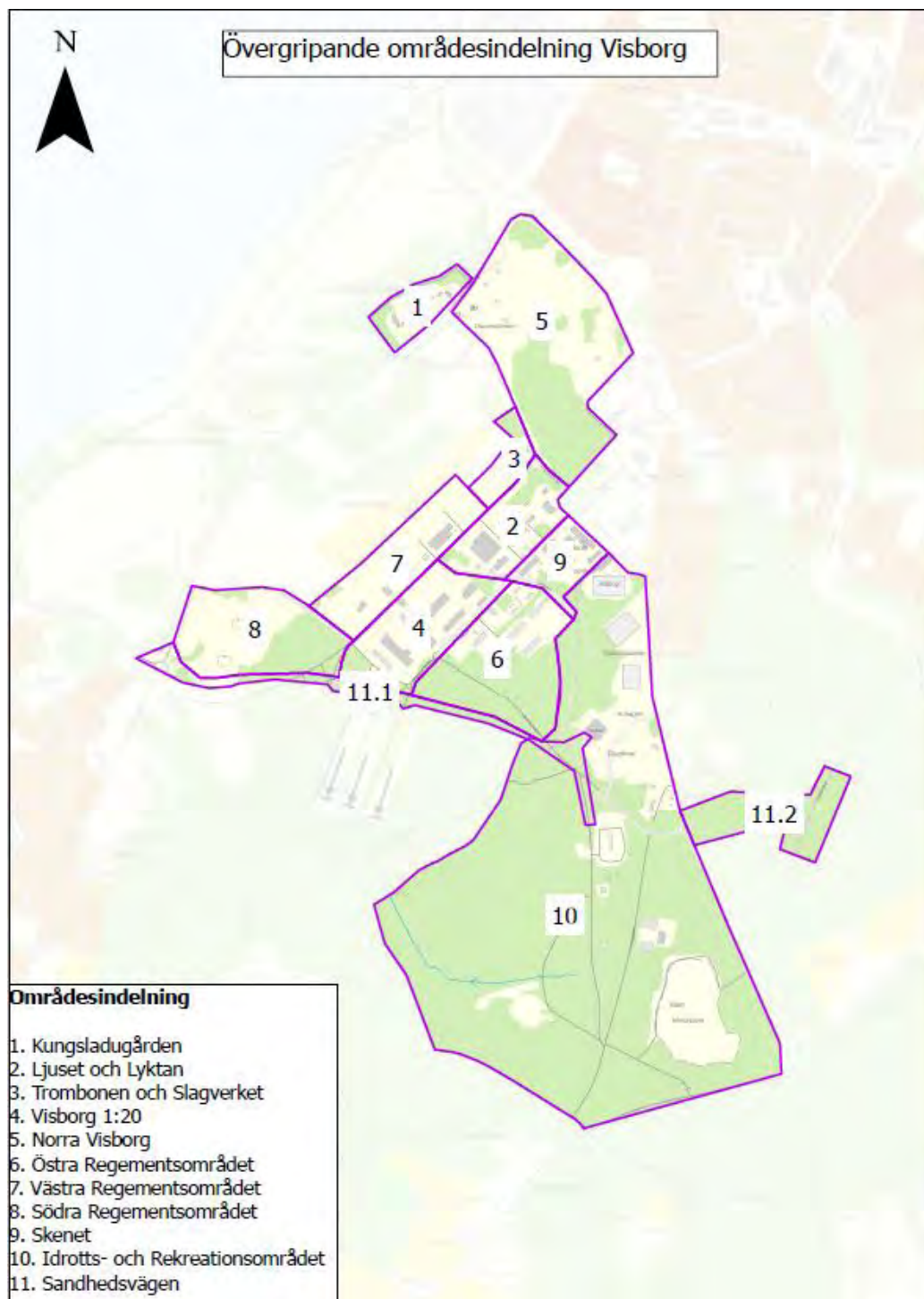
I ett andra led bedöms förutsättningarna för att täcka kostnader genom ingående av avtal.

Slutligen bedöms, i ett sista led, förutsättningarna att täcka kostnader med tillskott från kommunen/skattekollektivet.

Inom ramen för rapporten kommer det inte finnas förutsättningar att bedöma hur stor andel av de beräknade totala kostnaderna som kan komma att täckas med respektive finansieringslösning annat än översiktligt.

2.5 Sammanställning av områdena

Aktuell rapport utgår från de elva områdesindelningarna som även finns beskrivna i deluppdrag -037 Business case, se Figur 2. Exploateringar och nyanslutningar för VA, och därmed intäkter från anläggningsavgifter, är enbart aktuella för områdena 1 tom 10. Område 11 avser utförande av Sandhedsvägen.



Figur 2 Visborgsområdets indelning i områden (källa: Rapport Business case, 2023)

Utifrån erhållet underlag från Region Gotland har Sweco gjort en sammanställning enligt nedan. Sammanställningen tydliggör samt redovisar förutsättningar per område mot erhållet underlag.

Område 1 Kungsladugårdarna

Fastigheter och ägare	Visby Visborg 1:9, Region Gotland.
Detaljplan	Pågående detaljplanprocess för området där samrådet är utfört 2017 (2019/1231 VISBY Visborg 1:9).
Inom fastställt verksamhetsområde	Nej.
Befintliga VA-anlutningar	Inom området finns tre VA-abonnemang/byggnader. Samtliga abonnemang avser samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten, dagvatten). Anslutning ska enligt uppgift från Region Gotland ha skett 1999.
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda (karta framgår under avsnitt 3.2.1)	Region Gotlands tolkning av gällande abonnentavtal är att anläggningsavgifterna ska betraktas som betalda för åtminstone vatten och spillvatten, för de tre angivna VA-abonnemangen/bebyggelserna.
Förbindelsepunkter	Meddelanden om förbindelsepunkters lägen har aldrig översänts till fastighetsägaren.
Planerad ny bebyggelse	Två fastigheter med en bostad per fastighet.

Område 2 Kv. Ljuset & Lyktan

Fastigheter och ägare	Visby Visborg 1:13 och Visby Visborg 1:19, Peab äger båda.
Detaljplan	Pågående detaljplanprocess (2019/1230 VISBY Ljuset & Lyktan). Samråd 1 avslutades 2018 och samråd 2 planeras genomföras mellan mars och maj 2025.
Inom fastställt verksamhetsområde	Området ligger i sin helhet inom fastställda verksamhetsområden för samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten, dagvatten).
Befintliga VA-anlutningar	Inom området finns sju VA-abonnemang. Samtliga abonnemang avser samtliga vattentjänster (Vatten, Spillvatten, Dagvatten).
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda (karta framgår under avsnitt 3.2.2)	Enligt tidigare avtal, vid överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland, anges att anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse ska betraktas som betalda. Dvs. för de sju VA-abonnenterna och för tjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten.
Förbindelsepunkter	Meddelanden om förbindelsepunkters lägen har aldrig översänts till fastighetsägaren.
Planerad ny bebyggelse	Nio fastigheter med sammanlagt 500 lägenheter.

Område 3 Kv. Trombonen & Slagverket

Fastigheter och ägare	Visby Visborg 1:9, Region Gotland.
Detaljplan	Pågående detaljplanprocess (2019/8764 VISBY Visborg (delområde A) Kv. Trombonen & Slagverket). Samrådet avslutades 2021.
Inom fastställt verksamhetsområde	Området ligger till huvuddelen inom fastställda VA-verksamhetsområden för samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten, dagvatten). Undantag gäller för föreslagna bebyggelse längst i norr längs Kung Oscars väg.
Befintliga VA-anlutningar	Det finns inga befintliga byggnader i område 3.
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda	Det finns inga befintliga byggnader i område 3 där anläggningsavgifterna ska betraktas som betalda.
Förbindelsepunkter	Det finns inga anslutna byggnader och därmed inga befintliga förbindelsepunkter.
Planerad ny bebyggelse	Fem fastigheter med 270 lägenheter, varav 130 av dessa klassas som små lägenheter, t.ex. vandrarhem eller studentrum.

Område 4 Visborg 1:20 och 1:22

Fastigheter och ägare	Visby Visborg 1:20, Lunkentus Fastighets AB Visby Visborg 1:22, Netz AB.
Detaljplan	Området ingår inte i en gällande detaljplan. Något detaljplanearbete pågår heller inte för området (enligt Region Gotlands detaljplaneportal).
Inom fastställt verksamhetsområde	Området ligger i sin helhet inom fastställt verksamhetsområde för samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten, dagvatten).
Befintliga VA-anslutningar	Inom området finns sju VA-abonnemang. Samtliga abonnemang avser samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten, dagvatten). I området finns också två spillvattenpumpstationer som Region Gotland är VA-huvudman för.
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda (karta framgår under avsnitt 3.2.4)	Enligt tidigare avtal, vid överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland, anges att anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse ska betraktas som betalda och för tjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten. Sedan överlåtelse genomförts, enligt ovan angett avtal, har fastigheten Visborg 1:22 styckats av/bildats. Som följd av denna fastighetsbildning har Region Gotland fakturerat full anläggningsavgift för fastigheten, vilken omfattar samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten, dagvatten).
Förbindelsepunkter	Enligt uppgift har meddelande om förbindelsepunkts läge skickats för fastigheten Visborg 1:22 i samband med att denna bildades. Några övriga meddelanden om förbindelsepunkters lägen till fastighetsägaren har inte skett.
Planerad ny bebyggelse	Fem fastigheter med verksamheter på en sammanlagd yta om 10 000 m ² . Jämfört med rapport från deluppdrag -037 Business case är BTA ökad med 3 000 m ² , från 7 000 m ² till 10 000 m ² .

Område 5 Norra Visborg

Fastigheter och ägare	Visby Visborg 1:9, Region Gotland.
Detaljplan	Pågående detaljplanprocess (2019/1724 VISBY Visborg 1:16 m.fl.) Positivt planbesked erhöles 2017.
Inom fastställt verksamhetsområde	Delar av planerat exploateringsområde (sydöstra delen) är beläget inom fastställt verksamhetsområde för samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).
Befintliga VA-anslutningar	Det finns inga befintliga byggnader i område 5.
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda	Det finns inga befintliga byggnader i område 5 där anläggningsavgifterna ska betraktas som betalda.
Förbindelsepunkter	Det finns inga anslutna byggnader och därmed inga befintliga förbindelsepunkter.
Planerad ny bebyggelse	22 fastigheter med 837 lägenheter och verksamheter med en sammanlagd yta om 1 000 m ² .

Område 6 Östra Regementsområdet

Fastigheter och ägare	Visby Visborg 1:9, Region Gotland.
Detaljplan	Området ingår inte i en gällande detaljplan. Något detaljplanearbete pågår heller inte för området (enligt Region Gotlands detaljplaneportal).
Inom fastställt verksamhetsområde	De delar av området som är beläget inom den tidigare fastigheten Visborg 1:13 ingår i fastställt verksamhetsområde för samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten) medan övriga delar (östra delarna) ligger utanför fastställt verksamhetsområde.
Befintliga VA-anslutningar	Inom området finns fyra VA-abonnemang. Samtliga abonnemang avser samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten). Det finns även en spillvattenpumpstation, tillhörande Region Gotland i egenskap av VA-huvudman.

Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda (karta framgår under avsnitt 3.2.6)	Enligt tidigare avtal, vid överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland, anges att anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse ska betraktas som betalda och för tjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten.
Förbindelsepunkter	Enligt uppgift från Region Gotland har inte några meddelanden om förbindelsepunkters lägen skickats till fastighetsägare rörande VA-anslutningar i området.
Planerad ny bebyggelse	115 fastigheter med 230 lägenheter.

Område 7 Västra Regementsområdet

Fastigheter och ägare	Visby Visborg 1:13, PEAB. Visby Visborg 1:17, Stenvalvet.
Detaljplan	Området ingår inte i en gällande detaljplan. Något detaljplanearbete pågår heller inte för området (enligt Region Gotlands detaljplaneportal).
Inom fastställt verksamhetsområde	Området ligger i sin helhet inom fastställda verksamhetsområden för samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten)
Befintliga VA-anslutningar	Inom området finns tre VA-abonnemang. Samtliga abonnemang avser samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda (karta framgår under avsnitt 3.2.7)	Enligt tidigare avtal, vid överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland, anges att anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse ska betraktas som betalda och för tjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten.
Förbindelsepunkter	Enligt uppgift från Region Gotland har inte några meddelanden om förbindelsepunkters lägen skickats till fastighetsägare rörande VA-anslutningar i området.
Planerad ny bebyggelse	Tre fastigheter med 250 lägenheter.

Område 8 Södra Regementsområdet

Fastigheter och ägare	Visby Visborg 1:9, Region Gotland.
Detaljplan	Området ingår inte i en gällande detaljplan. Något detaljplanearbete pågår heller inte för området (enligt Region Gotlands detaljplaneportal).
Inom fastställt verksamhetsområde	Hela område 8 är beläget utanför fastställda verksamhetsområden.
Befintliga VA-anslutningar	Det finns inga befintliga byggnader i område 8.
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda	Det finns inga befintliga byggnader i område 8 där anläggningsavgifterna ska betraktas som betalda.
Förbindelsepunkter	Det finns inga anslutna byggnader och därmed inga befintliga förbindelsepunkter.
Planerad ny bebyggelse	Två fastigheter med verksamheter på en sammanlagd yta om 10 000 m ² .

Område 9 Kv. Skenet

Fastigheter och ägare	Visby Skenet 1, Stenvalvet. Visby Skenet 2, PEAB. Visby Skenet 3, Visborg vårdhem AB. Visby Skenet 4, PEAB.
Detaljplan	Detaljplan 09-P-240 Visby Kv. Skenet (Visborgområdet) lagakraftvunnen 2014.
Inom fastställt verksamhetsområde	Området ligger i sin helhet inom fastställda verksamhetsområden för samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten)
Befintliga VA-anlutningar	Inom området finns VA-abonnemang till fastigheterna Skenet 1, 2 och 3. Samtliga abonnemang avser samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda (karta framgår under avsnitt 3.2.9)	Enligt tidigare avtal, vid överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland, anges att anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse ska betraktas som betalda och för tjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten. Sedan överlåtelse genomförts har fastigheten Skenet 3 bebyggts med ett nytt vårdhem för vilken Region Gotland fakturerat anläggningsavgift, vilken omfattar samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).
Förbindelsepunkter	Meddelande om förbindelsepunktens läge har meddelats till det nya vårdhemmet inom Skenet 3. Några övriga meddelanden om förbindelsepunkters lägen har inte skickats till fastighetsägare.
Planerad ny bebyggelse	Tio fastigheter sammanlagt tio lägenheter.

Område 10 Idrotts- och Rekreatiomsområdet

Fastigheter och ägare	Merparten av området ligger inom fastigheten Visby Visborg 1:9 som ägs av Region Gotland. I övrigt finns inom området 4st bebyggda och en obebyggd fastighet. Kontroll är inte gjord över vilka som är ägare för dessa.
Detaljplan	Detaljplan 09-P-230 Visby del av Visborg 1:9 m.fl. (Idrotts- och Rekreatiomsområdet Visborg) lagakraftvunnen 2013.
Inom fastställt verksamhetsområde	Området ligger helt utanför fastställda verksamhetsområden för samtliga vattentjänster.
Befintliga VA-anlutningar	Inom området finns fyra VA-abonnemang. Samtliga abonnemang avser samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).
Anläggningsavgifter som är eller beaktas som betalda (karta framgår under avsnitt 3.2.10)	Enligt tidigare avtal, vid överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland, anges att anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse ska betraktas som betalda för tjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten. Sedan överlåtelse genomförts har ICA Maxi Arena byggts där VA-anlutning skett genom abonnentavtal. Region Gotland har fakturerat anläggningsavgift, vilken omfattar samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).
Förbindelsepunkter	Meddelande om förbindelsepunktens läge har meddelats för anslutning av ICA Maxi Arena. Några övriga meddelanden om förbindelsepunkters lägen har inte skickats till fastighetsägare.
Planerad ny bebyggelse	Tre fastigheter med 120 lägenheter och verksamheter med en sammanlagd yta om 7 000 m ² .

2.6 Grundläggande rättsliga förutsättningar vid ordnande och drift av en allmän VA-anläggning

Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning och avlopp i ett större sammanhang, för viss befintlig eller blivande bebyggelse, är kommunen skyldig att bestämma ett verksamhetsområde inom vilket berörda vattentjänster (vattenförsörjning, spillvattenavlopp och dagvatten) ska ordnas och se till behovet tillgodoses i verksamhetsområdet med en allmän VA-anläggning.

Vid bedömningen av behovet utifrån människors hälsa och miljön ska särskild hänsyn tas till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

Denna grundläggande kommunala skyldighet följer av 6 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, nedan benämnd Vattentjänstlagen. För att finansiera utbyggnad (ordnande) och drift av allmän VA-anläggning, som tillhandahåller dessa tjänster, har kommunen enligt Vattentjänstlagen rätt att ta ut avgifter.

Avgiftsskyldighet för allmän VA-försörjning föreligger som huvudregeln när en fastighet ligger inom en allmän VA-anläggnings verksamhetsområde, fastigheten med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön har ett behov av en vattentjänst och att detta behov inte kan tillgodoses bättre på annat sätt än genom anslutning till den allmänna VA-anläggningen. Dessa tre kriterier framgår av 24 § Vattentjänstlagen. En fastighetsägares rätt att använda den allmänna VA-anläggningen bedöms enligt samma kriterier i enlighet med 16 § Vattentjänstlagen.

De avgifter som kan tas ut för att finansiera ordnande och drift av den allmänna VA-anläggningen får bestämmas som anläggningsavgifter och brukningsavgifter där anläggningsavgiften utgör en engångsavgift för täckande av en kostnad för att ordna en allmän VA-anläggning. Dessa avgifter får inte, sett till kommunen som helhet, överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna samt driva den allmänna VA-anläggningen. Avgifterna ska vidare bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är "skäligt och rättvist", enligt 31 § Vattentjänstlagen. Bestämmelsens ordalydelse ger uttryck för en likabehandlingsprincip. För att avgöra om ett kostnadsuttag är skäligt och rättvist får man titta på vad fastigheten får för nytta av att anslutas till den allmänna VA-anläggningen.

Lagstiftaren har genom formuleringen "skäligt och rättvist" lämnat ett stort utrymme för politiker, VA-huvudmän och domstol att tolka vad som kan klassas som skäligt och rättvist. Det är en anledning till att anläggningsavgifters struktur skiljer sig mellan de olika kommunerna även om Svenskt Vattens normalförslag är vägledande.

Kommun ska genom fullmäktigebeslut fastställa en allmän VA-anläggnings verksamhetsområde och dess gränser. Av fullmäktigebeslutet ska det framgå vilka fastigheter och vattentjänster som ingår i verksamhetsområdet. Region Gotland har fastställt verksamhetsområden för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. I Visborgområdet är områdesgränserna samma för alla tre tjänsterna och framgår av Figur 3.

Vidare ska kommunen besluta om VA-taxa, där bland annat avgifternas belopp och hur avgifterna ska beräknas, ska framgå. Utgångsläget är att fullmäktige fastställer VA-taxan. Fullmäktige har dock rätt att delegera åt VA-huvudman att besluta om avgiftsförändringar. Taxan utgör en föreskrift som ska tillämpas mellan VA-huvudman och fastighetsägare inom verksamhetsområdet och avtal som strider mot en tillämplig taxa blir utan verkan. Detta innebär framför allt att förutsättningarna i att teckna avtal för fastigheter, inom befintliga verksamhetsområden, är kraftigt begränsad.



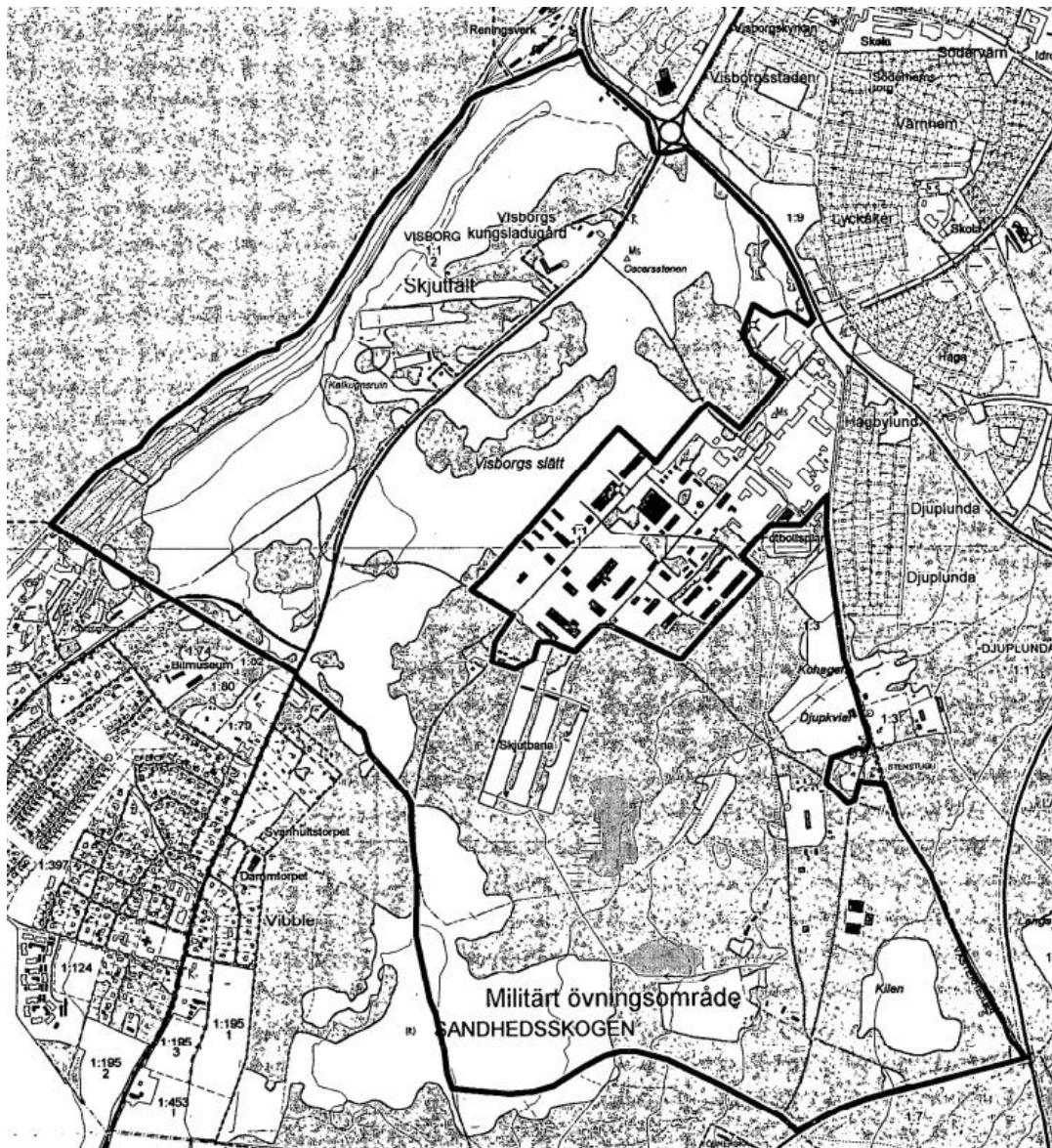
Figur 3 Karta över områdesindelning med befintlig verksamhetsområdesgräns

2.7 Tidigare tecknade avtal och lantmäteriförrättningar

2.7.1 Fastighetsregleringar

2.7.1.1 Köp av fastigheterna Visborg 1:3, 1:4 och del av Visborg 1:1 och Västerhejde Sandhedsskogen 1:7.

Köpekontraktet tecknades 2006-12-05 mellan Fortifikationsverket och Gotlands kommun avseende köp av rubricerade fastigheter med omfattning enligt Figur 4 nedan.



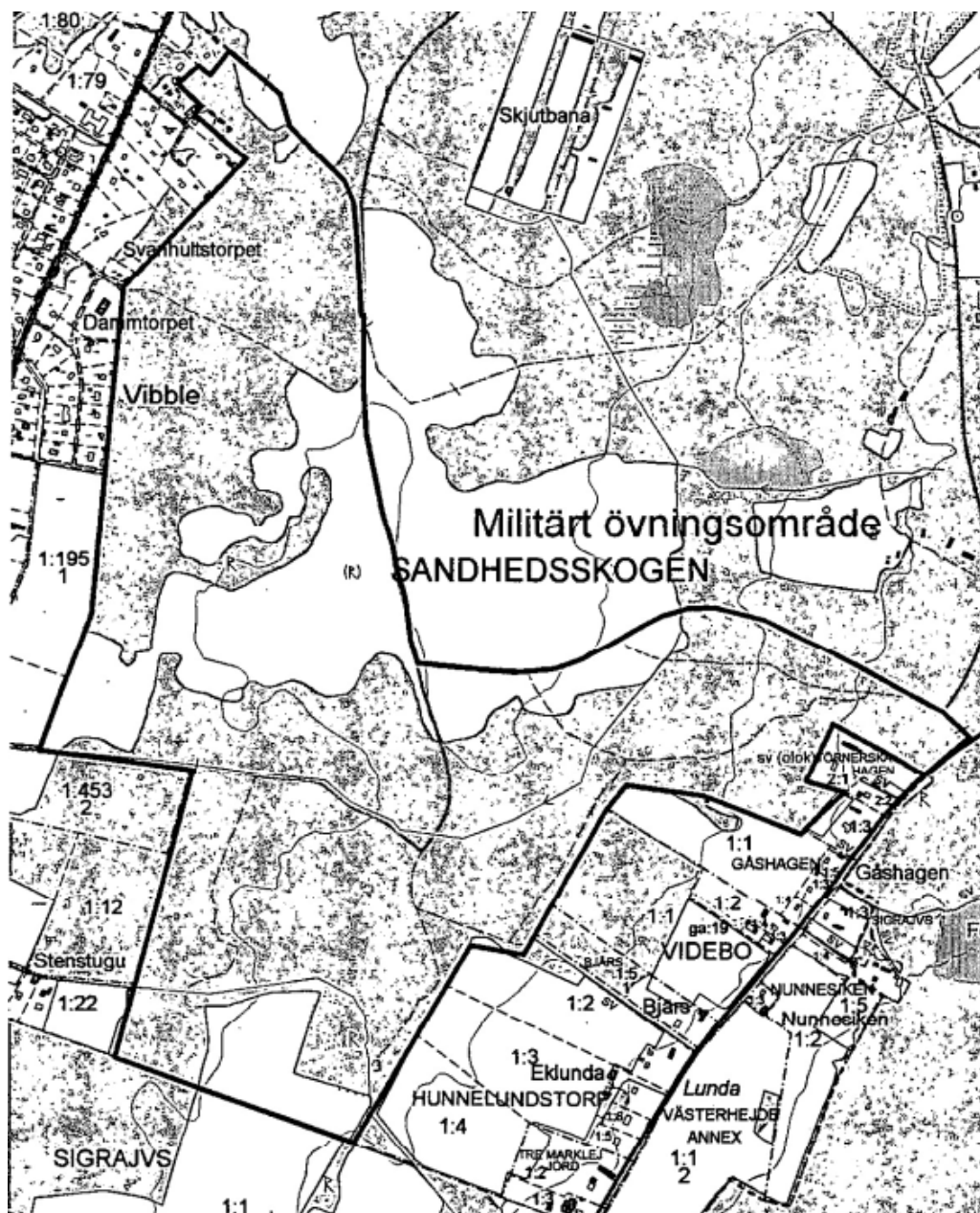
Figur 4 Utdrag från köpekontrakt mellan Gotlands kommun och Fortifikationsverket tecknat 2006-12-05.

Köpeskillingen uppgick till 16 mnkr.

I köpekontraktet anges att befintliga ledningsnät ingår i överlåtelsen för vilka VA-ledningar hänvisas till bilaga 3 vatten, bilaga 4 dagvatten och bilaga 5 spillvatten. Sweco har dock inte fått tillgång till dessa bilagor.

I köpekontraktet, under avsnitt "13 Leveransavtal för media", anges med hänvisning till avtal med Vasallen, att Region Gotland förbinder sig att "intill särskiljning av infrastrukturen skett eller gemensamhetsanläggning bildats" leverera "media till av säljaren behållet område utanför överlåtet område". För sådan leverans ska "leverantörs taxa tillämpas utan tillägg".

Ytterligare ett köpekontrakt tecknades mellan Fortifikationsverket och Gotlands kommun 2008-12-18 för kompletterande köp av del av fastigheten Vesterhejde Sandhedsskogen 1:7 med omfattning enligt Figur 5 nedan. Köpeskillingen uppgick till 3 720 tkr. I detta avtal ingår inga regleringar rörande VA-försörjningen.



Figur 5 Utdrag från köpekontrakt mellan Gotlands kommun och Fortifikationsverket tecknat 2008-12-18.

Fastighetsreglering enligt de båda ovanstående köpekontrakten genomfördes 2010-03-18 (Akt 09-VIS-885).

2.7.1.2 Köp av del av fastigheten Visborg 1:13 till att ingå i målfastigheten Visborg 1:9.

Köpekontraktet tecknades mellan PEAB FU Visby AB (säljare) och Region Gotland (köpare) för att låta delar av fastigheten Visborg 1:13 ingå i målfastigheten Visborg 1:9. Detta med omfattning som framgår av markering (område 1 – 5) enligt Figur 6 nedan.

Det framgår inte av de kontraktsdokument som Sweco har tagit del av när köpekontraktet tecknades. Det framgår dock av protokoll, från fullmäktigebeslut 2018-06-18 RF §99, att köpekontraktet godkändes. Köpeskillingen uppgick till 38 mnkr.

Köpekontraktsdokumentet innehåller inga uppgifter som berör VA-försörjningen.



Figur 6 Utdrag från köpekontrakt mellan PEAB FU Visby AB och Region Gotland.

Avtalet fullföljdes genom bildande av ledningsrätt enligt beslut 2010-03-24 (Akt nr 09-VIS-886). Bildande av ledningsrätt utgjorde en förutsättning för att avtalet skulle vara giltigt.

Avtalet anger att Vasallen skulle betala en ersättning om 2 170 tkr exkl. mervärdesskatt till Gotlands kommun för överlåtelsen.

I avtalet anges att "Anslutningsavgiften för befintliga byggnader anslutna till övertagna ledningar anses betald i och med överlåtelse av Egendomen". Med "Egendomen" avses i detta avtal överlåtna vatten-, spillvatten och dagvattenledningar.

2.7.3 Exploateringsavtal med PEAB

Tre exploateringsavtal har tecknats mellan Region Gotland och PEAB enligt beskrivningar nedan.

2.7.3.1 2013-11-26: Exploateringsavtal avseende Kv. Skenet (område 9)

Detta avtal är tecknat mellan Region Gotland och PEAB FU Visby AB. Exploateringsavtalet avser Kv. Skenet (område 9) och anger följande vad avser VA-försörjningen:

- Region Gotland ska enligt särskilt avtal överta de delar av befintligt VA-system som kan nyttjas för det kommunala VA-nätet.
- Region Gotland ska, under förutsättning att övertagande genomförs enligt punkt ovan, bygga ut erforderliga kompletterande huvudledningar i exploateringsområdet och även vidta åtgärder på befintliga brandposter.
- Exploatören ska utan ersättning upplåta utrymme för nedläggande, bibehållande och förnyande av VA-ledningar och eventuella pumpstationer.
- Ledningsrätt ska bildas, vilket ska bekostas av exploatören.
- Anläggningsavgifter ska anses vara erlagd för befintliga byggnader.
- Exploatören ska betala anläggningsavgifter enligt var tids gällande VA-taxa för fastigheter som nybildas i området.
- Särskilda krav för att motverka att miljögifter och tungmetaller förorenar dagvattnet samt reglering rörande infiltration och flödesutjämning av dagvattnet.
- Det åligger exploatören att tillse att vattnet i befintligt dike i områdets sydöstra del inte förhindras i sitt flöde (tolkat som befintligt dike inom nuvarande fastighet Skenet 4).

2.7.3.2 2018-07-04: Tilläggsavtal till exploateringsavtal tecknat nov 2013

Detta avtal är tecknat mellan Region Gotland och PEAB FU Visby AB. Likt avtalet daterat 2013-11-26, beskrivet i avsnitt 2.7.3.1, avser detta avtal enbart Kv. Skenet (område 9). Följande anges rörande VA-försörjningen i exploateringsavtalet:

- Ledningsrätt för samtliga kommunala VA-ledningar inom exploateringsområdet ska bildas till förmån för Region Gotland, vilket ordnas i samband med fastighetsbildning.
- Exploatören eller annan framtida fastighetsägare ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp för tillkommande byggrätter inom exploateringsområdet enligt var tids gällande taxa.
- Befintliga byggnader ska anses ha erlagt anläggningsavgift.
- Särskilda krav för att motverka att miljögifter och tungmetaller förorenar dagvattnet och reglering rörande infiltration och flödesutjämning av dagvattnet.

2.7.3.3 2018-07-04: Exploateringsavtal.

Detta avtal är tecknat mellan Region Gotland och PEAB FU Visby AB samt PEAB FU Visby Exploaterings AB.

Detta avtal ersätter delar av tidigare exploateringsavtalet för Kv. Skenet daterat 2013-11-26 varav inga avser VA-frågor.

Detta avtal avser i övrigt följande områden:

- Fastigheterna Skenet 2 och Skenet 4 som ligger inom område 9, Kv. Skenet
- Område 2 – Kv. Ljuset & Lyktan
- Område 7

Följande anges rörande VA-försörjningen i tilläggsavtalet:

- Att ledningsrätt ska bildas för samtliga kommunala VA-ledningar inom exploateringsområdet. Exploatören ska svara för förrättningskostnaderna.
- Att exploatören eller annan framtida fastighetsägare skall erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp för tillkommande byggrätter inom exploateringsområdet enligt var tids gällande taxa.
- Att befintliga byggnader ska anses ha erlagt anläggningsavgift.
- Avtalet anger särskilda krav för att motverka att miljögifter och tungmetaller förorenar dagvattnet och reglering rörande infiltration och flödesutjämning av dagvattnet.

2.7.4 Markanvisningsavtal och markgenomförandeavtal – Visby Padel

Genom markanvisningstävlan har markanvisningsavtal 2021-01-11 tecknats mellan Visby Padel Fastighets AB och Region Gotland för utförande av gymnastikhall inom område 10, Idrotts- och Rekreatiomsområdet. Fastigheten Visby Visborg 1:23 har bildats som följd av aktuellt avtal. Avtalet gäller till och med 2024-07-31.

I markanvisningsavtalet anges att:

- Region Gotland ska upprätta förbindelsepunkt för vatten- och spillvattenledningar.
- Anläggningsavgift ska betalas enligt gällande VA-taxa.
- Anslutning av dag- och dräneringsvatten inte får ske till spillvattennätet.
- Exploatören ska följa Region Gotlands dagvattenhandbok för utförande av sin dagvattenanläggning, vilken ska godkännas av Region Gotlands VA-avdelning.
- I Visby Padel Fastighets AB:s tävlingsbidrag redovisas förslag till dagvattenlösning där dagvattnet omhändertas lokalt och att avledning till allmän dagvattenanläggning därmed inte är nödvändig.

Därefter har markgenomförandeavtal 2022-07-07 tecknats mellan parterna där följande anges:

- Servitut ska bildas till förmån för fastigheten som bildas för gymnastikhallen att få anlägga, underhålla och förnya VA-ledningar från fastighetens gräns inom fastigheten Visborg 1:9 fram till förbindelsepunkten.
- Det åligger Region Gotland att ordna förbindelsepunkt för anslutning av vatten och spillvattenledningar samt att exploatören ska betala anläggningsavgift för anslutningen enligt gällande VA-taxa.
- Anslutning av dag- och dräneringsvatten inte får ske till spillvattennätet.

2.7.5 Abonnentavtal

Två abonnentavtal har tecknats inom projektområdet enligt beskrivningar nedan.

2.7.5.1 ICA Maxi arena

Abbonentavtal är tecknat mellan Region Gotland i egenskap av VA-huvudman samt Region Gotland i egenskap av fastighetsägare avseende anslutning och VA-försörjning av ICA Maxi arena till den allmänna VA-anläggningen. Arenan är belägen inom område 10, Idrotts- och Rekreatiomsområdet, utanför fastställt verksamhetsområde.

Datum för när avtalet tecknades är oklart, dock är tillhörande meddelande om förbindelsepunktsläge daterat till 2014-06-12.

I abonnentavtalet anges att anläggningsavgift och bruksavgifter ska debiteras enligt var tids gällande VA-taxa och att någon förändring i abonnentförhållandena inte kommer att ske om området i framtiden inkluderas i verksamhetsområdet.

2.7.5.2 Kungsladugårdarna

Enligt uppgift från Region Gotland har abonnentavtal tecknats mellan Region Gotland i egenskap av VA-huvudman samt Region Gotland i egenskap av fastighetsägare avseende anslutning och VA-försörjning av befintlig bebyggelse inom område 1, Kungsladugårdarna.

Bakgrunden till att detta avtal tecknats är att Kungsladugårdarna är beläget utanför fastställt verksamhetsområde.

Sweco har inte fått tillgång till avtalsdokumentationen men enligt erhållen uppgift tecknades avtalet år 1999 och innebär att anläggningsavgifter är betalda för befintlig ansluten bebyggelse i området.

3 Finansiering via anläggningsavgifter

3.1 Anläggningsavgift

Finansiering av utbyggnationen av nya områden genom att fakturera anläggningsavgift till fastighetsägare som ska anslutas till den allmänna VA-anläggningen är den vanligaste formen av finansiering av VA-utbyggnad i Sverige. Anläggningsavgiften är en engångsavgift för att täcka kostnaden för att ordna en allmän VA-anläggning och beslutas genom att kommunen antar en VA-taxa.

Anläggningsavgiften ska fastställas så att denna maximalt täcker kostnaden för utbyggnad (ordnande) av den allmänna VA-anläggningen enligt 32 § Vattentjänstlagen. Med sådana kostnader avses främst ordnande av ledningsnät och upprättande förbindelsepunkt till en fastighet samt därutöver kostnader i samband med själva anslutningen, till exempel installation av vattenmätare och administration såsom fakturering och upprättande av abonnentregister. Anläggningsavgiften kan också bidra till finansiering av nödvändiga kapacitetsåtgärder i VA-anläggningen, det vill säga i befintliga vattenverk, avloppsreningsverk och huvudledningar.

Avgiftsstorleken för anläggningsavgifter varierar i hög grad mellan svenska kommuner. Hög anläggningsavgift återfinns framför allt i kraftigt växande kommuner med högt värderade fastigheter. Här är betalningsviljan stor och behovet av god täckningsgrad hög med tanke på att många fastigheter ansluts. Kommuner med låg avgift utgörs framförallt av kommuner med lågt värderade fastigheter och liten eller negativ befolkningsökning.

Den andel av kostnaderna för VA-utbyggnad som finansieras via anläggningsavgifter brukar benämnas "täckningsgrad" eller "finansieringsgrad". Enligt 32 § Vattentjänstlagen får den genomsnittliga täckningsgraden för anläggningsavgifterna i en VA-anläggning inte överstiga 100%. Det finns ingenting som hindrar en kommun eller region att besluta om en lägre täckningsgrad, men då måste en kommun eller en region täcka den resterande kostnaden på annat sätt, vanligtvis genom lån som i sin tur ger upphov till högre brukningsavgifter för hela VA-kollektivet. Bristande täckningsgrad kan även täckas genom skattefinansiering, vilket dock är mer ovanligt.

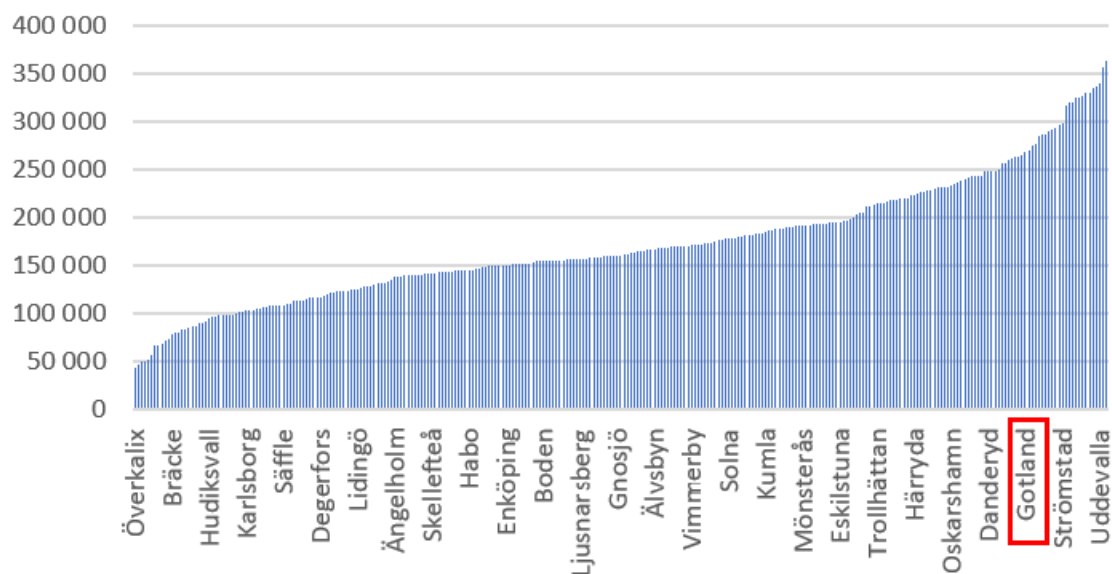
En VA-anslutning ska kosta lika mycket för en likadan fastighet oavsett var i verksamhetsområdet fastigheten ligger. Fördyrande omständigheter läggs alltså inte på avgifterna i just det området utan ska fördelas över alla anslutningar.

I Figur 9 och Figur 10 illustreras hur Region Gotlands VA-taxans nivå på anläggningsavgift ligger i förhållande till övriga kommuner i Sverige. Detta illustreras med två exempel på anslutna fastigheter, en typisk villafastighet (typhus A²) och ett flerbostadshus (typhus B³). Informationen är hämtad från Svenskt Vattens taxestatistik, VASS taxa (Svenskt Vatten, 2024).

² Typhus A avser fastighet med friliggande källarlöst enbostadshus. Våningsyta 150 m² inkl. garage 15 m², tomtyta 800 m². Fastigheten är ansluten till vatten, spill- och dagvatten.

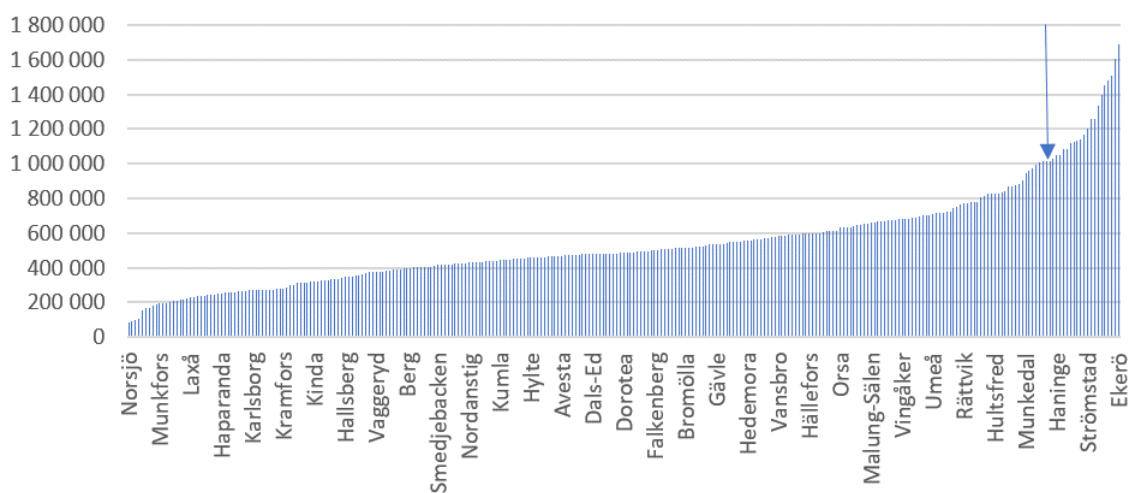
³ Typhus B avser flerbostadshus som är anslutet till dricksvatten, spillvattenavlopp och dagvattenavlopp. 15 lägenheter, 1 000 m² våningsyta, tomtyta 800 m².

Anläggningsavgift, Typhus A



Figur 9 Anläggningsavgift i kr för typhus A, enligt Svenskt Vattens taxestatistik 2023 (Svenskt Vatten, 2024).

Anläggningsavgift, typhus B



Figur 10 Anläggningsavgift i kr för typhus B, enligt Svenskt Vattens taxestatistik 2023 (Svenskt Vatten, 2024). Gotlands placering markerad med en pil.

Taxestatistiken visar att Region Gotland har den 25:e dyraste anläggningsavgiften för typhus A och den 22:a dyraste för typhus B av Sveriges 290 kommuner.

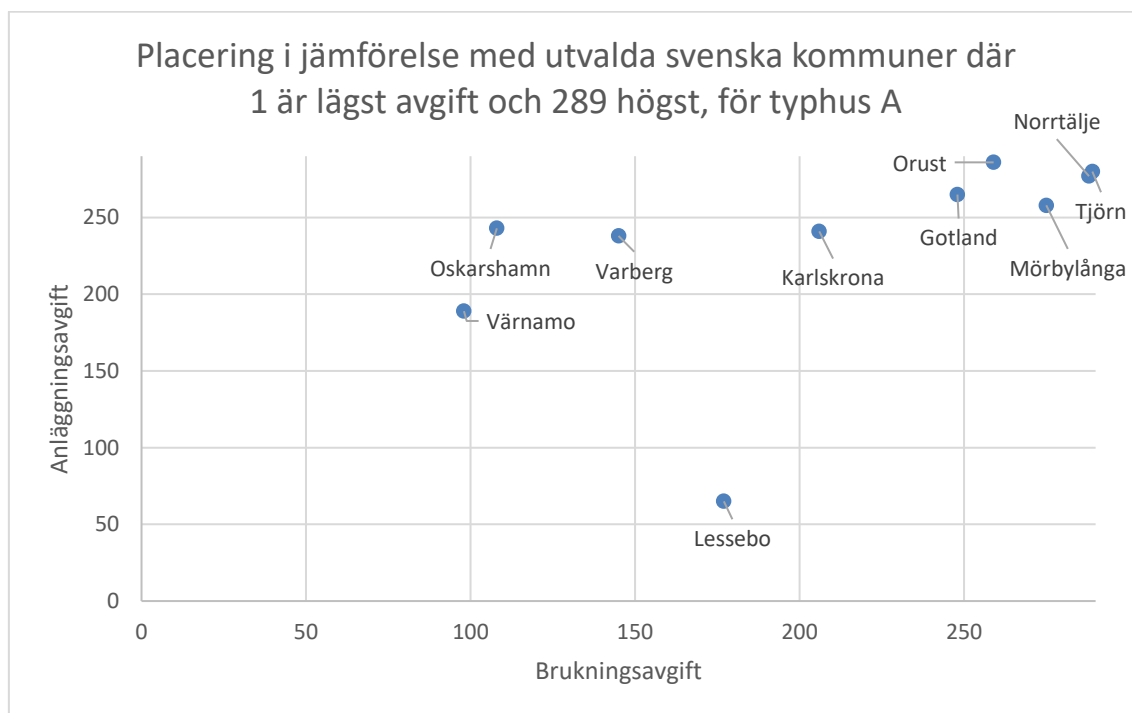
För att sätta Region Gotlands VA-taxa i ett sammanhang har en jämförelse mellan ett urval svenska kommuner gjorts och lagts in i Svenskt Vattens VA-taxestatistik.

Några av kommunerna som har valts ut ligger inom samma grupp som Region Gotland i SKR:s kommungruppsindelning, grupp C6, mindre stad/tätort (SKR, 2023). Exempel på kommuner som ingår i denna grupp är Norrtälje, Varberg, Oskarshamn, Skövde och Karlskrona. Utöver dessa har kommuner som har vissa likheter med Gotland, t.ex. ö-kommuner med stor turism (Orust, Mörbylånga). Dessa

kommuner har visat sig ha en relativt lik placering taxemässigt som Gotland. Ö-kommuner har generellt sett en högre brukningstaxa.

Norrtälje är även en kommun som Gotland använder sig av för jämförelse i olika sammanhang och även denna kommun visar på likheter med Gotlands taxenivåer.

I kommuner med högt bebyggelsetryck, t.ex. Varberg, är ofta anläggningsavgifterna högre och brukningsavgiften lägre, vilket även speglas i statistiken i Figur 11.



Figur 11 Urval av kommuners placering i taxestatistiken baserat på Svenskt Vattens taxestatistik för anläggnings- och brukningsavgift för typhus A där lägst placering innebär den lägsta taxan.

3.2 Betalda anläggningsavgifter i Visborgområdet

I samband med anslutning av en fastighet till kommunalt VA-system betalas en anläggningsavgift enligt gällande taxa. Enligt Region Gotlands nuvarande VA-taxa (2024) tas en anläggningsavgift ut som är baserad på följande parametrar:

- Servisavgift
- Förbindelsepunktsavgift
- Antal tariffenheter

Servisavgiftens storlek beror på vilka tjänster (vatten, spillvatten och dagvatten) som fastigheten tillhandahålls. Förbindelsepunktsavgiften beror även den på varje uppsättning förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten fastighet som tillhandahålls för fastigheten. Tariffenhetsavgift är en avgift per tariffenhet, vilket i taxan förklaras som en bostadsenhet (lägenhet) i ett bostadshus, eller varje påbörjat 100-tal m² bruttoarea (BTA) i övriga fastigheter likställda med bostadshus eller 1 500 m² tomtyta för fastigheter kategoriserade som "annan fastighet". I taxan finns även en lägre avgift för "små bostadsenheter", vilket är lägenheter med våningsyta mindre än 50 m² så som till exempel studentlägenheter. Även tariffenhetsavgiften baseras på antal vattentjänster som ansluts, vatten och/eller spillvatten. I tariffenhetsavgiften ligger även dagvatten gata, vilken tas ut om fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. På Gotland tas ingen avgift ut baserat tomttestorleken, annat

än för fastigheter kategoriserade som "annan fastighet". Anläggningsavgift tas i dagsläget inte ut för dagvatten från allmän platsmark, men det finns en paragraf i taxan som är reserverad för detta.

Som redogjorts för ovan så utgör anläggningsavgifter en engångsavgift. Fastigheter för vilka anläggningsavgift har betalats är inte, för samma bebyggelsebestånd, skyldiga att betala ytterligare anläggningsavgift annat än vid ökning av bebyggelsen i enlighet med vad som följer av gällande taxa.

Enligt nedanstående figurer, Figur 12 till Figur 18, framgår vilka byggnader (By) i Visborgsområdets delområden som är anslutna till allmän VA-försörjning. Anläggningsavgift för befintliga serviser, befintlig bebyggelse och befintlig dagvattenhantering inom nedan redogjorda fastigheter kan därmed betraktas som betald.

3.2.1 Område 1 Kungsladugårdarna



Figur 12 Område 1 Kungsladugårdarna. Byggnader med VA-abonnemang. Samtliga abonnemang avser samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten, dagvatten).

Region Gotlands tolkning av gällande abonnentavtal, för de tre angivna byggnaderna enligt Figur 12, är att anläggningsavgifterna ska betraktas som betalda för åtminstone vatten och spillvatten. Inga skriftliga avtal är funna.

3.2.2 Område 2 Kv. Ljusen & Lyktan



Figur 13 Område 2 Kv. Ljuset & Lyktan. Byggnader med VA-abonnemang (vatten, spillvatten, dagvatten) på fastigheterna Visborg 1:13 och Visborg 1:19, vilka båda ägs av Peab.

Enligt tidigare tecknat avtal om överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland ska anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse betraktas som betalda, vilket inkluderar de sju VA-abonnenterna i Kv. Ljuset & Lyktan för tjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten.

3.2.3 Område 3 Kv. Trombonen & Slagverket

Det finns inga befintliga byggnader i område 3, Kv. Trombonen & Slagverket, där anläggningsavgifterna ska betraktas som betalda. Hela område 3 ingår i fastigheten Visby Visborg 1:9 och som ägs av Region Gotland.

3.2.4 Område 4 Visborg 1:20 och 1:22



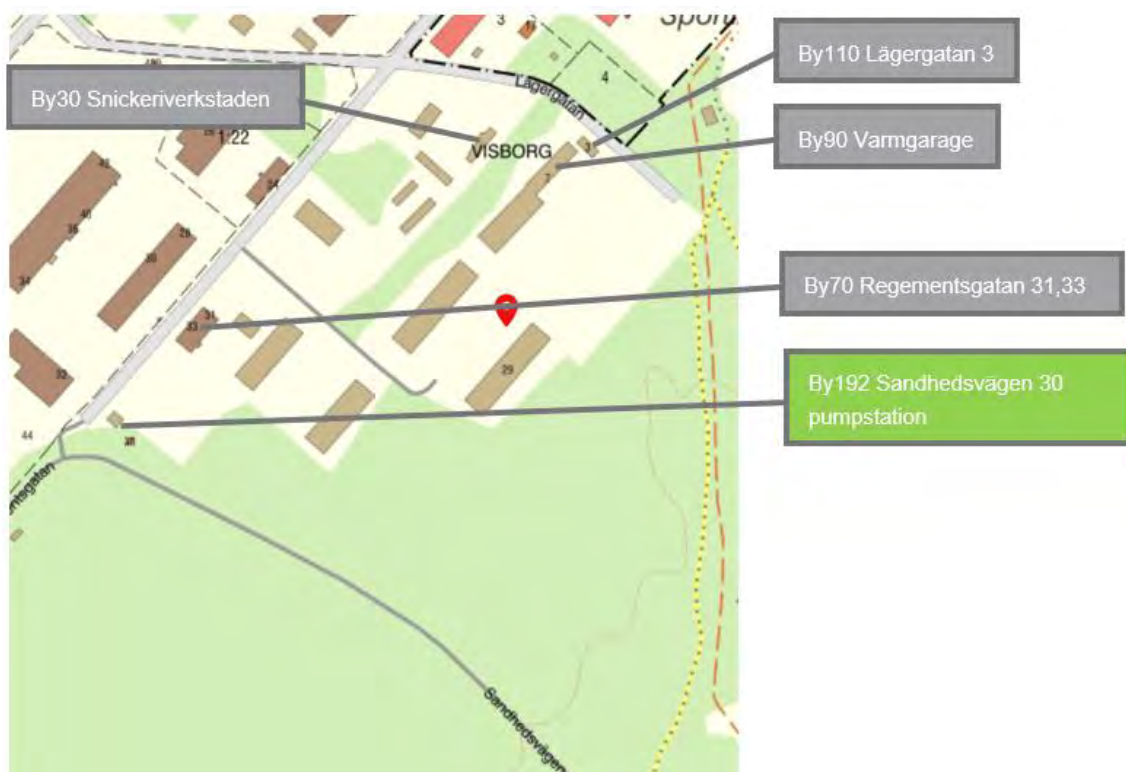
Figur 14 Område 4 Visborg 1:20 och 1:22. Byggnader med VA-abonnemang VA (vatten, spillvatten och dagvatten) och två spillvattenpumpstationer inom fastigheten Visborg 1:20 med ägare Lunkentus Fastighets AB och Visborg 1:22 med ägare Netz AB.

Enligt tidigare tecknat avtal om överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland ska anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse betraktas som betalda, vilket inkluderar samtliga sex VA-abonnenter inom fastigheten Visborg 1:20 för tjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten. Sedan överlåtelseförrättningen 2014 genomförts har fastigheten Visborg 1:22 styckats av/bildats. Som följd av denna fastighetsbildning har Region Gotland fakturerat full anläggningsavgift för fastigheten, vilken omfattar samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).

3.2.5 Område 5 Norra Visborg

Det finns inga befintliga byggnader i område 5, Norra Visborg, där anläggningsavgifterna ska betraktas som betalda. Hela område 5 ingår i fastigheten Visby Visborg 1:9 och som ägs av Region Gotland.

3.2.6 Område 6 Östra Regementsområdet



Figur 15 Område 6 Östra Regementsområdet. Byggnader med VA-abonnemang (vatten, spillvatten och dagvatten) på fastigheten Visby Visborg 1:9 och som ägs av Region Gotland.

Enligt tidigare tecknat avtal för överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland ska anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse betraktas som betalda, vilket inkluderar samtliga fyra VA-abonnenter i området (vatten, spillvatten och dagvatten).

3.2.7 Område 7 Västra Regementsområdet



Figur 16 Område 7 Västra Regementsområdet. Byggnader med VA-abonnemang (vatten, spillvatten och dagvatten) på fastigheterna Visby Visborg 1:13 och som ägs av PEAB samt på Visby Visborg 1:17 och som ägs av Stenvalvet.

Enligt tidigare tecknat avtal för överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland ska anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse betraktas som betalda, vilket inkluderar samtliga tre VA-abonnenter i området (vatten, spillvatten och dagvatten).

3.2.8 Område 8 Södra Regementsområdet

Det finns inga befintliga byggnader i område 8, Södra Regementsområdet, där anläggningsavgifterna ska betraktas som betalda. Hela område 8 ingår i fastigheten Visby Visborg 1:9 och som ägs av Region Gotland.

3.2.9 Område 9 Kv. Skenet

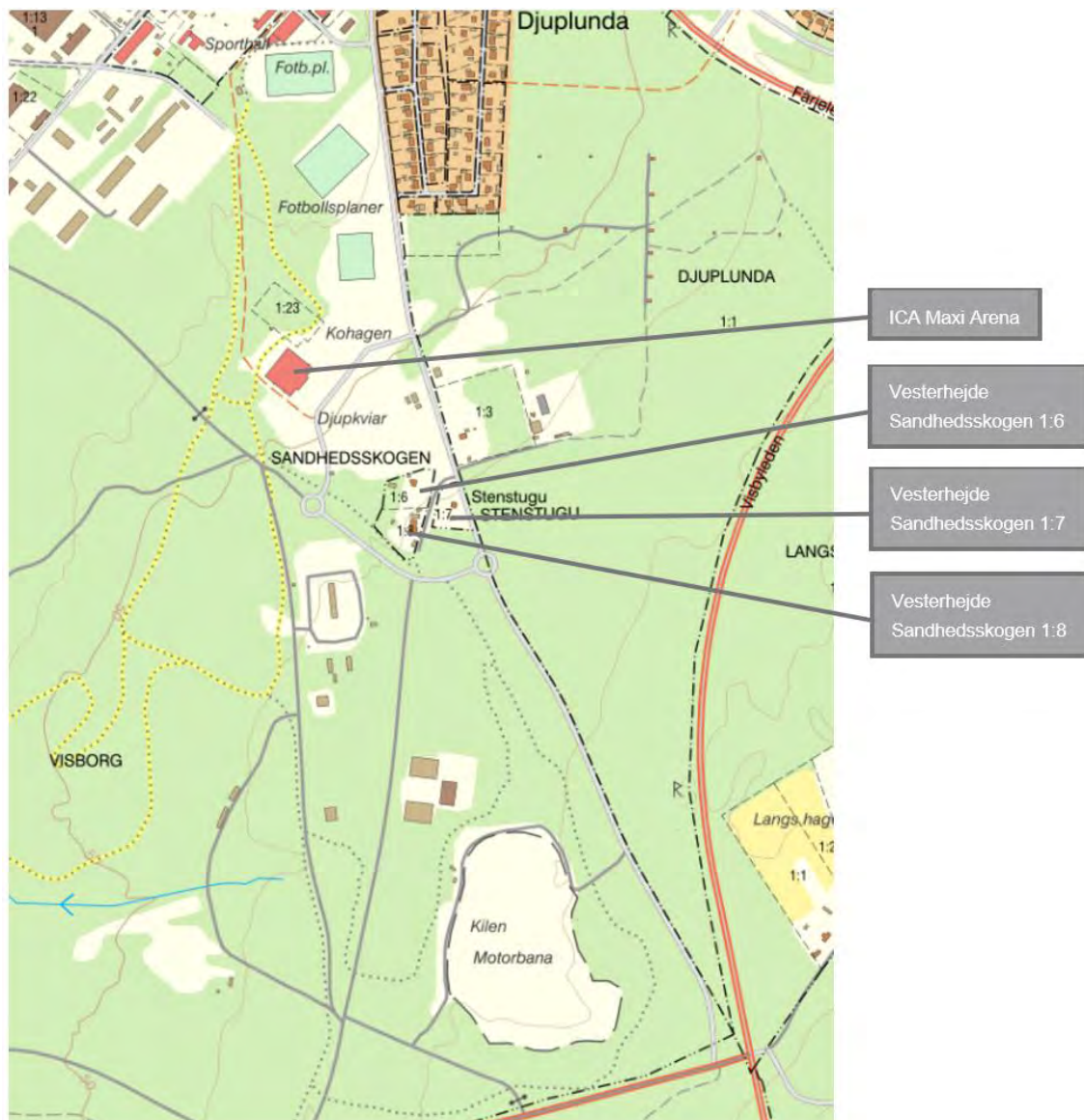


Figur 17 Område 9 Skenet. Byggnader med VA-abonnemang (vatten, spillvatten och dagvatten) på fastigheterna Visby Skenet 1 och som ägs av Stenvalvet, Visby Skenet 2 som ägs av PEAB och Visby Skenet 3 som ägs av Visborg Vårdhem AB.

Enligt tidigare tecknade avtal ska anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse betraktas som betalda vilket tolkas till att avse samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).

Sedan överlåtelse av VA-anläggning genomförts har fastigheten Skenet 3 bebyggts med ett nytt vårdhem, för vilken Region Gotland fakturerat anläggningsavgift och som omfattar samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).

3.2.10 Område 10 Idrotts- och rekreationsområdet



Figur 18 Område 10 Idrotts- och Rekreatiomsområdet. Byggnader med VA-abonnemang VA (vatten, spillvatten och dagvatten) i området.

Enligt tidigare tecknat avtal för överlåtelse av VA-anläggning till Region Gotland ska anläggningsavgifterna för befintlig bebyggelse betraktas som betalda, vilket inkluderar samtliga tre VA-abonnenter i området (vatten, spillvatten och dagvatten).

Sedan överlåtelse av VA-anläggningen genomförts har ICA Maxi Arena byggts. Region Gotland har enligt särskilt abonnentavtal fakturerat anläggningsavgift för ICA Maxi Arena, vilken omfattar samtliga vattentjänster (vatten, spillvatten och dagvatten).

3.3 Betalda anläggningsavgifter

Sedan övertagandet av VA-anläggningen 2014 är anläggningsavgiften betald för följande fastigheter om totalt 2 077 773 kr för samtliga vattentjänster i Visborgområdet:

- Visby Skenet 3 (område 9). Vårdboende, anläggningsavgifter 591 319 kr.
Ny förbindelsepunkt för vatten, spill och dagvatten har meddelats.
- Visby Visborg 1:22 (område 4). Verksamheter, anläggningsavgifter 615 254 kr.
Ny förbindelsepunkt för vatten, spill och dagvatten har meddelats.
- Visby Visborg 1:9 stamfastighet (område 10). ICA Maxi Arena, anläggningsavgifter 871 200 kr. Ny förbindelsepunkt för vatten, spill och dagvatten har meddelats.

Tilläggsavgift till anläggningsavgift om ca 48 000 kr är även debiterad för den fastighet där Länsstyrelsen har sin verksamhet (Visborg 1:16) och som ligger i Visborgsområdet men utanför denna rapportens områdesgräns.

3.4 Finansieringskalkyler för nya anslutningar

3.4.1 Planerad ny bebyggelse

Nedan följer en beskrivning av ny bebyggelse som planeras inom respektive delområde i Visborg. En tariffenheter i Region Gotlands nuvarande VA-taxa motsvarar i bostadshus en lägenhet, och i verksamhetslokaler var påbörjad 100 m² BTA (bruttototalarea). Kategorin små lägenheter innebär en kategorisering av de lägenheter som är mindre än 50 m² BTA, vilket ger en något lägre anläggningsavgift vid minst tre små lägenheter.

Jämfört med rapporten till deluppdrag -037 Business case så är BTA ökad med 3 000 m² i tabellen nedan till 10 000 m² för område 4 Visborg 1:20 samt 1:22. Bakgrunden är att uppgifterna i rapporten till -037 Business case visat sig vara felaktiga. Uppgifterna baseras på underlag från Region Gotland, och uppgifter angående antal fastigheter, bostadstariffer samt BTA kan ändras framöver och nya beräkningar för intäkter i områdena behöver då göras.

Vid planering av nya områden är det viktigt att analysera den totala intäkten för området som genereras via anläggningsavgiften. Den totala intäkten kan variera beroende på utformningen av antal fastigheter och antal tariffenheter samt den BTA som skapas i området. I "Bilaga 1 - Exempelberäkning på intäkter via anläggningsavgiften" framgår beräkningsexempel på hur intäkter och täckningsgrad kan skilja sig åt i område 9 – Kv. Skenet samt område 5 – Norra Visborg, vid några varianter av antal fastigheter och tariffenheter (lägenheter/radhus) i områdena. I bilagan framgår att det som ger den största skillnaden för en högre anläggningsavgift är antalet fastigheter. Det beror på att en fastighet betalar servis- och förbindelsepunktsavgifter på strax över 182 tkr i nuvarande taxa. Avgiften för en tariffenhet ligger dock bara på en fjärdedel av detta, strax under 46 tkr.

Tabell 1 Beskrivning av antal fastigheter, lägenheter och BTA som planeras inom respektive delområde i SuV.

Delområde i SuV	Antal fastigheter	Antal tariffenheter (för bostäder)	Antal m ² BTA för verksamheter
1. Kungsladugårdarna	2	2	0
2. Regementsområdet: Kv. Ljuset & Lyktan	9	500	0
3. Regementsområdet: Kv. Trombonen & Slagverket	5	140 + 130 små lgh	0
4. Visborg 1:20 och 1:22	5	0	10 000
5. Norra Visborg	22	837	1 000
6. Östra Regementsområdet	115	230	0

7. Västra Regementsområdet	3	250	0
8. Södra Regementsområdet	2	0	10 000
9. Regementsområdet: Kv. Skenet	10	10	0
10. Idrotts- och Rekreatiomsområdet	3	120	7 000

3.4.2 Analys av täckningsgraden i Visborg

Finansieringskalkylen i Tabell 2 baseras på uppskattade investeringskostnader framtagna år 2023 enligt rapporten till deluppdrag -037 Business case, intäkter baserade på 2024 års VA-taxa samt den bebyggelse som planeras enligt Tabell 1. Samtliga belopp i detta avsnitt redovisas exklusive moms.

Tabell 2 Finansieringskalkyl över de olika delområdena i SuV.

Delområde i SuV	Kostnad för området	Intäkt enligt 2024 års taxa	Täckningsgrad	Skillnad mellan kostnad och intäkt
1. Kungsladugårdarna	22 465 000 kr	373 740 kr	2%	-22 091 260 kr
2. Regementsområdet: Kv. Ljuset & Lyktan	106 892 000 kr	24 429 304 kr	23%	-82 462 696 kr
3. Regementsområdet: Kv. Trombonen & Slagverket	100 494 000 kr	10 902 038 kr	11%	-89 591 962 kr
4. Visborg 1:20 och 1:22	24 966 000 kr	5 469 263 kr	22%	-19 496 737 kr
5. Norra Visborg	128 414 000 kr	42 614 584 kr	33%	-85 799 416 kr
6. Östra Regementsområdet	112 917 000 kr	31 448 732 kr	28%	-81 468 268 kr
7. Västra Regementsområdet	152 694 000 kr	11 941 182 kr	8%	-140 752 818 kr
8. Södra Regementsområdet	37 040 000 kr	4 922 323 kr	13%	-32 117 677 kr
9. Regementsområdet: Kv. Skenet	23 997 000 kr	2 278 903 kr	9%	-21 718 097 kr
10. Idrotts- och Rekreatiomsområdet	1 000 000 kr	9 206 564 kr	921%	8 206 564 kr
Summa	710 879 000 kr	143 586 633 kr	20%	-567 292 367 kr

3.4.3 Nuvarande taxa (2024)

Underlag till investeringskostnader för VA-investeringar inklusive källsorteringssystemet utgår från deluppdrag -037 Business case.

Det finns en uppdaterad lista, framtagen av Region Gotland, på fastigheter som ska få "dubbla rör", dvs. anslutas till det källsorterade spillvattensystemet. Intäkterna påverkas inte av listan eftersom nya fastigheter debiteras för de vattentjänster de nyttjar oavsett om de får dubbla rör eller inte.

Intäkterna baseras på att nya fastigheter ansluts till de tre tjänsterna spillvatten, vatten och dagvatten med undantag av område 1 Kungsladugårdarna där endast anslutning till spillvatten och vatten planeras ske (i enlighet med rapporten -037 Business case).

Med nuvarande VA-taxa skulle en täckningsgrad på 20 % för hela området uppnås från anläggningsavgifter. Den högsta täckningsgraden förväntas uppnås i område 10 – Idrotts- och

Rekreatiomsområdet med hela 921%. Område 10 är det enda område som förväntas uppnå täckningsgrad överstigande 100% från anläggningsavgifter. Området är inte representativt i jämförelse med övriga områden i Visborg eftersom kostnaderna förväntas bli låga för erforderliga VA-utbyggnader. Dessutom beräknas området ge höga intäkter från anläggningsavgifter på grund av stora ytor för verksamheterna.

Det område som förväntas få sämst täckningsgrad från anläggningsavgifter är område 1, Kungsladugårdarna, med täckningsgrad på 2%. Anledningen till den låga täckningsgraden är att det planeras för få tillkommande fastigheter och tarifferheter för bostäder inom detta område, vilket ger låga intäkter. Området kräver dessutom utbyggnad av långa anslutande ledningar till det källsorterande spillvattensystemet.

Medianvärdet av täckningsgraden hamnar på 17,5%. Detta skulle med nuvarande VA-taxa innebära ett underskott för VA-kollektivet på 567 miljoner kronor.

I Visborg finns fördyrande omständigheter i form av komplicerade dagvattenförhållanden, källsorterande spillvattensystem, extra skydd för dricksvattentäkten i närheten vilket bland annat ger ytterligare fördyrande dagvattenkostnader samt ogynnsamma grundvattenförhållanden.

Det finns samtidigt relativt många befintliga fastigheter inom Visborgsområdet som redan har betalat anläggningsavgift.

3.4.4 Konsekvens vid höjningar

Anläggningsavgifterna i VA-taxan behöver höjas för att kunna täcka investeringskostnader som uppstår vid en utbyggnation VA-anläggningar i områdena.

Nedan följer några exempel på hur stor anläggningsavgiften blir för typhus A (en normalvilla) och typhus B (ett flerbostadshus) vid olika höjningar av VA-taxan om bara Visborgsområdet beaktas.

Utbyggnationen av Visborgsområdet kommer ske under ett 20-tal år framöver vilket innebär att taxan behöver höjas succesivt enligt en plan under en längre tid. Planen behöver föregås av en analys över täckningsgraden för VA-anslutningar för hela Region Gotland, se vidare resonemang i kap 7.1 Analys för revidering av VA-taxa.

3.4.4.1 Konsekvens med 100% täckningsgrad för hela området

Om en 100 procentig täckningsgrad skulle gälla för SuV skulle det krävas en fem gånger så hög anläggningstaxa än 2024 års taxa. Det skulle resultera i en anläggningsavgift på 1 139 451 kr för typhus A och strax över 4,3 miljoner kronor för typhus B.

3.4.4.2 Höjning av anläggningsavgiften med 100%

Om samtliga parametrar i anläggningstaxan höjs med 100% nås en täckningsgrad på 40% för hela SuV.

Detta skulle ge en ökning på avgiften för typhus A från 227 890 kr till 455 781 kr, och typhus B från 865 968 kr till 1 731 936 kr.

3.4.4.3 Konsekvens med 200% höjning av anläggningsavgiften alt. konsekvens med 100% täckningsgrad för det område med näst högst täckningsgrad (område 5 – Norra Visborg)

Om samtliga parametrar i anläggningstaxan höjs med 200% nås en täckningsgrad på 61% för hela området. På detta sätt nås exakt 100% täckningsgrad för det område med näst bäst täckningsgrad, område 5 Norra Visborg.

Detta skulle ge en ökning på avgiften för typhus A från 227 890 kr till 683 671 kr, och typhus B från 865 968 kr till 2 597 903 kr.

3.4.4.4 Höjning av tariffenhetsenheten (bostadsenhetsavgiften)

För att nå en högre täckningsgrad utan att påverka typhus A för mycket kan ett alternativ vara att enbart höja tariffenhetsavgiften. En sådan höjning får större påverkan på flerbostadshus samt verksamheter med större lokaler. I framför allt område 2, 3 och 5 planeras bebyggelse som skulle generera många tariffenheter via antingen lägenheter eller BTA. Tariffenhetsavgiften i nuvarande VA-taxa (2024) är 45 577 kr.

En trippelhöjning av tariffenhetsavgiften (till 136 731 kr) skulle öka täckningsgraden till 65% för område 2, 31% för område 3 och 93% för område 5. Den totala täckningsgraden skulle då bli 52% i hela SuV. En fyrdubbling av tariffenhetsavgiften (182 308 kr) skulle ge en täckningsgrad på 67% för hela SuV.

En tredubbling av tariffenhetsavgiften skulle ge en ökning på 40% på avgiften på typhus A (från 227 890 kr till 319 044 kr) och 237% på typhus B (från 865 968 kr till 2 233 277 kr).

En fyrdubbling av tariffenhetsavgiften skulle ge en ökning på 60% på avgiften på typhus A (från 227 890 kr till 364 621 kr) och 237% på typhus B (från 865 968 kr till 2 916 931 kr).

3.5 Riskanalys finansiering via anläggningsavgifter

Analysen av intäkter från anläggningsavgifter för SuV visar på att en mycket låg täckningsgrad uppnås, med flera hundra miljoner kronor i underskott. Detta underskott per område framgår i avsnitt 3.4.

Om underskottet ska täckas upp av VA-taxans anläggningsavgift så behöver den höjas kraftigt. Detta kan leda till överklagan av VA-taxans avgiftsnivåer. Vid en mycket kraftig ökning av anläggningsavgiften under en kort period föreligger en risk att höjningen i sig kan ifrågasättas utifrån skälighet och rättvisa. Av tidigare förarbetsuttalanden för lagstiftning lades vikt vid att taxehöjningar bör vara måttliga (SOU 1967:65 sid 74 f.). I rättspraxis har en taxehöjning i Kiruna kommun prövats. I det fallet hade kommunen under ett år höjt engångsavgiften i sin taxa med följd att en fastighetsägare påfördes en totalt 121 % eller 68 415 kr högre anläggningsavgift än om debiteringen hade skett enligt föregående års taxa. Denna höjning underkändes (se MÖD 2009:47). VA-nämnden, vars beslut fastställdes i Mark- och miljööverdomstolen, tryckte i sin motivering särskilt på att höjningen i absoluta tal var oacceptabelt hög. I tidigare rättspraxis hade höjningar med en fördubbling av taxan accepterats med skillnaden att de höjningarna rörde lägre belopp i absoluta tal. Sweco bedömer därför att de höjningar som redogörs för i avsnitt 3.4.4, i de flesta fall inte får göras mellan två år utifrån en skälig och rättvis fördelning av avgiftsbördan över tid. En viss höjning av tariffenhetsavgiften är möjlig från ett år till ett annat.

Om anläggningsavgiften höjs för att uppnå god täckningsgrad i SuV kommer den avgiften även gälla för övriga fastigheter på hela Gotland, vilket enligt analysen skulle bli en avsevärd ökning av en redan idag relativt hög VA-taxa.

Resultatet skulle troligen bli en för hög täckningsgrad för övriga fastigheter på Gotland och att övriga fastigheter som ansluts kommer bidra till exploateringen i SuV. Anläggningsavgifterna får heller inte sammantaget överstiga kostnaderna för ordnandet av den allmänna VA-anläggningen eller överstiga en debiterad fastighets andel i kostnaden för att ordna den allmänna VA-anläggningen (se 32 § Vattentjänstlagen).

En risk som skulle uppstå vid stora avgiftshöjningar är att all bebyggelse som planeras inte blir av. Det skulle innebära att VA-anläggningar byggs ut och dimensioneras för en större kapacitet än som behövs och täckningsgraden skulle bli ännu lägre på grund av färre abonnenter.

Ytterligare en risk finns att berörda politiska organ inte vill ta de höjningsbeslut som krävs av VA-taxan för att uppnå en balans i ekonomin på grund av de höga kostnaderna för Visborgsutbyggnaden.

4 VA-utbyggnad finansierat genom avtal

4.1 VA-Juridiska förutsättningar

I avsnitten nedan framgår bedömda övergripande juridiska förhållanden som får påverka för VA-utbyggnaderna i SuV.

Störst påverkan på möjligheten att finansiera av VA-utbyggnader och nyanslutningar genom abonnentavtal, eller genom att VA-finansiering ingår i exploaterings- eller markanvisningsavtal, är frågan om området som exploateras är, eller bör betraktas som, beläget inom fastställda VA-verksamhetsområden.

Gränsen för fastställt verksamhetsområde i karta, där även aktuella områden illustreras, framgår av Figur 3. Fastställt verksamhetsområde omfattar samtliga tre vattentjänster, vatten, spillvatten och dagvatten.

4.1.1 Områden belägna inom fastställda verksamhetsområden

Om en fastighet är belägen inom fastställt verksamhetsområde gäller Vattentjänstlagen och kommunens fastställda VA-taxa. Vattentjänstlagen har i fråga om avgifter kraftigt begränsat möjligheterna att träffa avtal om dessa genom 38 § i nämnda lag. Denna bestämmelse föreskriver att huvudmannen får komma överens med fastighetsägare, och andra avgiftsskyldiga, i avgiftsfrågor som inte regleras i kommunens taxeföreskrifter. Därmed är det inte tillåtet att i avtal frånga VA-taxan (t.ex. i fråga om anläggningsavgifter).

Slutsatsen är således att det inte är möjligt att teckna avtal för att genom utökade avgifter förbättra finansieringsförutsättningarna utöver vad VA-taxan medger för områden belägna inom fastställda verksamhetsområden.

Detta får direkt påverka för område 2 Kv. Ljuset & Lyktan, område 4 Visborg 1:20 och 1:22, område 7 Västra Regementsområdet samt område 9 Skenet i sin helhet och de delar av områdena 3 Kv. Trombonen & Slagverket, område 5 Norra Visborg samt område 6 Östra regementsområdet som är belägna inom fastställt verksamhetsområde, se Figur 3 för områdesindelning.

4.1.2 Förhållanden att fastighet delvis är belägen utanför fastställt verksamhetsområde

Om en fastighets hela yta inte ligger inom fastställt verksamhetsområde, men fastighetens behov av allmän VA-försörjning ökar som följd av tillkommande bebyggelse inom fastigheten uppförs eller planeras att uppföras utanför gränsen för fastställt verksamhetsområde, talar mycket starka skäl för att verksamhetsområdet ska utökas till att omfatta även den del av fastigheten där ny bebyggelse uppförs. Samma sak bör kunna sägas om fastighet som ligger i nära anslutning till verksamhetsområdet och bedöms planmässigt och i övrigt ha ett så nära samband med bebyggelsen inom verksamhetsområdet att dessa fastigheters VA-frågor ska lösas i ett större sammanhang.

Det behov som omtalas i 6 § Vattentjänstlagen kommer då att föreligga även inom berörd del av fastigheten eller för den närliggande fastigheten. Det föreligger därmed en skyldighet för kommunen att utöka verksamhetsområdet inför att bebyggelsen ska utökas.

I sådana fall uppstår frågan, om det skulle strida mot bestämmelsen i 38 § Vattentjänstlagen, att ingå ett avtal med en exploatör med innebörden att den tillkommande bebyggelsen ska kopplas på den allmänna VA-anläggningen mot en motprestation som överstiger föreskriven anläggningsavgift (t.ex. skyldighet för exploatör att utföra anläggningsarbete vars kostnad överstiger anläggningsavgiften).

Systematiken i Vattentjänstlagen, som i grunden är en offentligrättslig reglering som föreskriver skyldigheter för det allmänna, talar för att sådana avgiftsfrågor bör lösas i enlighet med gällande taxa

eftersom exploatören/fastighetsägaren bör få del av de rättigheter som följer av kommunens beslut om inrättande av verksamhetsområde när kommunen är skyldig att inrätta ett sådant område.

VA-nämnden har i ett ärende (Beslut 2013-06-19, BVa 46) prövat en liknande frågeställning. I ärendet hade fastighetsägare 2008 genom avtal fått rätt att bruka den allmänna VA-anläggningen och för detta ersatt kommunen utifrån den faktiska anslutningskostnaden enligt avtalet. Fastigheten var belägen i ett sommarbostadsområde där en ny detaljplan antagits och där en utökad byggrätt hade villkorats med fastigheters anslutning till den allmänna VA-anläggningen. Kommunen hade emellertid inte beslutat om att inrätta något verksamhetsområde för allmänna vattentjänster för berörda fastigheter inledningsvis – detta skedde dock 2011 – utan anslöt fastigheter inom detaljplaneområdet med stöd av avtal. Fastighetsägarna yrkade att VA-huvudmannen skulle återbetala mellanskillnaden mellan vad de erlagt enligt avtalet och vad kommunens VA-taxa föreskrev 2008. VA-nämnden uppfattade talan som att fastighetsägarna gjorde gällande att kommunen åsidosatt sin skyldighet att utvidga verksamhetsområdet 2008 och detta åsidosättande hade orsakat fastighetsägarna en skada som var ersättningsgill enligt 46 § Vattentjänstlagen. VA-nämnden bedömde att avtalet om anslutning 2008 inte hade medfört något VA-rättsligt förhållande mellan parterna och bedömde att huvudmannen, innan verksamhetsområdet beslutats 2011, inte kunnat åsidosätta någon bestämmelse i Vattentjänstlagen. VA-nämnden ogillade därför talan.

Förutsättningarna i fallet ovan skiljer sig i vissa avseenden från förutsättningar som föreligger inom SuV. Emellertid fanns det för kommunen i det redogjorda ärendet mycket starka skäl att redan 2008 besluta om verksamhetsområde. VA-nämnden har dock enbart prövat kommunens agerande efter att verksamhetsområde inrättades 2011. Detta talar för att det rent formellt finns en möjlighet att teckna avtal utanför verksamhetsområde. Frågan bör dock bedömas med försiktighet eftersom målet inte prövats i högre rätt samt att frågeställningen inte har behandlats mer utförligt i förarbeten eller rättslig doktrin. I ett annat avgörande från VA-nämnden gällande ersättning för onyttigblivna enskilda avloppsanordningar bedömdes att område som faktiskt betjänades av den allmänna VA-anläggningen men låg utanför fastställt verksamhetsområde skulle bedömas enligt Vattentjänstlagen (Beslut 2008-10-31, BVa 57). Det finns därför inte någon helt entydig rättspraxis i fråga om tillämpning av Vattentjänstlagen i område utanför verksamhetsområde.

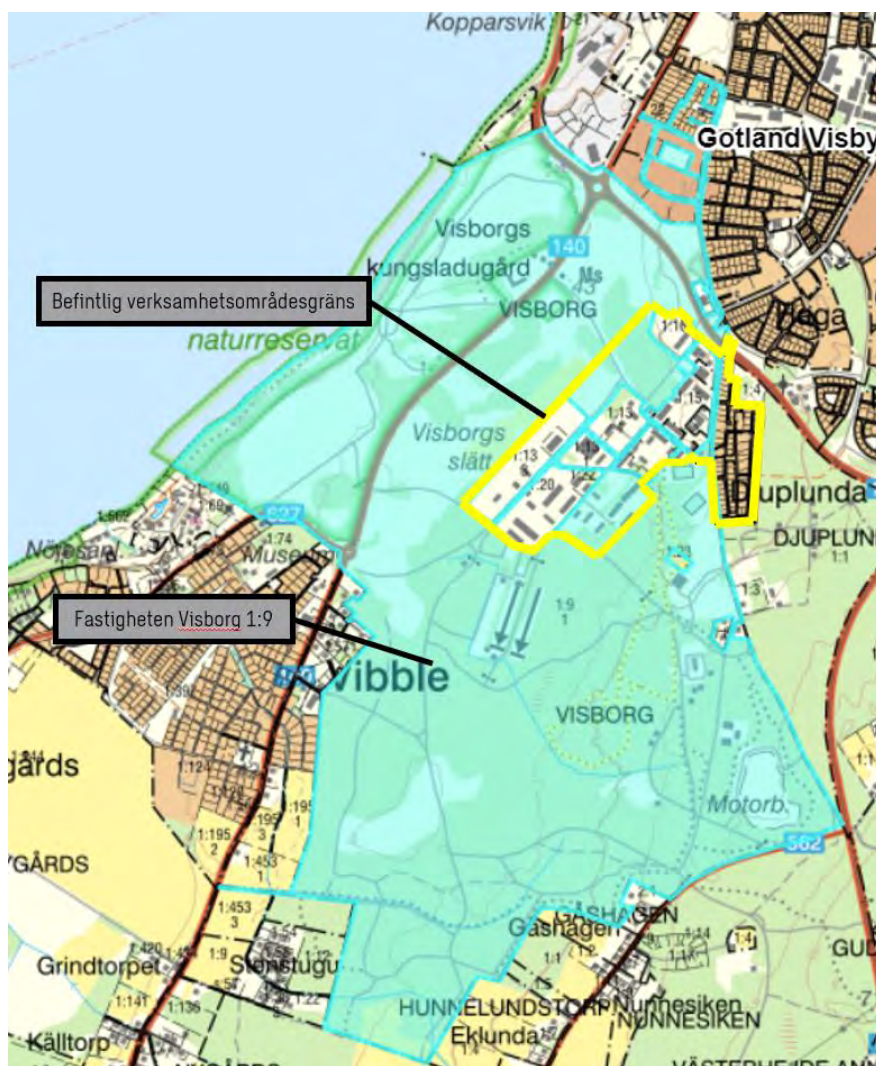
Som framgår av Figur 19 är fastigheten Visby Visborg 1:9 mycket stor i sin utbredning och täcker all mark inom projektområdet som fortfarande ägs av Region Gotland. Delar av, men långt ifrån hela, fastigheten är belägen inom befintligt verksamhetsområde. Enligt Swecos bedömning är det inte rimligt att byggplaner inom varje del av denna fastighet ska aktivera kommunens skyldighet att inrätta verksamhetsområde enligt 6 § Vattentjänstlagen.

Sweco bedömer att det för områden utanför verksamhetsområde finns risker som behöver beaktas om det bedöms att vissa kostnader kommer kunna täckas med ersättning grundad i avtal.

- Det finns en risk att exploatör/fastighetsägare bedömer att de kan uppnå förmånligare villkor för exploateringen utifrån de skyldigheter som följer av VA-taxan. Omfattningen på denna risk kan inte närmare bedömas eftersom den rimligen bör bero på en rad olika omständigheter som t.ex. tidsaspekt, hur långt detaljplanprocessen kommit vid avtalsförhandling, kostnadsskillnader mellan alternativen, partsrelationen m.m.
- Det finns en risk för att exploatör/fastighetsägare i ett senare skede, likt ärendet som redovisats ovan, gör gällande att Region Gotlands agerande har skadat dem eller att Region Gotlands agerande inte haft stöd i lag. Därmed föreligger en latent risk för senare krav på återbetalning. Sweco kan inte avskriva denna risk och möjligtvis understryks den särskilt i förevarande fall när samma exploatör kommer få använda den allmänna VA-anläggningen efter att ha erlagt avgifter enligt taxan för vissa fastigheter (inom befintligt verksamhetsområde) men kommer behöva utföra motprestationer motsvarande ett högre värde för andra fastigheter (utanför befintligt verksamhetsområde). Vad som i någon mening talar för att denna risk ska bedömas som mindre är att lagstiftaren sedan lång tid tillbaka förutsatt att kommuner ska kunna teckna exploateringsavtal

med ansvar för exploatör att uppföra anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. I sådana avtal ska byggherrens eller fastighetsägarens åtagande stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen (se 6 kap. 40 § Plan- och bygglagen och prop. 2013/14:126 s. 156 f. där frågan om exploateringsavtalens förhållande till VA-taxan inte omnämns). Tillämpningen av sådana avtal är enligt Swecos bedömning vanligt förekommande i branschen. Sweco noterar även att Jörgen Qviström i "Vattentjänstlagen – En handbok" inte heller särskilt berör exploateringsavtalen i förhållande till VA-taxan (sid. 162 f.). Sweco känner inte heller till något rättsfall där avtal kommit att ifrågasättas på denna grund trots att reglering med exploateringsavtal är vanligt förekommande.

- Sweco noterar att vid ett senare klagomål enligt kommunallagen så kan beslutet att ingå exploateringsavtal komma att prövas utifrån en laglighetsprövning enligt kommunallagen. Vad särskilt gäller denna prövning bedömer Sweco att det behöver visas att en kostnadsfördelning enligt avtalet inte gynnar en enskild näringsidkare. Vad närmare gäller den kommunala likställighetsprincipen så bör exploateringsavtalen ingås med privata aktiebolag och att likställighetsprincipen därmed inte är direkt tillämplig för avtalsförhållandet.
- Som redovisas nedan enligt avsnitt 4.3 finns även möjliga invändningar mot avtalslösningar utifrån lagen om offentlig upphandling (LOU). En prövning av om bestämmelserna i LOU har åsidosatts kan endast göras efter ansökan av leverantör som anser sig ha lidit eller kunna komma att lida skada, enligt 16 kap. 4 § LOU, och prövas därför inte i en kommunal laglighetsprövning.



Figur 19 Utbredning fastigheten 1:9 och befintligt fastställt verksamhetsområde

4.1.3 Särskilt rörande bebyggelse belägen utanför fastställt verksamhetsområde som anslutits under tid då 1955-års VA-lag var gällande

Fastigheter kan trots att de är belägna utanför fastställt verksamhetsområde ändå anses omfattas av Vattentjänstlagens reglering om de anslutits till den allmänna VA-anläggning under tid då 1955-års eller tidigare VA-lagstiftning gällde, dvs. fram till 1970-års VA-lag infördes.

Sweco har dock via analyser av historiska kartor och flygfoton konstaterat att all bebyggelse som fanns under 1960-talet, med undantag för befintlig bebyggelse inom område 1, Kungsladugårdarna, är belägen inom nu gällande verksamhetsområde, och omfattas därmed redan av detta skäl av Vattentjänstlagen.

Befintlig bebyggelse inom Kungsladugårdarna anslöts enligt uppgift från Region Gotland år 1999 genom avtalsförfarande och berörs därmed inte heller av aktuell undantagsregel. Sweco har inte fått tillgång till aktuellt abonnentavtal.

Slutsatsen av genomförd analys visar att det inte finns någon befintlig bebyggelse inom SuV som anslutits under tid då 1955-års eller tidigare VA-lagstiftning var gällande och samtidigt är belägen

utanför nu fastställt verksamhetsområde. Därmed finns ingen bebyggelse i projektområdet som berörs av nu aktuellt undantagsförhållande.

4.1.4 Särtaxa

Kommun ska besluta om så kallad särtaxa om "vattentjänsterna för en viss eller för vissa fastigheter på grund av särskilda omständigheter medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i verksamhetsområdet"⁴. Förutom att beaktansvärda kostnadsskillnader ska vara aktuella krävs således även att "särskilda omständigheter" ska föreligga. "Särskilda omständigheter", vilket brukar benämnas som "särforhållanden", ska dock ha sin grund i omgivningens beskaffenhet, fastighets läge eller dylikt. Omständigheter att särskild teknik väljs för VA-anläggningen, i detta fall källsorterat spillvattensystem, kan ur detta perspektiv inte anses uppfylla kravet om särskilda omständigheter och får således inte utgöra grund för särtaxa.

Förhållandet att Visborgsområdet är beläget inom vattenskyddsområde med konsekvens att kostnadsdrivande skyddsåtgärder krävs i området skulle kunna utgöra en sådan särskild omständighet. Eftersom i princip hela Visby är beläget inom samma vattenskyddsområde så kan denna omständighet dock, jämfört med andra utbyggnadsområden inom Region Gotland, möjligtvis inte avvika i tillräcklig omfattning.

Möjligen skulle andra förutsättningar kunna motivera beslut om att fastställa särtaxa, t.ex. att projektområdet är beläget inom flackt instängt område vilket ger besvärliga förhållanden för avledning dagvatten, förekomst av skyddsvärda arter som kräver särskilt kostnadskrävande VA-lösningar eller förhållandet att naturreservat måste korsas med ny utloppsledning.

I enlighet med beskrivning under avsnitt "2.2 Avgränsningar" har beslut fattats att analys om att åberopa särtaxa inte ska genomföras i deluppdraget och frågan behandlas därför inte ytterligare i denna rapport.

⁴ [§31 Vattentjänstlagen](#)

4.2 Särskilt om exploateringsavtal respektive markanvisningsavtal

4.2.1 Allmänt

Nedan anges förutsättningar och möjligheter knutna till plan- och bygglagen (2010:900), nedan benämnd PBL, att ingå exploateringsavtal och markanvisningsavtal. De begränsningar som Vattentjänstlagen innebär för regleringen av avgiftsfrågor i abonnentavtal i områden som ingår i det allmänna verksamhetsområdet, bedömer Sweco är tillämpligt även för exploateringsavtal respektive markanvisningsavtal. Den springande punkten är om dessa avtal utgör en reglering i en avgiftsfråga som regleras i kommunens taxeföreskrifter (jämför 38 § Vattentjänstlagen), se avsnitt 4.1.1 ovan.

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör om genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen och som bland annat reglerar markanvändning, infrastruktur och hur kostnader och intäkter ska fördelas då detaljplanen förverkligas. 6 kap. 40 § PBL ger kommunen möjlighet att i exploateringsavtal avtala med exploatören om att denne ska vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av bland annat anläggningar för vattenförsörjning och avlopp om åtgärderna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

6 kap 42 § PBL ger även stöd för kommunen att avtala om ersättning för åtgärder som vidtagits före exploateringsavtalet ingåtts när det är fråga om ett steg i en etappvis utbyggnad, så kallad efterhandsbetalning. Detta innebär att exploatörer skulle kunna åläggas att även bekosta åtgärder som anges i fördjupad översiktsplan, planprogram och dylikt som föregått detaljplanen. Vid etappvis utbyggnad kan kommunen också avtala med exploatören om dennes skyldighet att bidra till kostnader för framtida utbyggnad av allmänna platser och anläggningar inom det etapputbyggda området som grundas på den nytta som utbyggnaden med tiden kommer att skapa för exploatören, så kallad förskottering. Med uttrycket "ett steg i en etappvis utbyggnad" menas enligt prop. 2013/14:126 sid 158: "att detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga ett område som omfattas av ett och samma detaljplaneprogram" eller "framgå av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal [...] att ett visst område är föremål för etappvis utbyggnad och att kommunen har för avsikt att låta finansiera vissa åtgärder i det området genom framtida exploateringsavtal."

När en exploatör är intresserad av att exploatera ett markområde som ägs av kommunen är det i stället frågan om att upprätta ett markanvisningsavtal som reglerar förutsättningarna för uppförandet av bebyggelsen (även ekonomiska villkor) och för en kommande försäljning av marken eller för upplåtelse av nyttjanderätt på den. Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommun som genomför markanvisningar ha riktlinjer för detta. Men varken plan- och bygglagen eller någon annan författning reglerar hur arbetet med markanvisning ska gå till så länge det följer de antagna riktlinjerna för markanvisning. När kommunen äger marken finns det förhållandevis långtgående möjligheter att ställa krav på exploatören och få olika villkor reglerade i avtalet eftersom jordabalkens regler om överlåtelse av mark då gäller.

Sweco har gått igenom Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal (Region Gotland 2019) och noterat att Region Gotland i sina riktlinjer skriver att man "tillämpar en prisnivå som lägst ger täckning för de kostnader Regionen har för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader". Detta borde därmed kunna ge goda förutsättningar för Region Gotland att i samband med markanvisningar kunna avtala om ersättning för investeringar i anläggningar för vatten och avlopp där exploatören har nytta av anläggningarna.

Utifrån vad Sweco kan se, innebär däremot dagens riktlinjer knappast någon god utgångspunkt för exploateringsersättning för VA-investeringar i samband med exploateringsavtal. Region Gotland skriver visserligen i riktlinjerna att "Exploatörer som har nytta av den nya detaljplanen ska gemensamt betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande", men skriver därefter i samma stycke att "Avgifter för anslutning till

anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt en särskild taxa”. Region Gotland signalerar här för exploatörerna att det är den ordinarie VA-taxan som bekostar de nya VA-anläggningarna.

På liknande vis finns skrivning om efterhandsbetalning vid etappvis utbyggnad i riktlinjerna, men samtidigt saknas tillkännagivande om att just SuV är föremål för etappvis utbyggnad i dessa riktlinjer. Sweco har inte kunnat finna något annat sammanhang där Region Gotland skulle ha beslutat om att SuV skulle vara föremål för etappvis utbyggnad med åtgärder som ska finansieras genom exploateringsersättning.

4.2.2 Tillkommande exploaterings- eller markanvisningsavtal

Detta avsnitt handlar om vilka förutsättningar som finns för Region Gotland att finansiera olika delar av VA-utbyggnaden på Visborg med så kallat exploateringsbidrag via tillkommande exploateringsavtal eller markanvisningsavtal. Exploateringsbidrag utgörs av den kostnad som exploatören ska ersätta kommunen med enligt exploateringsavtalet eller markanvisningsavtalet alternativt skyldighet för exploatören att utföra vissa anläggningar.

De områden som Region Gotland kan ha störst chans att avtala om exploateringsbidrag för i framtiden är där följande förutsättningar råder:

- Region Gotland själv äger marken – hela eller delar av områden – med möjligheter för markanvisning,
- Området är inte detaljplanlagt
- Något beslut om att inrätta verksamhetsområde (VO) är inte fattat.

Det måste dock påpekas att tidigare tecknade avtal enligt beskrivning under avsnitt ”2.7 Tidigare tecknade avtal och lantmäteriförrättningar” anger att framtida nyanslutningar och utökning av befintlig bebyggelse ska hanteras enligt gällande VA-taxa. Tecknande av nya exploaterings- eller markanvisningsavtal, som omfattar ett exploateringsbidrag utöver vad VA-taxans anläggningsavgift medger, innebär att sådant nytt avtal hamnar i strid mot tidigare tecknade avtal.

Tabell 3. Beskrivning av förhållandena samt möjlighet till exploateringsbidrag i respektive delområde.

Delområde	Förhållanden	Möjlighet till exploateringsbidrag
1. Kungs-ladugårdarna	Region Gotland är fastighetsägare, detaljplanearbete pågår, beläget utanför fastställt verksamhetsområde.	Möjlighet bedöms föreligga vid enstaka markanvisning (marköverlåtelse eller upplåtelser av nyttjanderätter).
2. Kv. Ljuset & Lyktan	Region Gotland är inte fastighetsägare, detaljplanearbete pågår, beläget inom fastställt verksamhetsområde.	Inga möjligheter bedöms föreligga.
3. Kv. Trombonen & Slagverket	Region Gotland är fastighetsägare, detaljplanearbete pågår, ligger till huvuddelen inom fastställt verksamhetsområde. Utgör en omfattande exploatering.	Möjlighet bedöms föreligga vid markanvisning (marköverlåtelse eller upplåtelser av nyttjanderätter) för den begränsade delen som är belägen utanför fastställt verksamhetsområde. För delar belägna inom fastställt verksamhetsområde bedöms inte några möjligheter föreligga.
4. Visborg 1:20 och 1:22	Region Gotland är inte fastighetsägare, inget detaljplanearbete pågår, beläget inom fastställt verksamhetsområde.	Inga möjligheter bedöms föreligga.
5. Norra Visborg	Region Gotland är fastighetsägare, detaljplanearbete är inte påbörjat, ligger delvis inom fastställt verksamhetsområde. Utgör en omfattande exploatering.	Möjlighet bedöms föreligga vid markanvisning (marköverlåtelse eller upplåtelser av nyttjanderätter) för de delar som är belägna utanför fastställt verksamhetsområde.

		För delar belägna inom fastställt verksamhetsområde bedöms inte några möjligheter föreligga.
6. Östra Regementsområdet	Region Gotland är fastighetsägare, detaljplanearbete är inte påbörjat, ligger delvis inom fastställt verksamhetsområde. Utgör en omfattande exploatering.	Möjlighet bedöms föreligga vid markanvisning (marköverlåtelse eller upplåtelse av nyttjanderätter) för de delar som är belägna utanför fastställt verksamhetsområde. För delar belägna inom fastställt verksamhetsområde bedöms inte några möjligheter föreligga.
7. Västra Regementsområdet	Region Gotland är inte fastighetsägare, detaljplanearbete är inte påbörjat, Beläget inom fastställt verksamhetsområde.	Inga möjligheter bedöms föreligga.
8. Södra Regementsområdet	Region Gotland är fastighetsägare, detaljplanearbete är inte påbörjat, ligger utanför fastställt verksamhetsområde.	Möjlighet bedöms föreligga vid markanvisning (marköverlåtelse eller upplåtelse av nyttjanderätter).
9. Kv. Skenet	Region Gotland är inte fastighetsägare, fastställd detaljplan, beläget inom fastställt verksamhetsområde.	Inga möjligheter bedöms föreligga.
10. Idrotts- och Rekreatiomsområdet	Region Gotland är fastighetsägare till merparten av området, fastställd detaljplan*, beläget utanför fastställt verksamhetsområde.	I detta område sker finansieringen av VA-utbyggnaden lämpligast genom anläggningsavgifter enligt VA-taxan.

*Planbeskrivning säger att "Vatten- och avlopp ska anslutas till Region Gotlands vatten- och avloppsnät".

Utifrån ovanstående områdesvisa uppställning bedöms inte tillkommande exploateringsavtal ge några möjligheter alls till exploateringsbidrag. Detta på grund av att det finns fastställda verksamhetsområden för område 2, 4 samt 9, vilket innebär att Vattentjänstlagens regler om VA-taxa gäller. Exploateringsavtal är inte aktuella för område 1, 3, 5, 6 och 8 eftersom Region Gotland är markägare. I område 7 är Region Gotland visserligen inte markägare, men där finns fastställt verksamhetsområde för VA.

För markanvisningsavtal är situationen annorlunda. Det bedöms finnas möjlighet för Region Gotland att erhålla exploateringsbidrag i flera fall genom markanvisningsavtal för den mark som är belägen utanför fastställt verksamhetsområde. För i det läget har Region Gotland ännu inte bundit upp sig om kommunal anslutning och VA-taxa i någon lagakraftvunnen detaljplan. Därtill säger Region Gotland i sina markanvisningsriktlinjer tydligt till alla intressenter för markanvisning att Region Gotland tillämpar en prisnivå som ska ge täckning för de kostnader Region Gotland har för att iordningställa marken. Dessutom har Region Gotland som markägare större frihet att ställa krav på hur hela markytan (inte bara den allmänna platsmarken) ska exploateras och sätta villkor om fördelning av kostnader i markanvisningsavtal inför överlåtelse eller upplåtelse, än då exploatören äger marken och det blir fråga om exploateringsavtal. I princip skulle Region Gotland kunna göra tomter med färdiga VA-anslutningar som man sedan överlåter eller upplåter till ett högre pris som ger kostnadstäckning för den färdiga VA-anslutningen.

Exakt vad det kan handla om i direkta intäkter för Region Gotland genom tillkommande framtida markanvisningar är svårt, för att inte säga omöjligt, att försöka räkna ut. I realiteten är markprissituationen en stor osäkerhetsfaktor, även om huvudinriktningen emellertid bör vara att försöka få exploateringsbidraget (för den del som avser VA) i nivå motsvarande den VA-utbyggnadskostnad som respektive markanvisningsområde är tänkt att bära. En vedertagen modell för att fastställa storleken på exploateringsersättningen är att utgå från en bedömning av hur stor byggrätt som totalt kan tillskapas inom det aktuella exploateringsområdet på grund av de kommunala investeringarna i projektet, vilket sedan ställs i relation till de uppskattade kostnaderna för dessa investeringar (kr/m² BTA). Genom indexjustering hålls sedan nivån på exploateringsersättningen aktuell i

förhållande till det allmänna kostnadsläget. Med en sådan inriktning agerar därmed Region Gotland i enlighet med sina markanvisningsriktlinjer.

4.3 Upphandlingslagstiftning

En metod för VA-utbyggnad som åberopas i svenska kommuner innebär att avtal tecknas mellan exploatör och VA-huvudman där man låter exploatören i samband med utförande av gator, parker och dylikt (enligt exploaterings- eller markanvisningsavtal) även utföra VA-anläggningen. VA-anläggningen överläts efter att den är färdigställd och godkänd till VA-huvudmannen för att sedan ingå i den allmänna VA-anläggningen.

I avtalet mellan exploatören och VA-huvudmannen regleras ofta finansieringsfrågorna så att kostnader exploatören haft för VA-utbyggnaden ställs mot VA-taxans anläggningsavgifter. Om finansieringsfrågorna formuleras korrekt i avtalet med koppling till VA-taxans anläggningsavgift och med hög transparens för att möjliggöra granskning eller revision, så bedöms metoden vara möjlig att åberopa inom fastställda verksamhetsområden utan att avsteg behöver ske från gällande VA-taxa.

Metoden anses medföra samordningsvinster i utförande av allmänna anläggningar (VA och allmän platsmark) men framför allt fördelar i utförandetider då exploatör kan tillsätta egna resurser för utförande och behöver inte invänta kommunens arbeten med utförande av VA-anläggning.

Region Gotland lyder under Lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, nedan benämnd LOU, och avseende dricksvattenförsörjningen även under Lagen (2016:1146) om upphandling inom försörjningssektorerna, nedan benämnd LUF. Dessa båda lagstiftningar innebär att offentlig konkurrensutsättning måste ske för utförande av tjänster vars värde överstiger bestämda beloppsgränser.

Metoden som beskrivs ovan innebär att någon offentlig konkurrensutsättning inte sker och kan därmed helt utan upphandlingsjuridisk risk enbart åberopas för utförande av VA-anordningar till värde under de beloppsgränser som LOU och LUF tillåter direktupphandling. Rent praktiskt medför detta begränsningar till utförande av enstaka servisledning och möjligen kortare sträckor på VA-huvudledningar.

Sveriges Kommuner och Regioner (tidigare Svenska Kommunförbundet) gjorde bedömningen⁵ redan 2003 att uppförande av allmänna anläggningar bör upphandlas i konkurrens i enlighet med upphandlingslagstiftningen och rekommenderar därvid, oavsett beloppsgränser, inte alls sina medlemmar att tillämpa metoden vid exploatering. Att låta exploatören utföra VA-anläggning mot ersättning eller avräkning av VA-taxan har av även av Upphandlingsmyndigheten bedömts kunna aktivera krav på upphandling⁶.

Det bör dock påpekas att betänkandet SOU 2015:109 "Bättre samarbete mellan stat och kommun" anger att metoden under vissa förutsättningar inte strider mot upphandlingslagstiftningen⁷. Särskilt bör det gälla när kostnaden för utbyggnad överstiger den möjliga intäkten som kan uppnås enligt VA-taxan. Sammanfattningsvis talar omständigheten att utbyggnadskostnaderna överstiger möjliga intäkter enligt gällande VA-taxa för att upphandlingsskyldighet inte föreligger - beroende på förhållanden i det enskilda fallet och avtalens utformning kan dock en risk inte uteslutas. Denna fråga behandlas inte ytterligare i denna rapport.

⁵ Svenska Kommunförbundet cirkulär 2003:109.

⁶ [Upphandlingsmyndigheten, Allmänna anläggningar och samhällsfastigheter – Upphandling och statsstöd vid exploatering, Vägledning 2019:1, s 27](#)

⁷ [SOU 2015:109 sid. 284–285, 292–293 och 296](#)

4.4 Detaljplaner

Fastställda detaljplaner är juridiskt bindande för VA-huvudmannen liksom för övriga som berörs av detaljplanen. I Vattentjänstlagen anges att en VA-anläggning inte får ordnas i strid med detaljplan (11 § Vattentjänstlagen). Att en detaljplan fastställts med viss markanvändning utgör en omständighet som starkt kan tala för att detaljplaneområdet, i berörda delar, ska ingå i det allmänna verksamhetsområdet för VA.

4.4.1 Detaljpanelagt område inom fastställt verksamhetsområde

Inom SuV finns enbart ett område, område 9 Kv. Skenet, som är beläget inom både fastställd detaljplan och inom fastställt verksamhetsområde.

Om exploatör ska uppföra ny bebyggelse kommer bygglov erhållas under förutsättning att bygglovsansökan inte strider mot detaljplanens föreskrifter. VA-huvudmannen är därefter skyldig att ansluta aktuell ny bebyggelse och ska finansiera erforderlig VA-utbyggnad enligt gällande VA-taxa.

När detta förhållande råder kvarstår ingen möjlighet för VA-huvudmannen att påverka den ekonomiska situationen genom t.ex. exploateringsavtal eller markanvisningsavtal.

4.4.2 Detaljpanelagt område som är beläget utanför fastställt verksamhetsområde

Beslut om att inrätta verksamhetsområde ska fattas, i enlighet med 6 § i Vattentjänstlagen, då det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön föreligger ett behov av vattenförsörjning och avlopp i ett större sammanhang. För mark med någotsånär samlad bebyggelse med viss omfattning anses normalt behov enligt 6 § Vattentjänstlagen föreligga.

Fastställda detaljplaner är bindande. Då fastställd detaljplan möjliggör bebyggelse med täthet och omfattning som medför ett behov av allmän VA-försörjning enligt 6 § Vattentjänstlagen, så utgör inrättande verksamhetsområde närmast ett givet "formaliabeslut". Om det dessutom i detaljplanehandlingarna anges att allmän VA-försörjning ska ordnas så stärks detta förhållande ytterligare. Dock bör påpekas att VA-behovet i sig uppkommer först då bebyggelsen uppförs – t.ex. skriver Jörgen Qviström att det är först när den planerade utbyggnaden av en allmän VA-anläggning kommit så långt att nödvändiga anordningar för fastigheternas anslutningar kan förväntas bli utförda inom en nära överskådlig framtid som denna bebyggelse bör tas med i verksamhetsområdet (Qviström, Vattentjänstlagen, En handbok, 2 uppl., s. 54 f.).

Inom SuV råder aktuellt förhållande enbart för område 10, Idrotts- och Rekreatiomsområdet. I aktuell planbeskrivning anges att "Vatten- och avlopp ska anslutas till regionens vatten- och avloppsnät".

VA-anslutning för bebyggelse inom område 10 som är uppförd efter planens fastställelse, och för bebyggelse som nu planeras, hanteras genom avtal. Region Gotland agerar därmed med utgångspunkt från att beslut om att inrätta verksamhetsområde inte fattats för området.

I enlighet med vad som framgår under avsnitt 4.1 är Swecos bedömning att det finns omständigheter som talar för ett behov av att inrätta verksamhetsområde. Att fortsatt hantera nyanslutningar eller utökning av befintlig bebyggelse genom avtal är därmed förenat med de risker som utpekats under avsnitt 4.1.

4.4.3 Detaljplaneprocessen

Det föreligger i enlighet med PBL möjligheter för VA-huvudman liksom för andra berörda att påverka en detaljplans utformning och regleringar i samband med att den upprättas.

Sweco anser det viktigt att en VA-huvudman bevakar VA-kollektivets intressen i samband med detaljplans upprättande. Exempelvis bör VA-huvudmannen framföra förslag och synpunkter för att säkerställa att:

- det kommer vara möjligt att utföra en VA-anläggning som kan "fylla sitt ändamål och tillgodose skäligen anspråk på säkerhet" (14 § Vattentjänstlagen),
- gällande arbetsmiljökrav kan uppfyllas för utförande och drift av VA-anläggning, samt
- rimliga ekonomiska förutsättningar kommer föreligga för att bygga och drifta VA-anläggningen.

VA-huvudmannens medverkan i detaljplaneprocessen kan ske dels informellt i genom att ingå i arbetsgrupper o.d. tillsammans med planförfattare. Dock bör VA-huvudman även nyttja de formella möjligheter som PBL medger genom att t.ex. lämna samrådsyttrande.

Om dåliga ekonomiska förutsättningar föreligger för utbyggnad samt drift av allmän VA-anläggning för ett detaljplaneförslag, så bör detta framföras tydligt i ett samrådsyttrande vilka i sin tur kommer utgöra underlag till det politiska organ som ska fastställa detaljplanen.

För närvarande pågår detaljplanearbete för område 2 – Kv. Ljuset & Lyktan och område 3 – Kv. Trombonen & Slagverket, varav båda är belägna inom fastställda verksamhetsområden. Planförslag finns även upprättat för område 1 – Kungsladugårdarna, beläget utanför fastställt verksamhetsområde. Vilket framgår av avsnitt 3.4 uppnås låg finansieringsgrad från anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa för VA-utbyggnad för samtliga dessa tre områden. Antagandet av detaljplan inom verksamhetsområde medför byggrätter för fastighetsägarna och en rättighet för dem att använda den allmänna VA-anläggningen. Om kostnaderna för att ordna en sådan anläggning, som i nu aktuellt fall, inte kan täckas med anläggningsavgifter behöver politikerna som antar detaljplanen vara medvetna om att beslutet kan få konsekvenser för VA-taxan och/eller föranleda behov av skattetillskott till VA-huvudmannen.

Processer med att upprätta detaljplaneförslag har inte påbörjats för övriga områden, dvs. områden 4, 5, 6, 7, 8 samt 11.1/11.2. Swecos rekommendation är att Region Gotland, i egenskap av VA-huvudman, ska engagera sig djupt när (eller om) detaljplanearbeten för dessa områden inleds.

4.5 Angående omlägningsbehov av befintliga VA-ledningar

För genomförande av de exploateringar enligt de planer och förslag som utgjorde underlag till deluppdrag -037 Business case, och som analysen i detta avsnitt utgår från, kommer en del befintliga VA-ledningar och även en befintlig pumpstation behöva flyttas. Då befintlig VA-anläggning måste flyttas, exempelvis på grund av tillkommande bebyggelse eller ny väg, så ska den som drar nytta av flytten finansiera omläggningen/flytten, dvs. i nu aktuella fall exploatören eller väghållaren. Swecos bedömning är att man vid överenskommelse om ersättning för flyttning ska utgå från befintlig VA-anläggnings funktion, och inte ålder/skick. Om befintlig VA-anläggning har fullgod funktion ska således exploatör/väghållare att bekosta flyttningskostnaderna till 100 procent.

Då befintliga allmänna VA-ledningar inom projektområdet är belägna inom mark som inte ägs av Region Gotland har ledningsrätt erhållits genom Lantmäteribeslut. Detta stärker möjligheterna för Region Gotland att begära och få ersättning från exploatör/fastighetsägare för ledningsomläggningar. För mark som ägs av Region Gotland, dvs. Visborg 1:9, finns inte några ledningsrätter bildade eftersom VA-huvudmannen och markägaren är samma juridiska person. Sweco menar dock att samma principer bör åberopas i relationen mellan Region Gotland i egenskap av VA-huvudman och i egenskap av fastighetsägare/väghållare som gäller mellan Region Gotland i egenskap av VA-huvudman samt privat fastighetsägare där ledningsrätt har bildats. Därmed bör Region Gotland i egenskap av VA-huvudman få full ersättning från Region Gotland i egenskap av exploatör/väghållare för erforderliga flyttningar.

Sweco har genomfört bedömning över vilka VA-ledningar och pumpstation som behöver flyttas och utfört översiktliga kalkyler av dessa. Resultatet sammanfattas i Tabell 4 nedan men beskrivs även mer detaljerat i avsnitt 4.5.1 t.o.m. 4.5.5. Totalt bedöms kostnaden för omläggningar eller flyttningar av främst VA-ledningar uppgå till drygt 21 mnkr. Dessa omläggningar eller förflyttningar behöver Region Gotland (också som VA-huvudman) bevaka och avtala om i det fortsatta plan- och genomförandearbetet så att ersättningar kan erhållas från respektive part.

Tabell 4 Omläggning/flyttning av befintliga VA-ledningar eller pumpstation

Delområde	Typ av omläggning/flyttning	Kalkylerad kostnad [mnkr]
1	Inga kända behov av omläggning/flytt föreligger.	0
2	Omläggning befintliga VA-ledningar för anpassning till ny gatustruktur enligt gällande detaljplaneförslag.	2,2
3	Omläggning av befintlig överföringsledning för spillvatten för anpassning till ny gatustruktur enligt gällande detaljplaneförslag.	1,8
4	Inga kända behov av omläggning/flytt föreligger.	0
5	Omläggning av befintlig huvudspillvattenledning som annars hamnar under ny byggnad.	9,8
6	Flytt av befintlig pumpstation som annars hamnar inom område för ny bebyggelse alternativt på otillräckligt skyddsavstånd till ny bebyggelse. Inkluderar även ledningsomläggningar knutna till flytt av pumpstation.	3,4
7	Inga kända behov av omläggning/flytt föreligger.	0
8	Inga kända behov av omläggning/flytt föreligger	0
9	Inga flyttningsbehov för att möjliggöra exploatering föreligger.	0
10	Inga flyttningsbehov för att möjliggöra exploatering föreligger.	0
11.1	Omläggning befintligt VA-ledningsstråk som följd av ny väg och GC-port.	4,2
11.2	Inga kända behov av omläggning/flytt föreligger.	0
SUMMA:		21,4

4.6 Riskanalys avtal

4.6.1 Angående Vattentjänstlagen

I enlighet med beskrivningar under avsnitt "4.1 VA-Juridiska förutsättningar" föreligger inga, baserat på Vattentjänstlagen, helt rättsligt givna möjligheter att genom avtal med exploatör stärka den direkta finansieringen av VA-utbyggnader utöver vad VA-taxans anläggningsavgift tillför. Detta förhållande stärks av de avtal som sedan tidigare är tecknade och som anger att anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa ska tillämpas vid framtida nyanslutningar. Om Region Gotland ändå väljer att teckna sådana avtal, vilket ofta sker i svenska kommuner och även sker i SuV för område 10 – Idrotts- och Rekreatiomsområdet, föreligger risk att sådana avtal ifrågasätts och möjligen rättsligt prövas.

4.6.2 Angående exploateringsavtal enligt PBL

Vad avser tecknande av avtal med stöd av 6 kap. PBL, exploateringsavtal, så föreligger alltså osäkerhet huruvida de kan tillämpas för VA-utbyggnader inom områden där Region Gotland har en skyldighet att besluta om verksamhetsområde, även om Region Gotland reviderar sina riktlinjer. Man kan därför inte utesluta att sådana tecknade avtal förklaras ogiltiga vid rättslig prövning. Vid bedömning av exploateringsavtal behöver vidare hänsyn tas till att exploatörens åtagande ska "stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen" enligt 6 kap. 40 § PBL. Även om säkra juridiska förhållanden föreligger bedöms det högst oklart huruvida, och i vilken mån, exploatörer är beredda, eller har möjlighet, att ta på sig aktuella kostnader och samtidigt uppnå lönsamhet i sin exploatering.

4.6.3 Angående markanvisningsavtal

Redan tecknade avtal inom hela projektområdet anger att framtida nyanslutningar och utökning av befintlig bebyggelse ska hanteras enligt gällande VA-taxa. Tecknande av nya markanvisningsavtal, som omfattar ett exploateringsbidrag utöver vad VA-taxans anläggningsavgift medger, innebär att sådant nytt avtal hamnar i strid mot tidigare tecknade avtal. Risk föreligger att exploatör inte kommer godkänna nya villkor i markanvisningsavtal som ur deras perspektiv är sämre än gällande avtal.

Det föreligger alltså även en viss osäkerhet huruvida markanvisningsavtal kan tillämpas för att stärka finansieringen av VA-utbyggnader inom områden där Region Gotland har en skyldighet att besluta om verksamhetsområde. Man kan därför inte utesluta att tecknade markanvisningsavtal förklaras som ogiltiga vid rättslig prövning. Mer detaljerad riskbeskrivning i detta avseende framgår av avsnitt 4.1.2.

4.6.4 Angående detaljplaner

Risk föreligger att detaljplaneförslag fastställs av aktuellt politiskt organ, trots att Region Gotland i egenskap av VA-huvudman, i samrådsyttrande redovisat stora finansieringsunderskott för VA-utbyggnaderna.

4.6.5 Angående ersättning för flytt av VA-anordningar

Swecos bedömning om att Region Gotland i egenskap av VA-huvudman har rätt till full kostnadstäckning för flytt av befintliga VA-anordningar kan ifrågasättas av exploatörer. Likaså kan förhandlingssituation uppstå om ersättningsnivå med utfall som innebär lägre ersättningsnivåer än vad Sweco bedömer.

4.7 Slutsatser av analys för finansiering VA-utbyggnad genom avtal

Baserat på bedömda rådande VA-juridiska förutsättningar, tidigare tecknade avtal samt Region Gotlands riktlinjer för exploaterings- och markanvisningsavtal saknas förutsättningar att teckna särskilda avtal med syfte att förbättra finansieringen för VA-utbyggnad utöver vad gällande VA-taxa medger inom fastställt verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Inom fastställt verksamhetsområde råder förbud mot att avtala i avgiftsfrågor som frångår gällande taxa. Därutöver finns ingångna avtal som föreskriver att framtida anslutningar ska hanteras enligt gällande taxa.

För områden inom SuV utanför fastställt verksamhetsområde bedömer Sweco att ingående av avtal, som innebär att exploatör bekostar anläggningar eller erlägger ersättning till Region Gotland, som överstiger anläggningsavgiften för aktuell bebyggelse i gällande VA-taxa är förknippat med viss rättslig risk (trots att detta förfarande får ses som vanligt förekommande).

Denna slutsats baseras på följande:

- Samtliga områden med undantag för område 1 - Kungsladugårdarna, är belägna i nära anslutning till fastställda verksamhetsområden. Inom flera av områdena pågår planarbete och det kan sägas finnas ett samband mellan områdena utanför verksamhetsområdet och bebyggelsen inom verksamhetsområdet. Därmed uppstår fråga om när verksamhetsområde bör beslutas för dessa områden till följd av att VA-taxa då ska tillämpas.
- Område 10 är inte beläget inom verksamhetsområdet. I planbeskrivningen för detta område anges dock att allmän VA-försörjning ska ordnas innebärande att det får anses föreligga en mycket stark presumtion för att verksamhetsområde ska beslutas. Det framgår dock inte när så ska ske.

Därutöver behöver följande omständigheter beaktas i det fortsatta arbetet med kostnadstäckning för ordnandet av den allmänna VA-anläggningen inom SuV:

- Det finns två fastställda detaljplaner inom projektområdet, område 9 – Kv. Skenet och område 10 – Idrotts- och Rekreatiomsområdet. Då dessa båda detaljplaner är fastställda finns ingen möjlighet för VA-huvudman att i detaljplaneprocess påverka förutsättningarna för finansiering av VA-utbyggnader.
- Befintliga avtal, tecknade mellan Region Gotland och tidigare fastighetsägare, för överlåtelse av VA-ledningar till Region Gotland, samt tecknade exploateringsavtal med PEAB anger att anläggningsavgifter för befintlig bebyggelse ska anses vara betalda samt att var tids gällande VA-taxa ska åberopas för framtida nyanslutningar eller utbyggnader av befintlig bebyggelse. Swecos tolkning av gällande avtal är att dessa tillsammans inkluderar hela projektområdet (samtliga områden). Tecknande av nya avtal med syfte att förbättra finansiering av VA-utbyggnad utöver vad gällande VA-taxa medger, bedöms därför innebära avsteg från dessa tidigare tecknade avtal.
- Region Gotlands riktlinjer för markanvisning- och exploateringsavtal anger under avsnitt rörande exploateringsavtal att "Avgifter för anslutning till anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt en särskild taxa". Swecos tolkning är att riktlinjerna därmed inte ger något stöd för att teckna avtal med syfte att förbättra finansiering av VA-utbyggnad utöver vad gällande VA-taxa medger.

För områden som ännu inte är detaljplanlagda finns fortfarande möjlighet för Region Gotland i egenskap av VA-huvudman att framföra synpunkter i exempelvis samrådsyttrande för att uppnå rimliga finansieringsförutsättningar för VA-utbyggnader.

5 Investeringstillskott via skattemedel

Det finns det tre olika delar i en kommunkoncerns budget – taxefinansierad del, affärsdrivande rörelser och skattefinansierad del. Dessa delar är i praktiken inte helt renodlade och i det här avsnittet studeras närmare hur kommunala medel från skatter kan utgöra tillskott till VA-verksamheten.

Medan VA-taxan betalas av dem som är anslutna till den allmänna VA-anläggningen för de tjänster de erhåller, måste alla invånare betala kommunalskatt som är grundat på inkomst. Om kommunala skattemedel används för att finansiera utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen innebär det att alla invånare är med och bidrar till vattentjänsterna, alltså även de som inte har någon anslutning. Detta är i sig inte någon unik företeelse då skattemedel fungerar som generell finansiering av en mängd olika kommunala verksamheter som flertalet invånare aldrig eller ytterst sällan kan ta del av. Samtidigt innebär överföringen av skattemedel till VA-verksamheten att en gräns passeras mellan två olika kollektiv och ekonomier, vilket förändrar de rådande förutsättningarna. De nya förutsättningarna kan å ena sidan skapa möjligheter för fler människor att på kortare tid få tillgång till rent och säkert dricksvatten i en ordnad bostad, men å andra sidan framkalla risk för att en intern dragkamp uppstår som ställer utbyggnad av VA mot andra viktiga behov i kommunen.

Det ska påpekas att vid skattefinansiering ska fördelning i första hand baseras på bärkraft och inte på nytta av vattentjänsterna som är det normala vid VA-finansiering. Om en nytta för Region Gotland i sin helhet till exempel består i värdet av att etablera Gotland som Ekokommun, tack vare inslag av innovativa VA-lösningar, så är det rimligt att skattekollektivet tar en del av den finansiering som inte täcks av anläggningsavgifterna eller ersättningar grundade på avtal. På detta sätt är man som invånare med och betalar för Region Gotlands nytta även om man inte har kommunalt VA och betalar VA-avgift. Om nyttan som ger denna merkostnad kommer hela Region Gotland tillgodo är det rimligt. Om nyttan av dessa innovativa lösningar främst kommer VA-kollektivet till del, till exempel genom minskad belastning på gemensamma verk är det rimligt att VA-kollektivet tar en del av den finansiering som inte kan täckas av anläggningsavgifter (kostnaderna täcks då genom bruksavgifter). Den som inte är ansluten till den allmänna VA-anläggningen och inte åtnjuter nyttan av denna är då inte heller med och betalar. Förutom att finansieringen skiljer sig åt, vad avser vilka som är med och betalar, så är i grunden varje invånares/fastighetsägares bidrag olika. VA-taxans bruksavgifter baseras på fastighetens beskaffenhet och vattenkonsumtion. Skattemedel betalas efter bärkraft och bidraget till nyttan men denna finansiering beror av inkomst och inte VA-abonnemang. För en regiongemensam nytta utan direkt koppling till befintligt VA-kollektiv kan därför denna (bidragande) finansieringsform upplevas som mer rättvis än VA-kollektivets bruksavgifter. Ytterligare dimensioner av skillnaden mellan taxefinansiering och skattefinansiering framgår av Tabell 5.

Tabell 5 Skillnaden mellan taxefinansiering och skattefinansiering utifrån boendesituation.

Boendesituation	Taxefinansiering	Skattefinansiering
Helårsboende <i>med</i> kommunalt VA	Betalar efter fastighetens beskaffenhet & vattenförbrukning	Betalar efter inkomst
Helårsboende <i>utan</i> kommunalt VA	-	Betalar efter inkomst
Fritidsboende <i>med</i> kommunalt VA	Betalar efter fastighetens beskaffenhet & vattenförbrukning	-
Fritidsboende <i>utan</i> kommunalt VA	-	-

Inom svensk offentlig sektor förekommer en mängd olika synonyma begrepp för investeringstillskott, såsom investeringsstöd och investeringsbidrag, men även de kortare och allmännare formerna skattetillskott, skattebidrag och kommunbidrag förekommer. Åter andra använda begrepp är täckningsbidrag från skattekollektivet eller förlusttäckningsbidrag.

I den fortsatta texten används begreppet investeringstillskott för att beteckna en kommuns eller regions tillskott av skattemedel för att täcka upp den mellanskillnad som uppstått när VA-taxans anläggningsavgift inte till fullo motsvarar VA-utbyggnadens kostnader och utgifter.

5.1 Juridiska förutsättningar

Samtidigt som Vattentjänstlagen ger Region Gotland rätt att ta ut avgifter inom den allmänna VA-verksamheten, finns det ingen lagstiftning som kräver fullständig avgiftstäckning eller ens någon avgiftsandel alls. I stället ger den kommunala självstyrelsen stor frihet för varje region eller kommun att själv bestämma om sina skattemedel och vad de ska användas till. I princip finns därmed inget hinder för Region Gotland att skattefinansiera sin VA-verksamhet - helt eller delvis.

Vid skattefinansiering behöver Region Gotland dock beakta kommunallagens regler om hur Region Gotlands medel får användas, vilket i sammanhanget främst handlar om den kommunala kompetensen och den kommunala likställighetsprincipen. Den kommunala kompetensen utmärks av tre begränsande principer:

- Allmänintresset,
- förbud mot att ge understöd åt enskild samt
- lokaliseringsprincipen.

Kommunallagen anger att regionen eller kommunen själv får ta hand om angelägenheter som är av allmänt intresse och som har anknytning till dess område eller medlemmar. Ett allmänt intresse kan enklast förklaras med att det inte är frågan om ett enskilt intresse. Principen om allmänt intresse tar inte fasta på ett visst antal kommuninvånare eller yta och är därför inte heller nödvändigtvis begränsat till att gälla majoriteten av kommuninvånarna eller kommunytan. Även exempelvis en åtgärd som bara kommer en mindre del av regionens eller kommunens invånare eller område direkt tillgodo kan vara av allmänt intresse beroende på åtgärdens art.

Förbudet mot att ge understöd åt enskild följer av att det i regel inte kan vara ett allmänt intresse att understöd lämnas åt enskild. Region Gotland får till exempel inte utan saklig grund befria en person från att betala VA-taxans anläggningsavgift (rättsfallet RÅ 1980 Ab 48).

Lokaliseringsprincipen innebär att en kommunal åtgärd måste vara knuten till regionens eller kommunens eget område eller dess invånare för att det ska anses lagligt. Principens innebörd talar om att det inte är tillräckligt att en kommunal åtgärd tillvaratar ett allmänintresse, utan det allmänintresset måste dessutom ha koppling till antingen regionens geografiska yta eller dess medlemmar. För undantag från lokaliseringsprincipen behövs stöd i lag.

Slutligen handlar likställighetsprincipen om att regioner och kommuner ska behandla sina medlemmar lika, det vill säga det är inte tillåtet att särbehandla vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar på annat än objektiv grund. Likställighetsprincipen innebär inget absolut krav på likabehandling, men regionen måste motivera en särbehandling sakligt och objektivt för att tillåtas. Principen fungerar på så vis som en spärr mot att regionen betar sig godtyckligt mot sina invånare. Vidare är likställighetsprincipen endast tillämplig gentemot regionens eller kommunens egna medlemmar och just i deras egenskap av att vara kommunmedlemmar i den kontakt eller ärende det gäller. Principen gäller exempelvis inte för den som i rollen som entreprenör är i kontakt med Region Gotland i en upphandling eller för att köpa mark. I sådana fall måste hänsyn tas till Region Gotlands ekonomiska intresse och Region Gotland ska därmed agera efter andra regler och principer i kommunallagen, såsom god ekonomisk hushållning och god avkastning.

5.2 Omvärldsanalys Investeringstillskott

Enligt Svenskt Vattens statistik från Sveriges VA-huvudmän finns det 26 kommuner som ger sina VA-huvudmän generellt tillskott av skattemedel över flera år (VASS; Taxeundersökning 2023 och 2024 respektive Driftstatistik – Ekonomiska nyckeltal 2022 och 2023). Hur många av dessa kommuner som specifikt ger investeringstillskott så som vi använder begreppet i denna rapport går dock inte att utläsa från statistiken. Statistiken bygger på det som kommunerna själva uppgett, men utifrån Swecos erfarenhet vet vi att det finns ytterligare ett antal kommuner som på något sätt har tillskott från skattepengar i VA-sammanhang. Det kan konstateras att tillskott av skattemedel inom VA inte är vanligt, men heller inte alldeles ovanligt.

Variationen på hur kommunerna tillför skattemedel till sina VA-huvudmän förefaller stor – detta har Sweco sett när dessa förhållanden undersökts närmare i några kommuner. Ett tillvägagångssätt är att kommunen tillskjuter skattemedel till VA-kollektivet för att täcka kapitalkostnaderna (kapitalkostnader består vanligen av lånekostnader, amorteringar och avskrivningar) för ett enstaka specifikt VA-projekt, till exempel en överföringsledning, med motiveringen att det gagnar kommunens utveckling när projektet får förutsättning att starta snabbare.

Ett annat exempel utgörs av en kommun med en relativt stor stad omgiven av vidsträckt landsbygd med många mindre orter, byar och hussamlingar som ligger utanför verksamhetsområden för VA, med ofördelaktiga markförhållanden och där behovet kan vara stort med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. För att hålla jämn takt i utbyggnadsplanerna i VA-planen ger kommunen ett fast årligt investeringsanslag av skattemedel till VA-huvudmannen. Investeringsanslaget betalas ut med reservation för att om kostnaden blir mer än 130 procent över genomsnittskalkylen per fastighet i utbyggnadsområdet, ska VA-projektet inte starta utan tas upp för ny politisk behandling. Investeringskalkylen baseras på att nivån 100 procent betyder att intäkterna från anläggningsavgifterna precis räcker för att finansiera utbyggnaden. De överstigande procenten av utgifterna som hamnar över de 100 procent och upp till 130 procent får VA-huvudmannen täcka med det årliga investeringsanslaget. Rent teoretiskt skapar systemet en sorts garanti för att de VA-investeringar som genomförs ger VA-huvudmannen en täckningsgrad på åtminstone omkring 75 procent.

Ett tredje exempel utgörs av en kommun som har organiserat medfinansieringen från skattekollektivet med antingen ett engångsbelopp eller årliga driftbidrag för utbyggnaden av avloppsreningsverken i kommunen. Medfinansiering betalas ut initialt med hela engångsbeloppet eller bidraget, men där VA-kollektivet sedan "tar över" kostnaden i takt med att nya fastigheter ansluts och VA-huvudmannen erhåller anläggningsavgifter. Detta finansieringssystem motiverar kommunen med att behovet av kapacitetsökningen i reningsverken har starkt samband med planerad framtida bebyggelse.

Närmare redovisning av de olika uppläggen för investeringstillskott som Sweco har undersökt återfinns nedan i Tabell 6.

Tabell 6 Exempel på olika förekommande system för investeringstillskott från skattekollektivet till VA-huvudmannen.

Situation	Motiv	Kommentar
1. Skattekollektivet lämnar ett tillskott till VA-kollektivet för att täcka kapitalkostnaderna för en specifik VA-investering (t.ex. överföringsledning).	Det gagnar kommunens utveckling.	Kapitalkostnader består typiskt av lånekostnader, amorteringar och avskrivningar.
2. Årligt investeringsanslag från skattemedel till VA-huvudmannen med ett visst fast belopp under en längre tidsperiod. Kalkylnivå 100 % betyder att anläggningsavgifterna är lika stora som utbyggnadskostnaden.	Kopplat till VA-planen för att hålla jämn takt i utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen på landsbygden.	Investeringsanslaget får användas med reservation för att om kostnaden blir mer än 130 % över genomsnittskalkylen per fastighet ska VA-projektet tas upp för ny politisk behandling.

Investeringsanslaget får användas för att täcka VA-investeringar där kalkylen är över 100 % och upp till 130 %.		
3. Medfinansiering från skattekollektivet med engångsbelopp eller årliga driftbidrag för utbyggnad av avloppsreningsverk.	Behovet av kapacitetsökningen i reningsverken har starkt samband med planerad framtida bebyggelse.	Medfinansiering från skattekollektivet med engångsbelopp eller årliga driftbidrag men där VA-kollektivet "tar över" kostnaden i takt med att nya fastigheter ansluts.

5.3 Appliceringsmöjligheter för Visborg

Hur kan då motiven se ut som talar för att skattemedel används för att bekosta delar av en VA-utbyggnad i en stadsdelsutveckling som Visborg utgör och hur skulle det kunna appliceras på det här utvecklingsprojektet?

Dagens situation kan beskrivas som att SuV är inne i ett kritiskt läge. Det allmänna ekonomiska läget har satt paus för många byggplaner samtidigt som det finns en fortsatt stor brist på bostäder i regionen. Visborg ligger strategiskt och utbyggnaden av området lyfts fram i översiktsplanen. En utveckling av Visborg skulle därför inte enbart tillgodose behov av bostäder utan även bidra med nya lösningar av vattentjänster inom Region Gotland som hushållar med naturresurser som utgör bristvaror i samhället (färskvatten och näringsämnen). Utvecklingen av Visborg kan därmed sägas tillgodose ett angeläget allmänt intresse utifrån ett flertal aspekter.

Eftersom det finns brist på kapacitet, och till stor del även funktion för samtliga tre vattentjänster, blir projektet från VA-synpunkt automatiskt "ekonomiskt framtungt" (stora utgifter uppstår redan innan eller vid projektstart och inkomsterna kommer först senare). Samtidigt måste många av dessa investeringar göras just inledningsvis för att en utbyggnad av nya bostäder och verksamheter ska vara möjlig för alla berörda fastighetsägare och byggherrar. Analysen säger att de inledande kostnaderna blir så höga för VA-kollektivet att både anläggningsavgifterna och bruksavgifterna kommer att behöva höjas kraftigt för att kunna finansiera utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen kopplad till SuV.

Region Gotland är en stor markägare i den blivande stadsdelen och utan vatten- och avloppsförsörjning kan anvisningen av marken för byggandet av nya bostäder och verksamheter bli en utmaning. Region Gotland är också en viktig aktör för utvecklingen i samhället och har till uppgift att leda Region Gotlands utveckling. SuV har tydlig koppling till två prioriteringar och deras insatsområden som Region Gotland satt upp i genomförandeprogrammet till sin utvecklingsstrategi (Vårt Gotland 2040), nämligen: Skapa förutsättningar för byggande och bostadsförsörjning respektive Säkra miljö och vatten – Effektivare vattenhantering. Gotland har en stark profil som Ekokommun och Region Gotland vill skapa utveckling utifrån hållbarhet. För SuV finns ett eget målområde för ekologisk hållbarhet beslutat av regionstyrelsen som heter Innovativa kretslopp (Hållbarhetsmål Visborg; Region Gotland 2019). Inom detta område har bland annat målet Innovativa dagvattensystem och klimatanpassade dagvattenlösningar fastställts och som ska gälla för den kommande planeringen samt utbyggnaden av Visborgsområdet. Att praktiskt kunna förverkliga det pionjärbetonade arbetet med källsorterat spillvattensystem skulle kunna ge stark attraktionskraft för Visborg, men också ett betydligt vidare signalvärde för hela Gotland.

Sweco har gått igenom de VA-åtgärder som berör SuV och de som kommer att "gå in och ut" från området för att skilja ut vilka som har stark strategisk koppling till att möjliggöra ny bebyggelse på Visborg, att säkra miljö och vatten (system för källsorterat spillvatten, minskad dricksvattenanvändning, klimatanpassad dagvattenhantering och skyddat grundvattnet i vattenskyddsområdet) och vad som i övrigt rymmer ytterligare större syften än just VA-anslutning. Resultatet från genomgången är en lista som Region Gotland kan ha som utgångspunkt för att överväga investeringstillskott till VA-utbyggnaden med koppling till SuV Tabell 7.

Tabell 7 VA-investeringar med motiv för skattefinansiering.

VA-åtgärd	Motiv för investeringstillskott	Investering [mnkr]
Källsorterat spillvattensystem inklusive BDT-reningsverk	Säkra miljö och vatten. Större syften än just VA-anslutning.	171
Centrala utloppsledningen	Säkra miljö och vatten. Möjliggöra ny bebyggelse inom SuV. Större syften än just VA-anslutning. Avleder dagvatten även från områden belägna utanför SuV.	73
Överföringsledning och utloppsledning Norra Visborg	Säkra miljö och vatten. Möjliggöra ny bebyggelse inom SuV. Större syften än just VA-anslutning.	29
Matningsledningar för dricksvatten till Djuplunda	Möjliggöra ny bebyggelse inom SuV. Större syften än just VA-anslutning.	5
SUMMA:		278

Den totala investeringssumman uppgår till knappt 280 mnkr för samtliga listade åtgärder. Ett upplägg för investeringstillskott enligt ovan (avsnitt 5.2) redovisade alternativ 1 är tänkbar. Det vill säga skattekollektivet lämnar ett tillskott till VA-kollektivet för att täcka kapitalkostnaderna för de specifika VA-investeringarna. Modellen ger Region Gotland förhållandevis goda incitament i både planerings- och genomförandeskedena att försöka få så bra täckning som möjligt för alla sina utgifter i samband med exploateringarna, inte minst i samband med kommande markanvisningar. Nedan ges en kort beskrivning av respektive VA-åtgärd och dess motiv för investeringstillskott.

5.3.1 Källsorterat spillvattensystem inklusive BDT-reningsverk

Beskrivning: anläggandet av källsorterat spillvattensystem inklusive anläggning för rening av BDT-vattnet/gråvattnet. Ledningssystemet med tillhörande pumpstationer och reningsverket ska endast betjäna SuV.

Motiv: Källsorterat spillvattensystem bidrar till att minska behovet av dricksvatten i en region präglad av vattenbrist. Tillkomsten av källsorterat system bidrar också till att det befintliga Visby avloppsreningsverk inte behöver byggas ut. SuV är profilerad som den hållbara stadsdelen. Region Gotland är en Ekokommun. Merkostnaden för det källsorterade spillvattensystemet och den miljöinnovativa profilen kan sägas utgöra motiv för Region Gotland att genom investeringstillskott finansiera denna VA-åtgärd när en ny stadsdel ska utvecklas.

5.3.2 Centrala utloppsledning

Beskrivning: anläggande av utloppsledning för dagvatten (D1600), som ska gå från centrala Visborg till utloppet vid Östersjön, och som kompletterar befintlig utloppsledning (D900). Ledningen avleder dagvatten från stora områden utanför SuV, bland annat från Djuplunda, sydöstra delarna av befintlig bebyggelse i Visby och stora naturområden öster om SuV.

Motiv: Visborgsområdet har otillräcklig dagvattenhantering. För att skydda grundvattnet till Region Gotlands viktigaste vattentäkt, ska åtgärder vidtas för att förhindra att dagvatten via infiltration ska kunna förorena grundvattnet. Sådana skyddsåtgärder ökar kapacitetsbehovet i dagvattenavrinningen ytterligare. Region Gotland är största markägare inom SuV. SuV skulle rimligen innebära att värdet på fastigheter i Visborg ökar betydligt. Utan tillräcklig dagvattenhantering är i praktiken ingen utbyggnad av bebyggelsen möjlig i de centrala delarna av Visborg. Det är väsentligt att åtgärden kommer snabbt till stånd för att hindra förorenat dagvatten från att nå grundvattnet inom Visby vattenskyddsområde. Genom investeringstillskott från skattemedel kan Region Gotland ta ansvar som största markägare och se till att hindret för utbyggnad avlägsnas för centrala Visborg.

5.3.3 Överföringsledning och utloppsledning Norra Visborg

Beskrivning: anläggande av dels en överföringsledning för klosett/vatten/svartvatten (källsorterat) för hela Visborgsområdet som ska gå från Norra Visborg till Visby avloppsreningsverk, dels en utloppsledning (D 800) för dagvatten från område 5 Norra Visborg som startar sin avledning från Rörmagasin 1 med sträckning längs Färjeleden och med utlopp i havet precis bredvid avloppsreningsverket. Överföringsledningen till avloppsreningsverket föreslås samförläggas med utloppsledningen för dagvattnet från område 5 Norra Visborg.

Motiv: överföringsledningen är en förutsättning för att kunna föra källsorterat klosett/vatten/svartvatten från hela Visborgsområdet ner till Visby avloppsreningsverk och därmed också en förutsättning för att kunna införa ett källsorterat spillvattensystem. Norra Visborg har otillräcklig dagvattenhantering. Region Gotland är största markägaren. SuV skulle rimligen innebära att värdet på fastigheter i Visborg ökar betydligt. Utan tillräcklig dagvattenhantering är i praktiken ingen utbyggnad av bebyggelsen möjlig i de norra delarna av Visborg. Det är väsentligt att utloppsledningen kommer snabbt till stånd för att stoppa förorenat dagvatten från att nå grundvattnet inom Visby vattenskyddsområde. Genom investeringstillskott från skattemedel kan Region Gotland ta ansvar som största markägare och se till att hindret för utbyggnad avlägsnas för norra Visborg.

5.3.4 Matningsledning för dricksvatten till Djuplunda

Beskrivning: anläggande av en kombinerad matningsledning/överföringsledning för dricksvatten från vattenverk till Djuplunda varifrån nätet sedan kopplar samman dricksvattenätet på Visborgsområdet.

Motiv: tillgången på dricksvatten är otillräcklig inom SuV. Utan tillräcklig tillgång på dricksvatten är i praktiken ingen ny bebyggelse möjlig på området. Det är väsentligt att matningsledningen/överföringsledningen kommer på plats skyndsamt. Genom investeringstillskott från skattemedel kan Region Gotland ta ansvar som största markägare för vattenförsörjningen och se till att det hindret för ny bebyggelse av Visborgsområdet försvinner.

6 Bedömning av för- och nackdelar

6.1 För- och nackdelar med att hela investeringen täcks av anläggningsavgift, vid 100% täckningsgrad för hela SuV.

Fördelar:

- Systematiken i Vattentjänstlagen följs gällande att anläggningsavgifter uttas för att täcka kostnader för ordnandet av den allmänna VA-anläggningen.
- VA-kollektivet behöver inte betala mellanskillnaden med brukningsavgiften.
- Skattemedel behöver inte nyttjas för att täcka underskottet.

Nackdelar:

- Svåra politiska beslut krävs vid erforderliga taxehöjningar.
- En snabb och betydande höjning av VA-taxan strider sannolikt mot Vattentjänstlagen genom att fördelningen av avgifter under kort tid då skulle förändras på ett betydande sätt.
- Orimligt hög taxa för övriga Gotland utanför SuV, blir oattraktivt att bygga på Gotland.
- Orimligt hög taxa kan innebära att det blir mindre attraktivt att bygga ut i Visborgområdet och därmed blir täckningsgraden ännu sämre i området.

6.2 För- och nackdelar med att teckna avtal med exploatör som sedan tar ut kostnaden i försäljningspriset.

Fördelar:

- Övriga VA-kollektivet behöver inte betala mellanskillnaden med brukningsavgiften.
- VA-taxans anläggningsavgift behöver inte höjas lika mycket, vilket annars kan leda till att det blir oattraktivt att bygga på Gotland.
- Investeringskostnaden belastar i högre grad de områden, och fastighetsägare, som orsakar de höga kostnaderna.
- Skattemedel behöver inte nyttjas för att täcka underskottet.

Nackdelar:

- Rättsliga risker kan uppstå. Avtal inom verksamhetsområde får inte strida mot gällande taxa i avgiftsfrågor.
- Kan innebära brott mot tidigare tecknade avtal.
- Exploatörer belastas hårdare ekonomiskt innebärande att det blir mindre attraktivt att bygga ut på Visborgsområdet, vilket medför risk att täckningsgraden försämras i området.

6.3 För- och nackdelar med investeringstillskott som täckningsbidrag från skattekollektivet.

Fördelar:

- Övriga VA-kollektivet inte behöver betala mellanskillnaden med brukningsavgiften.
- VA-taxans anläggningsavgift inte behöver höjas lika mycket, vilket annars kan leda till att det blir oattraktivt att bygga på Gotland.
- Exploatör belastas i mindre grad ekonomiskt innebärande vilket leder till att det blir mer attraktivt att bygga ut på Visborgsområdet.

Nackdelar:

- Svåra politiska beslut krävs vid tilldelning av aktuella skattemedel.
- Skattekollektivet för hela Region Gotland får medverka i finansieringen av ett begränsat utbyggnadsområde.

7 Slutsats och rekommendationer

En lämplig lösning på finansieringen av VA-utbyggnader inom SuV är troligen en kombination av höjd VA-taxa, exploateringsbidrag samt skattefinansiering.

7.1 Analys för revidering av VA-taxa

För att höja VA-taxan krävs en långsiktig plan. För att erhålla underlag till planen krävs en analys över täckningsgraden för VA-anslutningar för hela Region Gotland. En analys behöver också göras rörande balansen mellan anläggningsavgifter och brukningsavgifter för att bestämma en strategi för att uppnå önskad fördelning.

En ökad brukningsavgift kan motiveras genom att utbyggnad av källsorteringssystem i Visborgsområdet leder till lägre vattenförbrukning och därmed senareläggning av utbyggnad av vatten- och reningsverk.

I enlighet med vad som framgår av underlag till deluppdraget -037 Business case planeras Visborgsområdet att byggas ut etappvis fram till år 2041. Detta innebär dels att investeringskostnaderna kommer att öka under perioden, dels att anläggningsavgiften behöver öka enligt den långsiktiga planen.

Vattentjänstlagen anger att kostnader för vattentjänster ska fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist. Anläggningsavgiften utgör vanligtvis en huvuddel av finansieringen vid ordnande av den allmänna VA-anläggningen. Att uppnå en betydande kostnadstäckning med anläggningsavgifter för SuV bedöms dock som mycket svårt. Ytterligare kostnadstäckning från intäkter via brukningsavgiften kommer krävas, liksom intäkter via exploateringsbidrag och/eller skattefinansiering.

I brist på andra möjligheter att stärka finansieringen kan separat utredning genomföras för att klarlägga huruvida särskilda omständigheter föreligger som kan motivera införande av särtaxa för området. En särtaxa kan dock inte medföra en högre kostnadstäckningsgrad för ett visst område än vad som gäller generellt i Region Gotland.

7.2 Juridisk rådgivning rörande möjligheter att stärka finansieringen genom exploaterings- och markanvisningsavtal

De juridiska förutsättningarna föreslås klargöras vad gäller möjligheterna att teckna exploaterings- och markanvisningsavtal för att stärka finansieringen av VA-utbyggnader. Sådan utredning föreslås inkludera:

- Förslag på tillägg till Region Gotlands riktlinjer för exploateringsavtal – alternativt förslag till revidering av riktlinjerna för exploateringsavtal – där det anges att SuV är föremål för etappvis utbyggnad och att Region Gotland har för avsikt att låta finansiera vissa åtgärder kopplade till VA-utbyggnaden i det området genom framtida exploateringsavtal.
- Tydlig etappindelning för utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen på Visborgsområdet, särskilt för de delar där nyttan tydligt begränsas eller närmast totalt tillfaller SuV eller det aktuella etapputbyggda området. Syftet är att kunna ålägga exploatörer att bekosta åtgärder som anges i fördjupad översiktsplan, planprogram och dylikt som föregått detaljplanen, samt möjligen kunna avtala med exploatören om dennes skyldighet att bidra till kostnader för framtida utbyggnad av anläggningar inom det etapputbyggda området som grundas på den nytta som utbyggnaden med tiden kommer att skapa för exploatören.
- Detaljerad analys av förutsättningarna för att ingå markanvisningsavtal som avser möjlighet till överlåtelse av mark eller upplåtelse av mark med nyttjanderätt, och om det för sådana avtal bedöms finnas ett större utrymme för att avtala om ansvar för utbyggnad av VA-anläggningar utan att avtalet bedöms utgöra en avgiftsfråga.
- Analys rörande möjligheterna för Region Gotland att i planarbetet framhålla att Visborgsområdet ska förses med källsorterande avlopp som syftar till att hushålla med vatten (jämför 3 kap. 20 § i

Plan- och byggförordningen (2011:338)). Möjligen skulle sådana föreskrifter/beskrivningar underlätta vid ingående av exploaterings- och markanvisningsavtal som ska vara nödvändiga för att kunna genomföra planen.

Dessutom rekommenderas Region Gotland i det fortsatta plan- och genomförandearbetet att bevaka och avtala om finansiering med dem som drar nytta av de omläggningarna av befintliga VA-ledningar etc. som kommer bli aktuella när SuV ska exploateras. Utifrån Swecos undersökning och kalkyl rör det sig om kostnader på totalt ca 21 mnkr.

7.3 Angående skattefinansiering

Sweco har funnit motiv som kan stödja Region Gotland i att ge investeringstillskott via skattemedel på omkring 280 mnkr för ett antal listade VA-åtgärder som har stark strategisk koppling till att möjliggöra ny bebyggelse inom SuV samt till att säkra områdets miljö och grundvatten.

Följande utredningar / analyser föreslås:

- Se över regionala utvecklingsmedel om kortsiktiga omfördelningar är möjliga och att överväga nya fördelningar för kommande planeringsperiod som i hög utsträckning tar sikte på innovativa VA-lösningar inom SuV.
- Göra en genomlysning i syfte att finna investeringsutrymme för de strategiska VA-investeringarna som föreslås genom att bland annat studera vilka dynamiska effekter för exempelvis bostadsmarknad, sysselsättning och miljö som finns för de strategiska VA-investeringarna. Därefter jämföra dessa med andra investeringar av liknande slag i syfte att överväga omprioriteringar av investeringsbudgeten i kommande års mål- och budgetprocess.

7.4 VA-huvudmans medverkan i processer vid framtagande av nya detaljplaner

Region Gotland i egenskap av VA-huvudman bör noga bevaka VA-kollektivets intressen vid framtagande av nya detaljplaner med syfte att säkerställa att genomförande av detaljplanerna inte medför orimliga ekonomiska förutsättningar för VA-kollektivet.

Medverkan kan ske informellt i arbetsgrupper men samtidigt bör formella samrådsyttrande lämnas med syfte att skapa tydligt beslutsunderlag för hur VA-kollektivet påverkas av föreslagen detaljplan till det politiskt beslutande organ som ska fastställa detaljplanerna.

8 Bilagor

Bilaga 1 - Exempelberäkning på intäkter via anläggningsavgiften

Allmänt

En ”normal” VA-verksamhets kostnader delas upp enligt:

1. Tjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvatten från fastighet samt dagvatten från gata.
2. Typ av kostnad – driftkostnader respektive kapitalkostnader.
3. Finansieringsform – anläggningsavgifter och bruksavgifter.

Anläggningsavgiften är en engångsavgift som fastighetsägaren betalar i samband med att fastigheten ansluts till VA-nätet. Denna avgift syftar till att finansiera en del av kapitalkostnaderna som uppstår i samband med utbyggnad och investeringar i VA-systemet.

Enligt gängse praxis bör anläggningsavgiften täcka hela investeringskostnaden för det nya utbyggnadsområdet – alltså ett täckningsbidrag på 100 %. För att säkerställa rätt nivå på avgiften görs en årlig kontroll där genomsnittet av de senaste fem årens investeringar vägs samman med de planerade investeringarna för de kommande tre åren.

VA-avdelningen har inte gjort uppföljning varje år, men enligt tillgänglig statistik var täckningsbidraget 31 % år 2020 och 89 % år 2023. Den del av investeringskostnaden som inte täcks av anläggningsavgiften finansieras i stället via bruksavgiften – vilket innebär att alla anslutna kunder gemensamt betalar för utbyggnaden.

Enligt Svenskt Vattens taxerapport för 2024 varierar anläggningsavgiften kraftigt mellan olika kommuner.

- Den lägsta anläggningsavgiften återfinns i Överkalix, strax under 50 000 kr.
- Den högsta finns i Sotenäs, med över 400 000 kr.
- Gotland placerar sig på plats 267 av 290, med en anläggningsavgift på 313 349 kr.

Simuleringsmodell

Region Gotlands VA-avdelning använder en modell utvecklad av WSP för att simulera VA-taxan som underlag inför beslut om avgiftshöjningar.

Allmänna förutsättningar

- Kalkylränta för investeringslån: 2,5 %
- Intäktsränta: 2,5 %

Befintlig VA-verksamhet

- Tillgångar och skulder: Baserade på bokslutet för 2024.

Driftkostnader

- Prognostiserade driftkostnader räknas upp årligen enligt följande index:
 - Personal: +4 %
 - Material: +5 %
 - Tjänster: +5 %

Investeringar

- Visborgsprojektet: Enligt tidigare angivna investeringsnivåer (se alternativ).
- Övrig exploateringsverksamhet: Enligt gällande exploateringsbudget.
- Övrig VA-verksamhet: I enlighet med gällande mål- och budgetskrivelse, samt därefter en schablon på 200 000 tkr per år.*¹

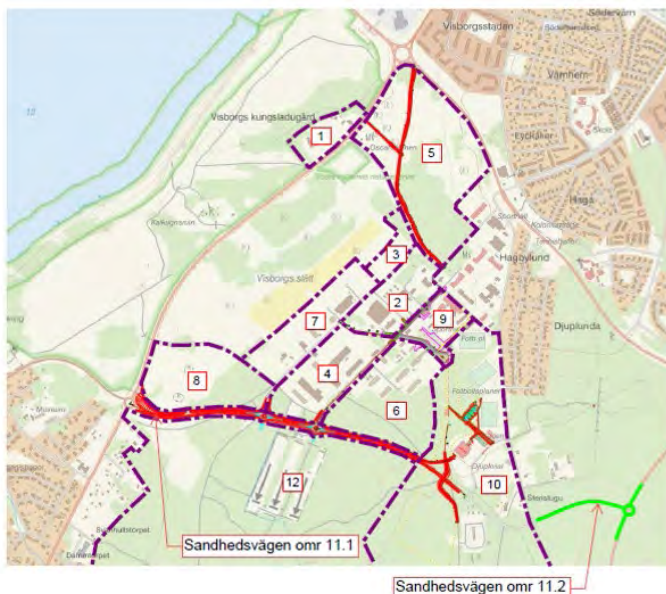
Observera: Investeringsbehoven för den övriga VA-verksamheten är omfattande och inte fullt ut inkluderade i modellen. Exempelvis planeras:

- Ett nytt vattenverk i Visby med tillhörande vattentäkt (t.ex. avsaltning eller ledning från Bästeträsk).
- Utbyggnad av Visby avloppsreningsverk, eller eventuellt ett nytt verk som komplement i norra Visby.

Avgiftsutveckling

- Anläggningsavgiften: Uppräknas med 5 % per år i samtliga scenarier.
- Brukningsavgiften: Simuleras med målsättningen att verksamheten ska uppnå ett nollresultat varje år (intäkter = kostnader).

Områdesindelning



- 1 Kungsladugården
- 2 Ljuset och Lyktan
- 3 Trombonen och Slagverket
- 4 Visborg 1:20
- 5 Norra Visborg
- 6 Östra Regementsområdet
- 7 Västra regementsområdet
- 8 Södra regementsområdet
- 9 Skenet
- 10 Idrotts- och Rekreatjonsområdet
- 11 Sandhedsvägen
- 12 Villastaden

Alternativ (se bilaga)

1. Finansiering via anläggningsavgifter
 - a. Huvudalternativ
 - b. Nollalternativ
2. Investeringsstillskott via skattemedel
 - a. Huvudalternativ
 - b. Nollalternativ

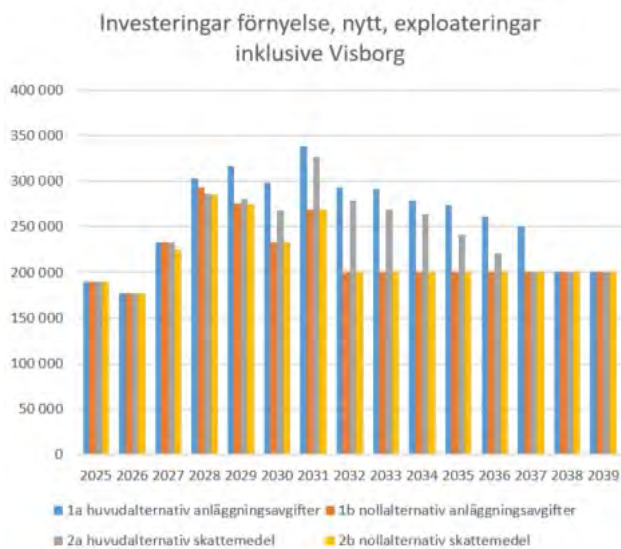
*¹ Rättning till tkr efter avstämning med Susanne Pettersson 2025-09-03/ AR

Resultat

Höjning för år 2026 på 10 % – beror på att höjningen under hösten 2024 inte fullt ut täckte den ökade kostnaden för hyra av filteranläggning till följd av förorening i Visbys vattentäkt (Clostridium perfringens) hösten 2023.

Jämförelse mellan alternativ

Det är svårt med simuleringsmodellen att jämföra de olika alternativen eftersom investeringsnivåerna stort sett är samma nivå, se nedan figur.



- Huvudalternativet jämfört med nollalternativet innebär cirka 1 procentenhet högre taxehöjning
- Finansiering via anläggningsavgifter eller via tillskott från skattemedel cirka 1 procentenhets skillnad.
- Exploateringen i Visborg jämfört med beslutat nivå leder till taxehöjning på ca 1 procentenhet, jämfört med scenariot där endast annan exploatering och VA-verksamhet ingår.
- Investeringar årligen med ca 200 mkr ger taxehöjning på ca 5%.

Begränsningar i analysperioden

- Mål- och budgetskrivelsen sträcker sig endast till 2031, vilket ger en ofullständig bild av framtida behov.
- Om investeringar inom VA-verksamheten fortsätter på en nivå om 200 000 tkr*² årligen även efter 2031, antas det att Visborgsprojektet kommer att bidra till en långsiktig taxehöjning på cirka 1 procentenhet.



Underhållsskuld

- VA-verksamheten har en betydande underhållsskuld.
- För att hantera denna skuld bedöms det nödvändigt med årliga taxehöjningar på omkring 5 % under en längre period.























*² Rättning till tkr efter avstämning med Susanne Pettersson 2025-09-03/ AR

Bilaga



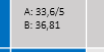







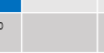
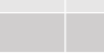

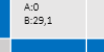

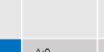
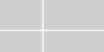




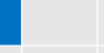
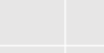


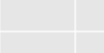
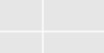

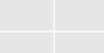






Teckenförklaring

	Finansiering via anläggningsavgifter
	Investeringsstillskott via skattemedel
A	VA-intäkt/fördelat på antal år
B	Investering, det år den tas i drift (aktiveringsår)

1 a Finansiering via anläggningsavgifter - Huvudalternativ

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norra Regementsområdet (Ljuset & Lyktan, Trombonen & Slagverket och Skenet)								
Kv Skenet: V/D/S Lagergatan (totalentreprenad) (021)								
Kv Skenet: Regementsgatan norra delen (021)			B: 18,72					
Ljuset & Lyktan ink pumpstationer & dagvatten Visborgsslätt							A: 22,94/10 B: 108,925	
Trombonen & Slagverket ink pumpstationer & dagvatten Visborgsslätt								A: 11,6/5 B: 103,025
Dagvattenutlopp centralt S. hallarna						B: 73,4		
Övriga								
D & V Östra Reg. Området						B: 27,0		
Idrotts- och rekreationsområdet: Matarledning dricksvatten					A: 2,88/1 B: 5,0			
Sandhedsvägen: Omläggning av befintliga ledningar p g a vägen					4,2 OT			

1 a Finansiering via anläggningsavgifter - Huvudalternativ

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Regementsområdet (område 4, 6, 7 & 8)													
Östra Regementsområdet (område 6)					A: 33,6/5 B: 36,81								
Visborg 1:20 (område 4)						A: 1,5/53 B: 21,6							
Västra Regementsområdet (område 7)						A: 13,2/5 B: 75,9							
Södra Regementsområdet (område 8)								A: 5,3/5 B: 34,1					
Norra Visborg (område 5)							A: 44,8/10 B: 81,0						
Dagvattenutlopp Norra Visborg					A: 0 B: 29,1								
Södra hallarna, Kungsladugård (delområde 1)								A: 0 B: 19,2					
Nytt gravvattenverk										A: 0 B: 100,0			
Dubbla rör i mark (fördelas framöver i respektive exploateringsprojekt och delområde)								A: 0 B: 44,4					
Villastaden (område 12) – ej aktuellt inom tidsintervallet													

1 b Finansiering via anläggningsavgifter - Nollalternativ

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norra Regementsområdet (Ljuset & Lyktan, Trombonen & Slagverket och Skenet)								
Kv Skenet: V/D/S Länergatan (totalentreprenad) (021)	A: 2,440/1 B: 2,08							
Kv Skenet: Regementsgatan norra delen (021)			B: 18,72					
Övriga								
D & V Östra Reg. Området						B:27,0		
Idrotts- och rekreationsområdet: Matarledning dricksvatten					A:2,88/1 B:5,0			
Sandhedsvägen: Omläggning av befintliga ledningar p g a vägen					4,2 OT			

2 a Investeringsstillskott via skattemedel (grönt) - Huvudalternativ

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norra Regementsområdet (Ljuset & Lyktan, Trombonen & Slagverket och Skenet)								
Kv Skenet: V/D/S Länergatan (totalentreprenad) (021)	A: 2,440/1 B: 2,08							
Kv Skenet: Regementsgatan norra delen (021)			B: 18,72					
Ljuset & Lyktan ink pumpstationer & dagvatten Visborgsslätt							A: 22,94/10 B:108,925-11,9=97,025	
Ljuset & Lyktan dubbla rör							B:11,9	
Trombonen & Slagverket ink pumpstationer & dagvatten Visborgsslätt								A:11,6/5 B:108,025-11,7=96,325
Trombonen & Slagverket dubbla rör								B:11,7
Dagvattenutlopp centralt S. hållarna						B:73,4		
Övriga								
D & V Östra Reg. Området						B:27,0		
Idrotts- och rekreationsområdet: Matarledning dricksvatten					A:2,88/1 B:5,0			
Sandhedsvägen: Omläggning av befintliga ledningar p g a vägen					4,2 OT			

2 a Investeringsstillskott via skattemedel (grönt) - Huvudalternativ

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norra Regementsområdet (Ljuset & Lyktan, Trombonen & Slagverket och Skenet)								
Kv Skenet: V/D/S Länergatan (totalentreprenad) (021)	A: 2,440/1 B: 2,08							
Kv Skenet: Regementsgatan norra delen (021)			B: 18,72					
Ljuset & Lyktan ink pumpstationer & dagvatten Visborgsslätt							A: 22,94/10 B: 108,925-11,9= 97,025	
Ljuset & Lyktan dubbla rör							B: 11,9	
Trombonen & Slagverket ink pumpstationer & dagvatten Visborgsslätt								A: 11,6/5 B: 108,025-11,7 =91,325
Trombonen & Slagverket dubbla rör								B: 11,7
Dagvattenutlopp centralt S. hållarna						B: 73,4		
Övriga								
D & V Östra Reg. Området						B: 27,0		
Idrotts- och rekreationsområdet: Matarledning dricksvatten					A: 2,88/1 B: 5,0			
Sandhedsvägen: Omläggning av befintliga ledningar p g a vägen					4,2 OT			

2 b Investeringsstillskott via skattemedel (grönt) - Nollalternativ

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norra Regementsområdet (Ljuset & Lyktan, Trombonen & Slagverket och Skenet)								
Kv Skenet: V/D/S Länergatan (totalentreprenad) (021)	A: 2,440/1 B: 2,08							
Kv Skenet: Regementsgatan norra delen (021)			B: 18,72					
Övriga								
D & V Östra Reg. Området						B: 27,0		
Idrotts- och rekreationsområdet: Matarledning dricksvatten					A: 2,88/1 B: 5,0			
Sandhedsvägen: Omläggning av befintliga ledningar p g a vägen					4,2 OT			



RAPPORT

Samrådsredogörelse Miljökonsekvensbe- skrivning för Stads- utveckling Visborg

Framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2025-12-08

Ärendenr TN 2024/1299

Samrådsredogörelse Miljökonsekvensbeskrivning för Stadsutveckling Visborg

Innehåll

Bakgrund	3
Vad är en samrådsredogörelse?	3
Hur har samrådet bedrivits?	3
Samrådsmöten	3
Övriga samrådsaktiviteter	3
Övriga kommunikationer	3
Inkomna synpunkter	4
Allmänheten, intresseorganisationer och myndigheter	4
Nästa steg efter samrådet	6
Bilaga 1. Inkomna synpunkter och svar	7
Intresseorganisationer	22
Externa myndigheter	26
Interna myndigheter	27
Samrådskartan	31
Sammanfattning dialoger	34
Dialog med elever på Wisbygymnasiet	34
Dialog med tjänstepersoner	34
Dialog med studenter vid Uppsala Universitet Campus Gotland	35
Information till förtroendevalda	35
Kollektivtrafikenheten	35
Kamratföreningen Gotlands Regemente	35
Bilaga 2. Resultat från Workshop med tjänstepersoner	35
Bilaga 3. Resultat från workshop med ungdomar	42

Bakgrund

Under 2023 beslutades det att en miljökonsekvensbeskrivning skulle tas fram för Stadsutveckling Visborg. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen var att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattandeför att främja en hållbar utveckling. Miljökonsekvensbeskrivningen har varit på samråd i början av år 2025.

Vad är en samrådsredogörelse?

Samrådsredogörelsen är ett dokument som sammanfattar ett samråd, vilket är en process där olika parter får möjlighet att lämna synpunkter och vara med att påverka planeringen och kommande beslut. I samrådsredogörelsen redovisar Region Gotland hur samrådet har genomförts, vilka synpunkter som har inkommit och hur de ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Hur har samrådet bedrivits?

Miljökonsekvensbeskrivningen, strukturplan och kvalitetsprogram har under tiden 22 januari – 21 mars 2025 varit ute på samråd. Information om samrådet annonserades i lokaltidning och sociala medier. Handlingarna har funnits tillgängliga som en utställning i receptionen på Visborg, på Almedalsbiblioteket, Gråbobiblioteket och Korpens bibliotek i Visby. Handlingarna har även funnits tillgängliga på regionens hemsida. Det har också funnits möjlighet att boka dialogmöten. Synpunkter har kunnat lämnas via e-tjänst, mail, post samt genom att rita och beskriva i en digital karta.

Samrådsmöten

Under samrådet har ett antal synpunkter inlämnats genom olika typer av dialog. Projektgruppen har under våren särskilt bjudit in och haft dialog med 37 tjänstepersoner, förtroendevalda, gymnasieungdomar, studenter vid Uppsala Universitet Campus Gotland, kollektivtrafikenheten och med Kamratföreningen Gotlands Regemente.

Övriga samrådsaktiviteter

Förutom samrådsmöten hölls även en fysisk träff på Almedalsbiblioteket där alla var välkomna att ställa frågor. Aktiviteten annonserades i förväg på Region Gotlands hemsida.

Övriga kommunikationer

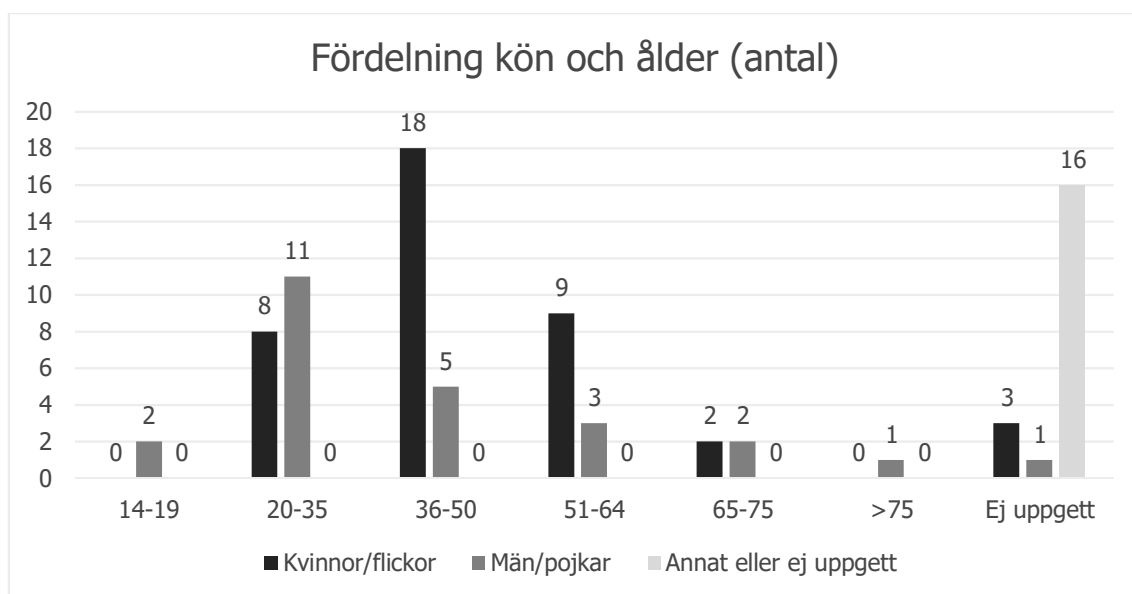
- Berörda myndigheter fick information via e-post om samrådet.
- Utskick med e-post gjordes till föreningslivet och intresseorganisationer som kunde tänkas berörda, med information och uppmaning att tycka till i samrådet. Exempelvis Naturskyddsföreningen, Funkisam, Friluftsförbundet, Scouterna, Ornitologiska föreningen, idrottsföreningar och RFSL.
- Information om samrådet har skickats till förvaltningar och nämnder i Region Gotland.
- Ett särskilt utskick med e-post gjordes till 15 fastighetsägare inom området för Stadsutveckling Visborg med information och uppmaning att lämna synpunkter under samrådet.
- Information om samrådet fanns på tv-skärmar på:
 - Almedalsbiblioteket
 - kollektivtrafikens bussar
 - hamnterminalen
 - flygplatsen
 - turistbyrå i Visby

- Tolv fysiska skyltar på området för Stadsutveckling Visborg med information om samråd för Stadsutveckling Visborg och QR-kod och länk till hemsidan för att kunna lämna synpunkter.
- Utskick av folder, med information om samrådet och uppmaning att lämna synpunkter, till boenden i Djuplunda och östra Vibble som ligger nära Visborgsområdet.

Inkomna synpunkter

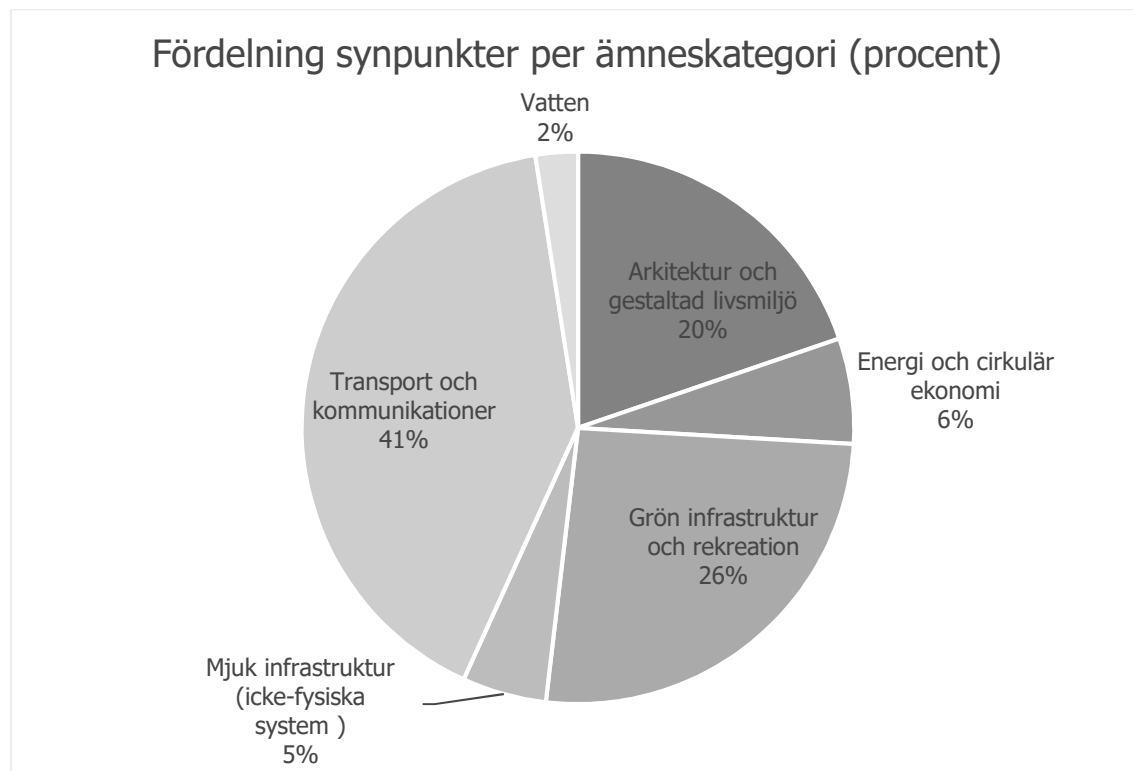
Allmänheten, intresseorganisationer och myndigheter

Totalt inkom 81 samrådssynpunkter via digitala samrådskartan samt e-tjänst och mail. Fler kvinnor än män lämnade synpunkter och de flesta av svaranden är i arbetsför ålder, figur 1. Det går inte att utläsa om en och samma person har inkommit med flera synpunkter i digitala kartan.



Figur 1. Genusperspektiv och ålder. Inkomna synpunkter fördelade enligt kön och ålder.

Synpunkterna har kategoriserats och fördelats av regionen enligt ämne, figur 2. Majoriteten av synpunkterna handlar om transport och kommunikationer. Det har sin förklaring i att regionen i den digitala samrådskartan särskilt efterfrågat hur människor går och cyklar i området.



Figur 2. Samtliga inkomna synpunkter fördelade i ämneskategorier.

Det har lämnats ett stort antal synpunkter kring planerna för utvecklingen av Visborgsområdet. Synpunkterna i övrigt speglar ett stort engagemang för miljö, social hållbarhet, tillgänglighet, arkitektur, samt Gotlands unika förutsättningar. De gröna frågorna utgör en stor del av de inkomna synpunkterna från privatpersoner. Många uttrycker oro över förlust av naturvärden, överexploatering och bristande sociala hänsyn i planeringen. Andra efterfrågar lösningar för energieffektivitet, samordning av verksamheter, och möjligheter till lokal utveckling och att privatpersoner och andra intresseorganisationer fortsatt kan involveras i arbetet med Visborg.

Flera myndigheter har inkommit med yttranden som belyser olika viktiga aspekter av planförslaget för Visborgsområdet. Sammanfattningsvis visar myndigheternas yttranden på flera återkommande orosmoment: naturmiljöns påverkan, behovet av uppdaterad infrastrukturplanering, säkerhet kopplat till både militära intressen och räddningstjänst, samt av sociala behov och boendestrukturer.

Under samrådet har ett antal synpunkter inlämnats genom olika typer av dialog. Projektgruppen har under våren haft dialog med tjänstepersoner, förtroendevalda, gymnasieungdomar och studenter vid Uppsala Universitet Campus Gotland. Teman som har återkommit i de olika dialogerna har till stor del handlat om grönska och bevarandet av grönytor. I dialogerna har även trygghet, livfullhet och tillgänglighet samt planeringsprocess och arbetssätt belysts.

Regionen har läst och besvarat samtliga inkomna synpunkter, dessa redovisas i sin helhet i bilaga 1. Några som har fått information/utskick har valt att inte inkomma med synpunkter. Alla synpunkter går inte att beakta i det här planeringsskedet. Det gäller till exempel synpunkter som tillhör andra beslutsprocesser som projektet inte råder över eller ligger utanför områdets geografiska avgränsning. Fortsatt dialog sker i ordinarie samrådsprocesser för detaljplaner och tillstånd.

Nästa steg efter samrådet

Stadsutveckling Visborg arbetar med att ta fram en lägesrapport kring projektets status, utifrån de beslutade styrdokument som finns för området i förhållande till de utredningar som gjorts under projektets gång. Arbetet innefattar även det som framkommit av miljökonsekvensbeskrivningen och samrådsyttrandena. Lägesrapportens syfte är att skapa insyn och ge underlag för Visborgsområdets fortsatta utveckling som sedermera beslutas av berörda politiska nämnder. Lägesrapporten bedöms vara klar till december 2025 därefter förväntas beslut kunna tas kring utvecklingen inom Visborgsområdet.

Bilaga 1. Inkomna synpunkter och svar

- **Gotlands Elnät och Gotlands Energi**

Den text som finns med i Strukturplan Visborg - fördjupningsdel under rubriken Energi- och kommunikationssystem stämmer i huvudsak ännu. I de andra dokumenten står det inte mycket om energi- och kommunikationssystem och dess infrastruktur. Omvärlden har förändrats sen strukturplanens skrevs och även förutsättningar och säkerhetskraven har också förändrats. Idag behöver en yta på 60*60 m för ett ställverk, på det område kan inte någon transformatorstation placeras. Till transformatorstationer behöver vi andra avsatta ytor, och vid exploatering inom Visborg behöver lämplig mark avsättas för transformatorstationer i detaljplaner. Ställverk och transformatorstation är två olika anläggningar och kan inte placeras på samma område. Vi vill också tillägga att det finns ett befintlig fiber, fjärrvärme och elnät inklusive transformatorstationer, kabelskåp, optobrunnar mm som Gotlands Elnät och Gotland Energi behöver ha kvar. Om det är några ledningar eller anläggningar som behöver flyttas (el, opto, fjärrvärme) så bekostar exploitören det. Utsetta platser för elledningar och elanläggningar kommer behövas. Att tänka på är också att inga ledningar och anläggningar gällande el, opto och fjärrvärme - hamnar i närheten av översvämningsområden eller andra typer av vattenområden.

Svar från Region Gotland:

Synpunkterna kommer att hanteras under den fortsatta planeringen och anpassningar i projektet kommer att genomföras för att säkerställa att underlaget motsvarar gällande lagar och styrdokument exempelvis för klimatanpassning och risk och säkerhet.

- Mitt önskemål är att bevara så många stora träd som möjligt

Svar från Region Gotland:

Region Gotland arbetar med 3-30-300-regeln, vilket betyder att för att uppnå god psykisk hälsa och hållbar samhällsbyggnad så ska man se cirka 3 träd från sin arbetsplats eller sitt hem, det ska vara 30 procents krontäckningsgrad i stadsdelen och avstånd till närmsta park eller grönområde ska vara maximalt 300 meter. De träd som bör synas från arbetsplats eller hem ska helst ha hunnit växa till sig. Ett mindre antal större träd påverkar invånarnas psykiska hälsa mer positivt än ett större antal mindre träd.

3-30-300 är något som vi även arbetar med i Stadsutveckling Visborg. Du kan läsa mer om hur regionen arbetar med regeln på <https://gotland.se/3-30-300>.

Inom Visborgsområdet finns särskilt skyddsvärda träd och alléer med biotopskydd och dessa ska bevaras i största möjliga mån. Inom området finns också annan värdefull natur som ska bevaras.

- Hej Jag hoppas att detta åskådliggörs tydligare i processen så alla görstår vad som planeras då jag bara hittade det som en liten textsnutt i mängden text. "Översvämning vid skyfall En förutsättning för att klara Visborgsprojektets negativa påverkan på närliggande stadsdel Vibble, är att marknivån förändras på en sträcka på cirka 270 meter längs södra kanten på naturreservatet Södra Hällarna." Det är orimligt att schakta ett 270m skyfalls-kanal i naturreservatet för att hantera ett teoretisk problem. Den södra delen av reservatet är en dessutom en del med både mycket höga naturvärden och ett av de områden med de högsta rekreativvärdena med den s.k. murgrönsdjungeln. Besök platsen om ni inte gjort det. Här behöver man hitta en

annan mer lämplig åtgärd. Ex kan ett schaktat skyfallsdike ligga inom området Kneippbyn. Det är ändå mer rimligt än att lägga det i ett naturreservat enbart för att Regionen råkar äga marken. Går man vidare med förslaget att shakta ett 270m skyfallsdike/kanal i reservatet så kommer det hjälpa hela projektet Visborg eftersom det dels kommer överklagas till sista instans och dels sannolikt kommer Naturvårdsverket och Länsstyrelsen stoppa det om inte allmänheten samt diverse föreningar gör det.

Svar från Region Gotland:

Projektgruppen som arbetar med Stadsutveckling Visborg är helt eniga om att alternativet att schakta ur en 270 meter lång sträcka i naturreservatet Södra hållarna inte är realistiskt eller önskvärt. Det pågår just nu en genomlysning av möjliga lösningar för skyfallshantering. Region Gotland har inte för avsikt att gå vidare med alternativet att sänka marknivån i Södra hållarna.

- Med den demografiska utveckling Gotland står inför, med uttalad kompetensbrist inom bl a skola och omsorgsykten, vore det smart att planera för att de olika verksamheternas personalresurser (skola/förskola/omsorg) ska kunna samplaneras/samnyttjas. Äldreboende+studentboende där studenter erbjuds extrajobb mot ex lägre hyra, eller en integrerad förskola/fritids som tar hand om yngre skolbarn på tidig morgon och sen eftermiddag när mängden småbarn inte är lika stor. Annan regionservice + skola. För att nämna några... Geografisk samplanering av regionens personalresurser, framför nuvarande avdelningsvis, kommer bli allt mer nödvändig ffa på landsbygden. Men att också visa på goda exempel inom Visby vore innovativt och vägledande. Det finns redan s k "buska" i regionen, som innebär delad tjänst som barnskötare + undersköterska som ett led i att räkna till för att bemanna regionens omsorgsverksamheter. Det behöver byggas infrastruktur för att främja sådan fortsatt utveckling och finnas med som perspektiv i all samhällsplanering på ett mer konkret vis för samordningsvinster.

Svar från Region Gotland:

Stadsutveckling Visborg kan möjliggöra för att föreslagna verksamheter ska kunna samverka men kan inte påverka exakt hur verksamheterna samarbetar sinsemellan. Initiativ till samverkan kommer från de olika verksamheterna på platsen och Stadsutveckling Visborg kan bara skapa möjligheter för att sådana initiativ ska kunna uppstå. Projektgruppen tackar för din synpunkt och har överlämnat den till Barn- och utbildningsnämnden och Socialnämnden för vidare hantering.

- inom ett par år så skal varje hem ha solceller på taket enligt Eu Reglerna, jag tycker att vi planerar in att samtliga tack skal ha solceller och back upp av ett kvarters batteri så att om strömmen går så lyser kvarteren i alla fal. Batterierna kan ladas från nätet när efterfrågan är låg och användas när den är hög. detta sparar in pengar till dom som bor där och gör ett starkt grönt intryck.

Svar från Region Gotland:

Strukturplan och Kvalitetsprogram förhindrar inte möjligheten att integrera solpaneler i takens utformning i framtiden.

- Jag tror att det är viktigt att ha enplans marklägenheter för äldre personer i området.

Svar från Region Gotland:

Strukturplan och Kvalitetsprogram möjliggör för olika typer av bostäder där bostäder i markplan kan ingå. I kommande detaljplanering kan det beaktas.

- varför är det ett kedje hus i mitten av ett idrotts område och varför är idrotts områdena så koncentrerade

Svar från Region Gotland:

Bostäderna inom kvarteret Skenet och Idrotts- och rekreationsområdet tillhör olika detaljplaner där den ena möjliggör för kedjehus i mitten. Båda detaljplanerna är antagna. Det betyder att det finns rättigheter att bygga kedjehus där om ingen ansöker om att ändra detaljplanen för annan typ av användning. Syftet med Idrotts- och rekreationsområdet är att samla större idrottsanläggningar inom samma område så att de kan samnyttja till exempel parkeringsytor.

- Mer stadsodlingsplatser runt Visborg mindre kedjehus fler lägenhetsbyggnader.

Svar från Region Gotland:

Underlaget möjliggör för olika typer av bostäder där både flerbostadshus och enbostadshus i olika former kan ingå. Båda behövs för att människor med olika förutsättningar ska kunna hitta en passande bostad och är en viktig byggsten för att uppnå social hållbarhet. Strukturplanen och Kvalitetsprogrammet möjliggör för bostadsgårdar som kan innehålla en mängd olika aktiviteter, exempelvis odling. Det finns planer på att möjliggöra för odling på en plats i norra Visborg. Stadsutveckling Visborg tar med sig synpunkten om ytterligare odlingsplatser i det fortsatta arbetet.

- Bygg bil/cykel vägar. De behövs nu.

Svar från Region Gotland:

Gator och cykelvägar kommer att byggas ut i enlighet med beslutad strukturplan (RF 2016-04-25, § 61) och antagna detaljplaner.

- Önskar att det finns utegym och i anslutning till det en lekplats som passar både yngre och lite äldre barn. Gärna med bärbuskar och fruktträd så att man kan lära barnen om ätbara växter.

Svar från Region Gotland

Lekplatser är planerade i parken utanför arenaområdet (vid kullarna) och i Norra Visborg (Donners Hage). Vid den så kallade "Pippitomten" planeras en lekträdgård med fruktträd för fri lek och picknick. Det finns ett utegym vid löparspåren. En möjlig plats för en kombination av lekplats och utegym inom samma park skulle kunna vara parken vid arenaområdet som är planlagt för lek och idrott. Inför varje gestaltning av lekplatserna kommer en medborgardialog att hållas för att ta reda på vad som önskas just för varje plats. Vi tar med dina synpunkter i planeringen framåt.

- Hej! Jag som har barn över tio upplever att det är väldigt begränsat med utomhusaktiviteter/parker som passar tonåringar. Större klättermöjligheter, sköna häng och skatepark för både kickbike och skateboard. Trevligt det vore med intilliggande café likt Vasaparken. Där de även har vattenfontäner för svalka

Svar från Region Gotland

Lekplatser är planerade i parken utanför arenaområdet (vid kullarna) och i Norra Visborg (Donners Hage). Vid "Pippitomten" planeras en lekträdgård med fruktträd för fri lek och picknick. Det har länge pågått planer för att anlägga en aktivitetspark för äldre barn i Visby men av olika anledningar så har den inte kunnat bli av ännu. En möjlig plats för en skatepark inom Visborgsområdet skulle kunna vara parken vid arenaområdet som är planlagt för lek och idrott. Inför varje gestaltning av lekplatserna kommer en medborgardialog att hållas för att ta reda på vad som önskas just för varje plats. Vi tar med dina synpunkter i planeringen framåt.

- Lämna så mycket natur o gammal skog kvar. Bygg inte runt "pippiallen", där finns många gamla träd o biologisk mångfald. Många går promenader där i "skogen". Vi behöver mer natur, inte bebyggelse

Svar från Region Gotland:

Region Gotland arbetar med 3-30-300-regeln, vilket betyder att för att uppnå god psykisk hälsa och hållbar samhällsbyggnad så ska man se cirka 3 träd från sin arbetsplats eller sitt hem, det ska vara 30 procents krontäckningsgrad i stadsdelen och avstånd till närmsta park eller grönområde ska vara maximalt 300 meter. Detta är något som vi även arbetar med i Stadsutveckling Visborg. Det har i detta samråd samt i sociotopkarteringen framkommit att den så kallade "pippiallen" är värdefull ur en rekreativ synvinkel. Vi tar med oss dina synpunkter i vidare planering.

Naturvärdesinventeringen som gjordes 2011-2013 redovisade att det finns naturvärden i skogen (dock ej klassat som höga naturvärden) och pippiallen omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Biotopskydd innebär att värdefulla naturmiljöer skyddas för att skapa bättre förutsättningar för ett långsiktigt bevarande av den biologiska mångfalden.

- Visborg ligger i ett fantastiskt område med nära till naturen, skolor och förskolor. Men på grund av områdets läge riskerar det att bli ytterligare en plats för välbärgade, där husen står tomma en stor del av året. Möjligtvis kommer de hyras ut i till gotlänningar som får flytta ut under semesterveckorna. Stadsutvecklingen Visborg bör främja att gotlänningar kan bo i Visby och därför bör det finnas krav på att man ska vara mandatskriven för att få köpa tomt, bygga och köpa. Om det enligt lag är omöjligt att ställa sådana krav bör det istället sätta upp riktlinjer att tomter ska säljas till folkbokförda på Gotland med fasta tjänster på palts, istället för att säljas till högstbjudande. En stor del av Visby står redan tom en betydande del av Visby, småbarnsfamiljer har svårt att få boende och det är rent utav möjligt för en vanligt barnfamilj att skaffa ett eget boende i Visby. RG bör främja familjer som bor och verkar här - för en hållbar framtid!

Svar från Region Gotland:

Region Gotland kan inte ställa krav på vem som i slutändan får bosätta sig på Visborg. Strukturplanen och Kvalitetsprogrammet möjliggör varierade bostadsformer som kan vara attraktiva för en bred målgrupp.

- Jag vill lyfta fram stadsdelen Gråbo som en bra förebild med avseende på parkeringshus under marknivå, lekplatser, cykelbanor och promenadstråk i trevlig skogs-

miljö, naturliga grönområden m.m. dvs yttre boendemiljö och omgivningar som tyvärr förbisett eller uteblivit i många nya områden som byggts i Visby på senare år. Vidare anser jag att arkitekturen idag är en ren experimentverkstad där äldre kunskap försvunnit. Det är viktigt att inte enbart fokusera på ny teknik med energisparta material och ekonomiska optimeringar utan även upprätthålla arkitektur och sammanhängande helhetsbild. Ytterligare bra förebild är Graningebyn väster om Sundsvall. Här har man gjort en inomhusgalleria där flera av regionens verksamheter samsas. Detta bidrar till att olika åldersklasser möts, motverkar klasskillnader, ökad förståelse för olika grupper, kollektivt samarbete där viktiga broar byggs, lägre personalkostnader när personalen kan jobba med flera verksamheter osv. När det gäller arkitektur tycker jag att Tomtebo i Umeå som började byggas efter millennieskiftet har många stabila, vackra och bra fastigheter i exempelvis både trä och tegel. Vidare tycker jag också att man bör stänga av korsningen mellan Allegatan och P18. Kanske kan man göra en vägtunnel istället, denna stad behöver fler parkeringshus och varför inte vid t ex ICA-Visborg som t ex vid Åhlens-parkering. Borde egentligen vara gågata vid P18-området. De flesta som kör förbi Medvalls kiosk och Sibylla ska till eller från ringleden söderut eller norröver. Dessa trafikanter kan väl köra via Gråbo-korsningen eller Säve-skolans raka mot Södervärnsskolan och bilprovningen istället. Tack för ordet och för att jag fått ventilera mina åsikter i detta forum.

Svar från Region Gotland:

Tack för dina synpunkter avseende goda exempel och förbättringsförslag för Stadsutveckling Visborg.

Trafikverket planerar för en cirkulationsplats i nuvarande fyrvägs-korsning mellan Allegatan-Färjeleden-Langs väg.

Projektet tolkar att det som du ser som kvalitet i de stadsdelar som du nämner är att de innehåller miljöer som människor vill vara i och där det är lätt att möta varandra. Inom ramen för hållbarhetsmålet "Mobilitet" för stadsutvecklingen av Visborg finns ett fokus på att utveckla gång- och cykelstråk för att minska barriäreffekter, innovativa parkeringslösningar med låga p-normer (inkl. uppförande av parkeringshus), attraktiva kollektivtrafiklösningar samt god tillgänglighet till grönområden samt idrotts- och rekreationsområden.

Stadsutveckling Visborg kan i detaljplaneskedet råda över placering av nya byggnader, mellanrum mellan dem och i viss mån byggnaders innehåll. Projektet bevakar stadsbild och helhetsverkan mellan olika kvarter, byggnader och platser inom Visborgsområdet och Visby. När det kommer till gestaltning och utförande av byggnader har projektet mindre att säga till om. Den som vill bygga har ofta ganska stor valmöjlighet när det gäller material och kulör.

- För att göra Gotland till ett pilotområde för hållbar omställning behöver vi fokusera på realistiska, kostnadseffektiva åtgärder som både sparar pengar och skapar långsiktig nytta. Här är en konkret strategi:
Steg 1: Fokusera på Gotlands styrkor och behov. Gotland har redan utmaningar som kan vändas till möjligheter:
Elförsörjning: Gotland importerar mycket el men har stor potential för självförsörjning. Vattenbrist: Effektiv vattenhantering och återvinning är avgörande.

Turism och säsongsberoende ekonomi: En cirkulär ekonomi kan skapa fler året-runtjobb. Lantbruk och livsmedelsförsörjning: Östersjön lider av övergödning, men biogas och kretslopp kan lösa delar av problemet "

Steg 2: Realistiska åtgärder som Gotland kan genomföra nu 1. Biogas från avloppsvatten och lantbruk ✓ Sparar pengar: Minskar importbehovet av fossil energi och konstgödsel. ✓ Minskar Östersjöns övergödning: Näringsämnen återförs till jorden istället för att läcka ut i havet. ✓ Realistiskt: Helsingborgs Oceanhamnen och Hamburgs Jenfelder Au visar att detta redan fungerar. → Åtgärder: Koppla fler fastigheter till biogassystem med vakuumtoaletter och matavfallsinsamling. Använd rötresten som gödning för jordbruket. Se till att region Gotland söker EU-stöd för biogassatsningen. --- 2. Energisjälvförsörjning Gotland som 100% förnybart pilotområde ✓ Sparar pengar: Minskar behovet av att importera el från fastlandet. ✓ Ökar självförsörjning och lokal ekonomi. ✓ Realistiskt: Gotland har redan vindkraft, solkraft och biogas det handlar om att optimera systemen. → Åtgärder: Investera i lokala batterilager och smarta elnät för att stabilisera förnybar elproduktion. Utveckla småskalig vätgasproduktion som kan lagra överskottsel. Prioritera lokalt ägda energikoopertativ för att ge gotlänningarna ekonomisk vinning. --- 3. Hållbar turism och cirkulär ekonomi ✓ Sparar pengar: Minskar avfallshanteringskostnader och energiåtgång. ✓ Skapar jobb: Åretrunt-turism och fler tjänstebaserade jobb inom reparation och återbruk. ✓ Realistiskt: Cirkulära turistkoncept växer globalt. → Åtgärder: Krav på cirkulära byggmaterial och energieffektivitet i nya hotell och turistboenden. Utveckla ett delningsekonomisystem för turister (uthyrning av elcyklar, verktyg, kläder). Matsvinsreducering i restauranger och hotell genom samarbete med lokala lantbruk. --- 4. Regenerativt jordbruk och vattenhantering ✓ Sparar pengar: Minskar konstgödsel- och vattenförbrukning. ✓ Förbättrar jordhälsa och matproduktion. ✓ Realistiskt: Tekniken finns redan och kan testas i samarbete med gotländska lantbrukare. → Åtgärder: Pilotprojekt för kolinlagrande jordbruk (ex. agroforestry och täckgrödor). Återvinning av vatten och näringsämnen genom kretsloppsbasead avloppsrening. Koppla gotländska lantbrukare till hållbara matnätverk för bättre marknadsföring.

Svar från Region Gotland, steg 1 och 2:

Tack för viktiga inspel kring åtgärder som vi kan göra nu. Mycket riktigt behöver den gröna omställningen öka takten. Region Gotland har tagit ställning till att bidra till hållbar konsumtion och produktion som innebär en övergång till cirkulär ekonomi för att minska utsläpp, avfall och uttag av ändliga resurser. Det bygger på att sluta kretslopp, vara resurseffektiv, återanvända, laga och betrakta avfall som resurs. Ambitionerna för resurshushållning är höga i utvecklingen av Visborg. Bland annat planeras källsorterande, kretsloppsriktad vattenhantering. Miljökonsekvensbeskrivningen rekommenderar åtgärder för att minska negativa effekter på miljön än mer och som projektet nu behöver arbeta vidare med. Det är också en ekonomisk nödvändighet att arbeta för en resurseffektiv bebyggelseutveckling. Gällande energiplanering och Gotland som 100 procent självförsörjande av el pågår just nu mycket arbete med detta på många olika nivåer. På regional nivå pågår projektet FRAMAT som bland annat syftar till att undersöka målkonflikter mellan elproduktion och elinfrastruktur och försvarsmakt och kulturmiljö och landskapsbild. Det har också skapats ett samverkansforum (GAIST) och Länsstyrelsen har bjudit in till högnivåmöten Energi för att påskynda energiomställningen. I Region Gotlands nya översiktsplan, vårt Gotland 2040

finns också riktlinjer och mark- och vattenområden utpekade för energiutvinning. Det finns också ett nytt uppdrag om att ta fram ett tematiskt tillägg till den kommunövergripande översiktsplanen där med fokus på energi. Energicentrum driver också projektet sockeneffekt som syftar till att stötta omställning på sockennivå. Mycket av denna kunskap kommer också att vara viktig att ta med sig vidare i Visborgsprojektet.

- Steg 3: Finansiering och genomförande För att detta ska bli verklighet krävs finansiering och samarbete. Möjliga finansieringskällor: ✓ EU-stöd: Horizon Europe, LIFE-programmet och regionalstöd för hållbar omställning. ✓ Statliga innovationsstöd: Energimyndigheten, Naturvårdsverket och Vinnova har stöd för cirkulär ekonomi. Offentlig-privata samarbeten: Företag kan investera om de ser en långsiktig ekonomisk vinst. Sammanfattning: Vägen framåt
 1. Starta med biogas och cirkulär avloppshantering ger snabb effekt för både energi och miljö.
 2. Satsa på lokal energisjälvförsörjning minskar Gotlands importberoende och skapar jobb.
 3. Koppla ihop turism, återbruk och cirkulär ekonomi kan ge Gotland en unik profil.
 4. Bygg upp regenerativt jordbruk och smart vattenhantering stärker livsmedelsförsörjningen.Dessa åtgärder är realistiska, ekonomiskt försvarbara och kan göra Gotland till ett pilotområde för hela Sverige.

Svar från Region Gotland:

Projektet tar med sig synpunkterna och förslag på finansieringskällorna. Region Gotland har även en egen funktion som projektet kan ta hjälp av för att söka medfinansiering. Biogas arbetar projektet inte med just nu däremot planeras kretsloppsaserad avloppshantering.

Punkt 2,3 och 4 är stora frågor som Region Gotland arbetar övergripande med.

- Att få till en ny levande stadsdel i Visby är viktigt. Kanske är bostäder och omgivningar i sig ett attraktionsvärde i sig för att de är placerade på Gotland. Men vill byggherrar, Gotlandshem och Region Gotland som ansvariga för att skapa nya livsmiljöer, locka fler eller nya medborgare så saknas en vision för området som innefattar estetiska och innehållsmässiga värden. Jag saknar tankar om arkitekturens värde, hur ytor för lek och rekreation kan kopplas till lust och kreativitet och hur konstnärliga gestaltningar kan bidra i processen. Många regioner och kommuner jobbar idag med bred samverkan kring och utveckling av gestaltad livsmiljö. Vill uppmantra Region Gotland att påverka externa aktörer och Gotlandshem att följa enprocentsregeln för att öka områdets attraktivitet kring allmänna ytor och lekplatser. En annan aspekt är närhet till natur och kultur för de boende. Ingenstans i området finns en kulturmötesplats för att främja gemenskap och kreativitet. Samtidigt finns möjligheter att tänka de tankarna kring Kungsladorna och omkringliggande mark i regionens ägo. Kan en kulturmötesplats utvecklas i Kungsladorna? Eller ett naturrum? Kungsladorna och reservatet har potential som kulturell plats för naturlek och kulturaktiviteter. Det finns en framtagna konstplan för området. Baltc Art Center har genomfört konstverk i naturen med gästande internationella konstnärer och har tillsammans med Statens konstråd utfört ett gestaltungsprogram för stadsdelen (bland annat tillsammans med elever på Innovitaskolan). En stor skulptur är

på väg att placeras ut vid reningsverket. Det kan vi bygga vidare på! Konsten skulle kunna utgöra ett ökat incitament för rörelse och rekreation i området. Vi är ofta snabba att tänka utegym och lekplats, men utförande, innehåll och utseende har betydelse kring om vi använder dem eller inte. Kan barn och unga eller intressenter i området vara med i utformandet av platserna tillsammans med konstnärer? Konstnären och arkitektens kompetens är i många fall avgörande för hur området och dess fastigheter kommer att värderas i framtiden.

Svar från Region Gotland:

Projektet har behövt befinna sig i ett utredningsläge där man sökt lösningar för vatten, avlopp och gata. I vidare arbete kommer vi behöva arbeta mer med platser för människor. Miljökonsekvensbeskrivningen uppmärksammar att det saknas fördjupningar kring landskapsbild, kulturmiljö och rekreation. I ett sådant arbete kan platsskapande tas om hand. Där ingår Visborgs karaktär, estetiska och innehållsmässiga värden.

Strukturplanen togs fram innan "Politik för gestaltad livsmiljö" presenterades och vars mål antogs av Riksdagen 2018. Därav nämns inte begreppet i Strukturplanen. Däremot beskriver både Strukturplanen och Kvalitetsprogrammet att gestaltning påverkar människors livskvalité. Projektet tar med din synpunkt och kommer att se över underlaget i förhållande till målet om Politik för gestaltad livsmiljö.

Miljökonsekvensbeskrivning belyser de rekreativa värdena som Visborgsområdet redan besitter och uppmanar projektet att ta ett samlat grepp om hur gotlänningar använder och skulle kunna använda området i framtiden. Regionen har för avsikt att detaljplanelägga Kungsladugård. I planförslaget möjliggörs för att bedriva verksamhet, det skulle till exempel kunna vara ett naturrum, i och i anslutning till ladorna.

Vi tar med oss din synpunkt om de allmänna platsernas utformning och konstens plats i det offentliga rummet. Projektet har redan, som du nämner, mycket underlag att utgå från. Kvalitetsprogrammet har tagits fram för att beskriva en gestaltningsmässig vision för delområdet Norra Visborg.

Inför utformning av lekplatser och parker genomförs en medborgardialog med brukare som därigenom blir delaktiga i platsens gestaltning och användning. Projektgruppen för Stadsutveckling Visborg tar med förslaget om att gestalta offentliga rum tillsammans med konstnärer.

- Cykelförråd tanke på cykestölder Vädringsmöjlighet från ex mattor som behövs piskas Grillplatsmöjligheter

Svar från Region Gotland:

Strukturplanen och Kvalitetsprogrammet beskriver Visborg på en relativt övergripande nivå. När Visborg detaljplaneläggs kommer projektgruppen att titta närmare på ytor, platser och behov. I detaljplan säkerställs att tillräckliga ytor finns för att de funktioner som du nämner ska få plats.

- Motionsspåren är värdefulla och hoppas det går att bevara och förbättra genom flera startar, påfarter som milspåret går ju vid ett bostadsområde i Vibble. Borde gå till knyta ihop med bostadsbyggandet. Visborg är redan så bra med arena, fotbollsplaner, cross cykel gym mm. Hoppas det blir en bra säker övergång till Hällarna

Svar från Region Gotland:

Motionsspåren ska behållas och utvecklas. Flera utgångsplatser för start, till exempel i Vibble, är en bra idé inför framtiden. Möjlighet till ytterligare säkra passager mellan Visborg och Södra Hällarna kommer att utredas tillsammans med Trafikverket som är väghållare för väg 140.

- Jag hoppas det blir verklighet vi behöver utvecklas och se framåt så alla kan bo här så sjukvård och skolorna fins kvar

Svar från Region Gotland:

Projektet tar med sig synpunkterna.

- Jag har tittat på kartorna i förslaget om Visborg på hemsidan idag 250309. De föreslagna och planerade tunnlarna och bron för cykel-och gångvägarna är toppen! Så bra, verkligen. Bor i Traume så familjen cyklar via Visborg när vi ska cykla in till stan. Och vi springer i motionsspåret på P18 regelbundet.

Svar från Region Gotland:

Projektgruppen för Stadsutveckling Visborg tackar för din synpunkt och tar med den till det fortsatta arbetet.

- Efter att ha tagit del av planerna för Visborgsområdet på nätet, i receptionen på Region Gotland samt på Almedalsbiblioteket den 5:e mars vill jag lämna följande synpunkter: Som gammal friidrottare och flitig användare av motionsspåren vid P18, i över 50 år, är jag mycket angelägen om att motionsspåren får vara kvar, intakta! Motionsspåren betyder väldigt mycket för många människor. Det spelar ingen roll när på dagen man är där och tränar, man träffar alltid människor som tränar eller promenerar med eller utan hund. Det stora utbudet av olika spårlängder gör att man kan springa långt utan att behöva springa samma runda om och om igen. För oss som inte kan springa på asfalt, av olika anledningar, är dessa fantastiska spår oumbärliga! Jag har konstaterat att planen är att behålla motionsspåren och jag är mycket glad och tacksam över det. Jag är dock tveksam till Sandhedsvägens sträckning precis vid starten/utegymmet. Går det att ändra sträckningen av Sandhedsvägen så att den går mer norrut och att man därmed kan ha kvar starten och utegymmet på nuvarande plats? Motionsspåren har inte jättemånga backar, riskerar man inte att missa motionsspårens bästa backe (den precis efter starten) om man flyttar starten? Jag vill verkligen att denna backe ska finnas kvar! Jag tycker att utegymmets nuvarande placering är perfekt, inne i skogen, i lä. Man känner lugnet. Vad jag förstår är planen att flytta utegymmet närmare ICA Maxi Arena. Det är synd tycker jag. Hamnar det inte ute i det öppna då, mer känsligt för väder och vind? Avslutningsvis, jag är mycket glad och tacksam över att motionsspåren får vara kvar men skulle önska att de fick vara intakta! Går det att ändra Sandhedsvägens sträckning mer norrut så att starten och utegymmet kan vara kvar på nuvarande plats?

Svar från Region Gotland:

Sträckningen för Sandhedsvägen styrs av många aspekter och på grund av linjeföring samt gällande detaljplan är det svårt att justera vägens dragning norrut. Backen i början av motionsspåret är möjlig att behålla även efter att Sandhedsvägen byggts ut. Inget beslut är taget

om slutgiltig placering av utegymmet men det bör placeras så att nuvarande kvaliteter be-
hålls.

- Hej! Se till att planera in en fullstor idrottshall närmare kommande skola än 1 km. Annars blir det kommande problem med schemaläggning i skolan. Att kunna ta sig smidigt och snabbt till idrottsundervisningen spar tid och resurser för skolan. Tänk även till hur den ska kunna användas efter skoltid. Tex hur allmänheten och föreningslivet kan ta del av den och hur de rent praktiskt tar sig in utan att behöva passera över skolgården. Tänk ett steg längre och våga satsa ordentligt på möten kring en rörelsemiljö. I länken nedan finns goda exempel på hur detta kan uppnås. Allt ifrån själva idrottsytan och nytänk kring omklädningsrum till hur biutrymmen inreds och upplevs. Läs här: https://whitearkitekter.com/se/wp-content/uploads/sites/3/2020/08/Framtidens-idrottshall_WhiteArkitekter_200814.pdf (Finns i map-pen)

Svar från Region Gotland:

Med hänvisning till befolkningsprognoser relaterade till barn- och elevunderlag, politiska beslut samt det ekonomiska läget för Region Gotland, planeras ingen nybyggnation av skola i Visborgsområdet. Enligt nuvarande lokalförsörjningsplan och investeringsplan för perioden 2026–2035 är ingen ny skola planerad i området. Dina önskemål om att en idrottshall ska placeras i nära anslutning till en skola tas med om planer för en skola blir aktu-
ell. Förslaget om nytänk kring idrottshall hanteras inte inom ramen för detta projekt utan kan tas upp inför förstudie eller projektering av varje ny idrottshall.

- Planera även för bilar! Det kommer inte att bli en levande eller attraktiv stadsdel om man inte kan köra bil eller parkera i området. Gärna gatuparkeringar. Det är trevligt och sänker farten. Bilen gör livet friare, rikare och enklare. Tack vare bilen kan mobiliteten öka, något som är en förutsättning för ekonomisk utveckling, demokrati och högre livskvalitet. Moderna bilar är miljövänligare, säkrare och tystare än sina föregångare och många av de problem vi traditionellt förknippar med bilen håller på att byggas bort. Det måste vi ha i åtanke när vi planerar för framtidens mobilitet: Att dagens och morgondagens bilar inte är som gårdagens. Gotland be-
höver och vill ha bilen. Roligt med alla motionsspår, idrottshallar mm, men planera inte för en ishall på den här platsen.

Svar från region Gotland:

Inom ramen för hållbarhetsmålet ”Mobilitet” finns ett fokus på att utveckla gång- och cykelstråk för att minska barriäreffekter, innovativa parkeringslösningar med låga p-normer (inklusive uppförande av parkeringshus) samt attraktiva kollektivtrafiklösningar för att ersätta behovet av bil. Området kommer att planeras med en genomgående gatustruktur och det kommer vara möjligt att ta sig fram med bil i området.

Låga hastigheter och säkrade passager för oskyddade trafikanter bidrar till att skapa en säker, trygg och livfull stadsdel med fokus på hållbara färd sätt. Gatuparkering med fokus på korttidsuppställning för besök och tillgänglighet planeras i området.

Inom det som omfattar Idrotts- och rekreationsområdet kommer mobiliteten spela stor roll för att möjliggöra åtkomst till de aktiviteter som erbjuds. Gemensamma parkeringar för de olika anläggningarna ska effektivisera markanvändningen och bidra till möjligheten att knyta samman Visby med övriga delar av Gotland i ett samlat idrottsområde där flera spor-
ter och intressen kan utövas.

- Området kan lyftas genom väl gestaltade mötesplatser. En väl gestaltad livsmiljö i relation till den särskilda karaktären av befintliga byggnader stärker de områden som Region Gotland kan påverka och styra över. Det finns idag en mängd spännande samarbeten att inspireras av. Lekplatser där vi frågar barnen och låter konstnärer driva processen och liknande. <https://www.konstframjandet.se/aktuellt/den-barnkonventionella-lekplatsen> Vill även påminna om det fina samarbete för Visborgs stadsutveckling som leddes av BAC med stöd av Statens konstråd. <https://www.balticartcenter.com/projects/art-in-urban-development-project-visborg> I samband med det omfattande arbetet togs det även fram en gångbar strategi för utvecklingen av konstprojekt till området framöver.

Svar från Region Gotland:

Projektgruppen för Stadsutveckling Visborg tackar för din synpunkt. Sociala hållbarhetsaspekter, där mötesplatser och gestaltningen av dem ingår, utgör ett av de tre ben som projektet har att förhålla sig till. Den slutgiltiga utformningen av parker och platser inom Visborgsområdet sker då de planläggs och redan framtaget material ingår som underlag.

- Hoppas verkligen att tomten som villa villekulla stod på en gång i tiden bevaras som den är idag. En historisk plats.

Svar från Region Gotland:

Projekgruppen för Stadsutveckling Visborg strävar efter att bibehålla trädgårdsmiljön på den så kallade "Pippitomten". Vid tomten planeras en lekträdgård med fruktträd för fri lek och picknick.

- Rädda Kronsåsen och sätt stopp för all onödig biltrafik! Sommaren 2024 då två husvagnar dumpats och förstörts i skogen, var jag en av dem som gjorde anmälan till Region Gotland och jag pratade sen länge med Martin Beijer, miljöinspektör direkt på plats om skogens betydelse för i synnerhet oss Vibbarna. Jag informerade bl a om den stora artrikedomen av fjärilar som finns i skogen och dess omgivning och som bidrar till stora naturvärden. I bifogat dokument har jag skrivit mer utförligt om det som Vibborna kallar Kronsåsen. Vi hoppas innerligt att Region Gotland tar detta i beaktande då man nu vill utveckla Visborgsområdet

Svar från Region Gotland:

Tack för informationen. Det har gjorts en naturvärdesinventering för hela Visborgsområdet på en övergripande nivå. När arbetet med villastaden/Kronsåsen tas upp på allvar så kommer fler undersökningar och utredningar att göras inom flera olika områden som till exempel rekreation och naturvärden.

Projektet kommer att se över hur motorfordonstrafiken i de södra delarna av Visborg kan begränsas, i första hand genom förstärkt skyltning. Terrängkörning på barmark är förbjudet och reglerna finns i terrängkörningslagen och i terrängkörningsförfordningen. Överträdelser av lagstiftningen anmäls till polisen.

- Jag vill härmed dela ett skolinitiativ – Ecoskolan – som jag tror kan spela en viktig roll i utvecklingen av Visborgsområdet. Skolan bygger på hållbarhet, självhushållning, platsbaserat lärande och är väl förankrad i Lgr22. Jag ser gärna att Region Gotland blir en del av dialogen om hur vi kan skapa framtidens utbildning på ön.

I detta dokument finns en presentation av Ecoskolan, en anpassad kursplan, en budgetskiss för nybyggnation, en fysisk skiss och en modell för hur skolan kan utformas – både i byggnad och i pedagogik.

Svar från Region Gotland:

Tack för din synpunkt, Projektgruppen för Stadsutveckling Visborg har förmedlat den till Barn- och utbildningsförvaltningen som kommer att bearbeta frågan ytterligare.

- Jag tycker att man i första hand ska låta alla ytor med träd få vara ifred och börja med de ytor som är öppna fält. Det står Här planerar vi för träd, grönområden, odlingslotter, vattendammar och översvåmningsytor. men träd och grönområden finns där redan så alltid dumt att börja med att ta bort skogen/träd och ersätta med bostäder och vägar. Visst det finns alltid med en massa träd i bilder och i materialen men det tar väldigt lång tid innan träden man planterar växer upp så att de motsvarar säljmaterialet och det tar över 100 år innan det finns något träd som motsvarar de som står där idag. Så jag tycker att överallt där det växer träd i Norra Visborg och Visborgs slätt ska lämnas orört och att man istället bygger på de gräsbevuxna ytorna som finns.

Svar från Region Gotland:

Miljökonsekvensbeskrivningen lyfter att både ytor med träd och det vidsträckta slättlandskapet har stora upplevelsevärden och naturvärden. Projektets inställning är att bevara så mycket som möjligt av den grönska som redan finns på platsen, den bidrar med omfattande ekosystemtjänster, inte minst som habitat och kulturbärare. Projektet måste därför noga avväga var bebyggelse kan lokaliseras och hur den kan utformas. Projektgruppen tar med din synpunkt i vidare planering.

- Alldeles för höga hus. Lär av Kjell Forshed om trädgårdsstad. Studera goda exempel ute i landet. Läs hans bok och ta lärdom.

Svar från Region Gotland:

Projektgruppen för Stadsutveckling Visborg tar med din synpunkt i vidare planering.

- Hej, På grund av närheten till vattentäkter så är det mycket olämpligt att bebygga visborgsområdet över huvud taget. Skulle det ske utsläpp av någon typ eller att ett hus börjar brinna och behöver släckas så finns överhängande risk för att störa vattenkvaliteten i vattentäkterna. Detta är långsamma skeenden som inte kan upptäckas inom snar framtid och därför bör man vara mycket försiktig med åtgärder där man vet att det finns risker för att störa tillrinnig eller kvaliteten på grundvatten. Tekniska och byggtekniska lösningar för att skydda vattentäkten, kommer förr eller senare att falera. När det sker så finns stor risk för att vattentäkterna skadas och kan bli oanvändbara! Visborg är ett område som är ytterst olämpligt att bebygga! (text redigerad på grund av sekretess kring vattenskydd)

Svar från Region Gotland:

Projektgruppen är väl medveten om dessa risker och därför sker alla beslut och utredningar med koppling till frågan i nära samarbete med VA-avdelningen och med avdelningen Miljö och Livsmedel samt med Räddningstjänsten. I pågående och genomförda utredningar undersöks bland annat inströmningsområden och påverkan av exploatering med hänsyn till jordlagerföljder och jorddjup men också vilken magasineringsförmåga som finns och hur

denna skulle kunna påverkas. Det ska också tilläggas att området redan i dag (framförallt Regementsområdet) till stora delar är hårdgjort vilket kan innebära att förändrad markanvändning i vissa fall leder till bättre genomsläpplighet och minskad risk för förorenings-spridning. Frågan du tar upp är mycket viktig och tas på största allvar inom projektet.

- Visborg blir så långt bort från centrum. Dåliga vägar med farliga korsningar. Det behöver finnas arbetsplatser i närheten alla kan inte bara bo. Bygg gärna högre hus då sväljer det bostadskön samtidigt som det blir bättre ekonomi på husen så det blir billigare. Det blåser på i Visby Gotland så cyklar är inget bra transportalternativ mer än maj-augusti. Parkering brist gör att vägar fylls med bilar. Det måste finnas parkeringsplatser för boende och vid fritidsaktiviteter, även om bensin ska bort. Bilen är ett måste på Gotland även om det är politiskt inkorrekt. Vi kommer inte bli så många fler att det lönar sig.

Svar från Region Gotland:

Resvaneundersökningar visar att det fortfarande görs många korta resor med bil i Visby. Korta avstånd och platt topografi möjliggör att ersätta korta bilresor med gång eller cykel. Inom Visborg ska det också finnas möjlighet till innovativa parkeringslösningar med låga p-normer och möjlighet till samutnyttjande av bilar. Attraktiva kollektivlösningar ska ersätta behovet av bil där det är möjligt. I samband med att området exploateras och byggs ut kommer det befintliga gatunätet att rustas upp och byggas om för att erbjuda god tillgänglighet och säkerhet för alla trafikanter. Utvecklingen av gång- och cykelstråk ska minska barriäreffekter, binda ihop de olika delområdena inom Visborg samt knyta ihop Visborg med Visby centrum.

Fordonstrafik kommer att tillåtas längs viktiga stråk och angränsande kvarter kommer kunna angöras från dessa. Det kommer också finnas stråk och miljöer där bilen inte tillåts till förmån för en tyst, trygg och lugn gatumiljö. Inom Visborgsområdet planeras det också för parkeringshus. Räddningsfordons framkomlighet, parkering och angöring kommer att möjliggöras enligt gällande riktlinjer, det innefattar bostadsnära platser för personer med begränsad rörlighet.

Nuvarande användning består mestadels av verksamheter. Stadsutveckling Visborg ska kompletteras med bland annat bostäder. Trädens höjder och totalförsvarets stoppområde för höga objekt begränsar hur högt det är tillåtet att bygga.

- Hej! Jag tycker det byggs för mycket. Strattegin att det ska (måste) byggas 500 bostäderna om året är inte genomtänkt. Varför detta krav? Satsa på kvalitet istället. Gotland är inte lämpligt för så mycket människor. Utveckla istället landsbygden där gemenskap som kraft är nyckeln. Visborg är ett fint naturområde, utveckla istället dessa egenskaper istället för att bygga sönder stället. Se vad som händer på A7. Tragiskt.

Svar från Region Gotland:

Målet om att möjliggöra för 500 nya bostäder per år är politiskt antaget och gäller för den sammantagna utvecklingen på hela Gotland. Stadsutveckling Visborg har en skyldighet att planera enligt målet, men det måste kontinuerligt göras avvägningar mellan olika behov, värden och kvaliteter. Inom Visborgsområdet är de gröna, blå och kulturella värdena av stor betydelse och påverkar hur många bostäder som slutligen kommer finnas inom området.

- Bygg inte mer! Se istället till att de som har fastigheter på Gotland också bor och betalar skatt här. Ta en avgift för bostads kön till Gotlandshem, många som står där har redan ett boende och står enbart i kön som en garanti för framtiden.

Svar från Region Gotland:

Att tillse att de som äger fastigheter på Gotland även ska bo och betala skatt har projektet inte rådighet över.

- Skyddsvärd natur Området kännetecknas av en unik natur med betydande skyddsvärde. Här finns livsmiljöer som är av stor vikt för både hotade och fridlysta arter. En exploatering riskerar att rubba den ekologiska balansen och påverka dessa arter negativt. Hotade och fridlysta arter Den stora förekomsten av hotade och fridlysta arter i området är en stark indikator på att detta område utgör en viktig biotop. En förändring av markanvändningen skulle kunna leda till ytterligare nedgång i populationerna för dessa arter, vilket är oacceptabelt ur ett naturskyddsperspektiv. Utdikad våtmark och dess potential Området består till stor del av utdikad våtmark. En återställning av våtmarken skulle inte bara bidra till att bevara den unika naturen, utan även göra stor klimatnytta. Genom att återställa våtmarken kan vi öka grundvattennivåerna, vilket är avgörande för en hållbar vattenförsörjning samt för att motverka effekterna av klimatförändringar. Skydd av biologisk mångfald Biologisk mångfald är en grundpelare för ekosystemens hälsa och stabilitet. Den rika mångfalden i området bidrar inte bara till ekologisk resiliens utan även till de långsiktiga möjligheterna att bevara en hållbar miljö. Att exploatera området riskerar att leda till en irreversibel förlust av denna mångfald, medan en återställning av våtmarken skulle ge betydande klimat- och miljöfördelar. Med tanke på dessa faktorer anser vi att exploatering av området Visborg söder om skjutbanorna inte är ett hållbart alternativ. Det är av yttersta vikt att skydda våra naturresurser och säkerställa att både hotade arter och de viktiga våtmarksfunktionerna får bevaras och utvecklas. Vi är säkra på att en region som tidigare kallat sig "Ekokommun" och numera säger sig vara "På väg mot ett hållbart samhälle" tar dessa synpunkter i **beaktande** i det fortsatta beslutsfattandet.

Svar från Region Gotland

Nedan finns text från miljökonsekvensbeskrivningen som bekräftar din synpunkt:

"Befintliga underlag, regionala kartläggningar samt specifika underlag för Stadsutveckling Visborg, visar att Visborgsområdet hyser en variation och mosaik av olika naturmiljöer, vilket tyder på att en rik biologisk mångfald förekommer inom och intill området. Utdrag från Artportalen styrker även detta. Genomförandet av Stadsutveckling Visborg bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen för strukturplanen komma att medföra förväntat negativa konsekvenser, då behovet av nya utredningar med förslag på anpassningar, skydds- och kompensationsåtgärder är så pass stort. Vid genomförandet av Stadsutveckling Visborg kommer hänsyn tas till viktiga naturmiljöer och strukturer inom delar av området, som exempelvis särskilt skyddsvärda träd, alléer och vattenkvaliteter. Det är av stor betydelse att anpassningar görs i respektive detaljplan, men också i relation till området i stort."

Det har gjorts en naturvärdesinventering för hela Visborgsområdet som visade på högt naturvärde på en stor del av området. När Region Gotland aktivt börjar arbeta med villastaden kommer fler undersökningar och utredningar att göras inom flera olika områden som till exempel rekreation, vatten och naturvärden.

- Vi börjar denna skrivelse med vår 7-åriga dotters ord, ”Region Gotland, ni är idioter som vill ta ner rolig och användbar skog”. Vi förstår fullt ut att ni skickar ut en blankett som ser mycket inbjudande ut kring ”Visborgsframtid” där ni beskriver det som en innovativ och hållbar stadsdel. Vi tänker att avsikterna i mångt och mycket är goda och att just orden ni använder lockar folk. Det vi funderar kring är hur ni tänker kring att skövla en hel skog (åtminstone större del av skog) i syfte att bygga en ”ny stadsdel”. Har ni verkligen gjort analyser grundligt och tänkt på nyttan som skogen gör med människans välbefinnande? Enligt flera studier som gjorts, så har resultaten pekat åt samma håll. Samtliga studier är överens i att vi människor mår bättre om vi får vara nära naturen, och då i synnerhet att få vara i skogen (skogsstyrelsen, 2024). Begreppet skogsbad blev för många, synonymt med pandemin, och hjälpte många att hålla i och hålla ut som vi så peppigt (och välbehövligt, såklart) blev uppmanade till enligt folkhälsomyndigheten (2020) men goda effekter av att vistas i skog och natur visade sig även tidigare ge positiv effekt på stress (Dolling, Nilsson, & Lundell, 2017). Ser man även till klimatmålen som är i ropet just nu (och har varit lång tid) så ses en oroväckande utveckling världen över då skog skövlas och det har visat sig påverka klimatet i negativ riktning. Det vi vinner på att ha kvar och hålla efter skogen enligt naturverket (2024) är att koldioxidutsläpp minskas och bioenergiproduktion kan främjas för att minska fossila bränslen (naturvårdsverket, 2024). Känns det verkligen, utifrån nyss nämnda fakta, etiskt riktigt att ta bort en fullt funktionell, fin skog, som även gör gott för människan (naturvårdsverket, 2024) för att genom vad som bedöms drivas av egennytta, bygga bostäder i ett område som Region Gotland tycker, och marknadsför som attraktiv? Vi förstår att det känns lockande att bygga ut Visbys ”stadskärna”, men varför satsar ni inte istället helhjärtat på att göra landsbygden levande och attraktiv. Där finns det ofta redan hus som står tomma och redo för inflyttning (kanske på grund av att marknadsföringen inte varit tillräcklig). Risken med just dessa hus är att dom köps för att brukas till sommarhus, vilket i sig inte gynnar regionens intressen mer än ca två (max tre månader om året) i form av turismnäring. Genom att marknadsföra landsbygden och inte centrera allt till Visby (vi är trots allt en ö som behöver funkna oavsett om vi bor centralt eller inte) så tror vi att man har mycket vunnit. Det känns som att ni, i Region Gotland har lite att ta i beaktande gällande om det är värt att bebygga Visborg och fundera över vad ni har för resonemang att inte börja med att göra ”landsbygden levande” som ett första steg, innan man skövlar fler 100 årig skog enbart för tydliga vinstintressen inom Region Gotland. Idag finns möjligheten att fråga AI varför skog och skogsbad anses som relevant för människan. Bifogat svar känns ytterst relevant och vi undrar om ni har tagit ställning till detta, och i så fall på vilket sätt? ”Skogar spelar en avgörande roll för både människors välbefinnande och klimatet. Skogens betydelse för människors hälsa Att vistas i skogen har visat sig ha flera positiva effekter på hälsan: • Stressreduktion och förbättrat immunförsvar: Studier har visat att skogsvistelser kan minska stressnivåer, stärka immunförsvaret, reglera blodtrycket, förbättra sömnen samt minska nedstämdhet och ångest. • Mental återhämtning: Skogsmiljöer erbjuder en variationsrik och krävande omgivning som främjar mental återhämtning. Naturljud som fågelsång och vindens sus i träden bidrar till en känsla av lugn, och dofter från växtlighet kan öka känslan av närvaro. Skogsstyrelsen • Fysisk aktivitet och social samvaro: Skogar erbjuder möjligheter till promenader och andra aktiviteter som främjar fysisk hälsa och social interaktion, vilket är viktigt för det allmänna välbefinnandet. Skogsstyrelsen Skogens roll för klimatet Skogar bidrar på flera sätt till att begränsa klimatförändringarna: Skogsstyrelsen, (2025) • Koldioxidupptag: Genom fotosyntesen tar skogar upp koldioxid från atmosfären och lagrar den i biomassa och mark, vilket bidrar till att minska mängden växthusgaser i atmosfären. • Förnybara råvaror: Skogsbruket levererar förnybara material som

trä, vilket kan ersätta energikrävande och fossilbaserade material som betong, stål och plast. Detta minskar utsläppen från produktion och användning av dessa material. • Bioenergi: Restprodukter från skogsbruket kan användas för att producera bioenergi, vilket ersätter fossila bränslen och därmed minskar utsläppen av växthusgaser. (Naturvårdsverket, 2024, skogsstyrelsen, 2024) Sammanfattningsvis är skogar och aktiviteter som skogsbad viktiga både för att främja människors hälsa och för att bekämpa klimatförändringarna genom koldioxidupptag och tillhandahållande av förnybara resurser.”.

Svar från Region Gotland:

Region Gotland värnar om grönskan och dess positiva effekter på människor och klimatet, bland annat genom att följa grönstrukturplanen och hållbarhetsprogrammet som tagits fram för Visborgsområdet. Region Gotland verkar på många olika sätt för att möta globala och nationella mål om klimat och grönska, genom styrande dokument såsom grönplanen, klimatanpassningsplanen och genomförandeprogrammet för klimat, energi och miljö. Kompletterande utredningar enligt åtgärdsförslagen i miljökonsekvensbeskrivningen kommer att göras för att kunna ta så stor hänsyn som möjligt till de värden som finns, exempelvis rekreation, vatten och naturvärden. Visborgsområdet kommer fortsatt att kunna nyttjas som strövområde även om områdets upplevelsevärden förändras.

Visborg är utpekad i översiktsplanen Vårt Gotland 2040 för utveckling eftersom det är ett av få områden som gör det möjligt för Visby att växa. På så sätt kan den stora efterfrågan på bostäder som råder i Visby också tillgodoses. Inom området ryms många bostäder och där finns redan utbyggd infrastruktur i form av vägar och annan service, vilket bidrar till resurseffektiv bebyggelseutveckling då mindre jungfrulig mark och resurser behöver tas i anspråk. Region Gotland har flera projekt där det arbetas med att få fler att vilja bo på Gotland, i det arbetet ingår att befolka olika delar av hela ön. Möjligheten att påverka att bostäderna blir bebodda året runt på Visborgsområdet är liten för regionen.

Intresseorganisationer

Friluftsförbundet Gotland

Friluftsförbundet Gotland tycker att planen ser ok ut. Vi förespråkar dock att så mycket naturområden och växtlighet som möjligt i stadsdelen. naturområden och växtlighet främjar både fysisk och psykisk hälsa hos medborgarna och är därför mycket viktigt att värna om i så stor utsträckning som det är möjligt. Det är särskilt viktigt i anslutning till bostäder.

Svar från Region Gotland:

Region Gotland arbetar med 3-30-300-regeln, vilket betyder att för att uppnå god psykisk hälsa så ska man se cirka 3 träd från sin arbetsplats eller sitt hem, det ska vara 30 procent krontäckningsgrad i stadsdelen och avstånd till närmsta park eller grönområde ska vara maximalt 300 meter. Detta är något som vi även arbetar med i Stadsutveckling Visborg. Inom Visborgsområdet finns träd och alléer med biotopskydd och dessa ska bevaras i största möjliga mån. Inom området finns också värdefull natur som bevaras. Projektet avväger noga var bebyggelse kan lokaliseras och hur den kan utformas utifrån naturvärden, rekreativvärden och upplevelsevärden. Vi tar med er synpunkt i vidare planering.

Funkisam

Vi har inte haft möjligheten att detaljstudera allt men vi noterar att begreppet ”tillgänglighet” ofta är återkommande men konstaterar också att det används schablonartat inom ramen för regionens allmänna formulering i tillgänglighetsstrategin, så bra att det blivit ett

ledord inom den! Men tillgänglighetens många dimensioner måste fördjupas ytterligare redan i det initiala arbetet. En stadsdel som på olika sätt ska härbärgera boende, 4.000 bostäder, för drygt tio procent av Gotlands befolkning under årets alla timmar samt arbetsplatser för ett stort antal därutöver. Det behövs ytterligare förtydliganden och kravspecifikationer inom ytterligare ett antal områden:

- Under den kommande 20-årsperioden kommer många nya tekniska lösningar att presenteras som vi ännu inte sett. Hjälpmedel i det offentliga rummet för hörselskadade, synsvaga eller andra handikapp som gör vardagen enklare för oss med särskilda behov kan förväntas dyka upp, kanske i de mest oväntade skepnader. Funktioner som kan förväntas behöva ny infrastruktur och som tar markyta behöver säkras. Varuleveranser som ännu inte är uppfunna kommer att vara självklarheter om några årtionden. En åldrad och i viss mån mer rörelsebegränsad befolkning kommer att behöva rörelsehjälpmedel i större omfattning. Kanske blir denna landets första stadsdel med en promenad-scooterpool...

Svar från Region Gotland:

Ytbehov och placering studeras närmare i detaljplaneskedet och kommer att planeras enligt vid tillfället gällande riktlinjer. Projektgruppen för Stadsutveckling Visborg tar med er synpunkt för framtida planering.

- Det skrivs om trottoarer och då uppstår naturligtvis trottoarkanter. Ett onödigt påfund, det går att finna naturliga markeringar utan vassa trottoarkanter. Olika ytor, färger eller ytkaraktär är sådant som används i många europeiska stadsmiljöer för att tydliggöra gränser mellan markytor. Dessutom i ett snöröjnings-, sandnings- och sopningsarbete torde det vara billigare att projektera, bygga och sköta sådana lösningar.

Svar från Region Gotland:

Inom Visborgsområdet är dagvatten och skyfall en betydande fråga och hanteras många gånger med hjälp av gatuutformning och höjdsättning. I vissa fall kan en trottoarkant vara en del av en nödvändig blåinfrastruktur. Projektgruppen för Stadsutveckling Visborg tar med er synpunkt inför en framtida gestaltning och projektering av gatunätet.

- Boenden enligt LSS och SÄBO nämns i förbifarten men inte med anvisad yta utan grundidén förefaller vara privata aktörer som förväntas ta initiativ. Det finns ingen fördjupning om den principen men visst skulle det för den övergripande planeringen av området vara lämpligt att ange belägenhet för sådana och därmed få en genomtänkt placering, tydliga markytor för både rekreationsytor som parkeringsplatser för personal och besökare.

Svar från Region Gotland:

Då utbyggnaden av projektområdet förväntas ske under lång tid är det inte möjligt att peka ut en exakt yta eller ett exakt antal bostäder i nuläget. LSS, SÄBO och konventionella bostäder kräver alla ett läge nära service och kollektivtrafik eller gena stråk. Stadsutveckling Visborg har kontinuerlig dialog om lokalbehovet bland Regionens olika förvaltningar, där bland annat särskilda boendeformer förekommer. Först i detaljplan kan projektet göra en

avvägning om en slutgiltig placering. Parkeringsbehov och placering studeras närmare i detaljplaneskedet och kommer att planeras enligt gällande riktlinjer.

- Parkeringsplatser över hela området för handikappade, både boende, besökare och personal, behöver finnas i omedelbar närhet till nyttjarens vistelse. Boverkets anvisningar anger 25 meter från parkering till entré.

Svar från Region Gotland: Parkeringsbehov och placering studeras närmare i detaljplaneskedet och kommer att planeras enligt gällande riktlinjer.

- Kollektivtrafikens roll betonas mycket i materialet vilket är bra. För buffertzoner mellan hållplatser, det anges i materialet 200 meter. Glöm inte att göra dem anpassade för såväl rullstolar, rullatorer som barnvagnar. Och glöm inte heller kollektivtrafikens fordonsparks kapacitet och tekniska utrustning, exempelvis ramper, när det gäller den frågan. Således en fråga som går långt utanför planeringen för detta begränsade geografiska utrymme.

Svar från Region Gotland:

När nya hållplatser byggs ska de vara tillgänglighetsanpassade så att de fungerar för alla oavsett funktionsvariation. De nya hållplatserna på Visborg ska ha plattformar med plats för rullstol, rullator och barnvagn framför busskuren, ledstråk för käpp och kontrastmarkering. Själva plattformen ska ha en höjd på 17 centimeter och anpassade kantstöd som gör att bussen kan köra in direkt mot kanten och att insteget i bussen inte blir för högt. Bussarnas ramp ska ändå kunna användas vid behov. Detta sätt att bygga på är den nationella standard som gäller idag och som ska fungera oavsett modell på buss.

- Tillgången av handikappanpassade toaletter behöver tydliggöras.

Svar från Region Gotland: Projektgruppen tar med er synpunkt. Utformning av offentliga platser och service studeras närmare i ett projekteringsskede.

- För trafiksäkerheten i exempelvis rullstol går det i detta område naturligtvis att planera och genomföra optimala åtgärder men om man ska vidare in till stadens centrala delar eller handelsområden mer perifert finns många anknätningsstråk som det behöver göras en grundlig omplanering och ombyggnation av.

Svar från Region Gotland:

Förbättringsåtgärder och ombyggnation av befintliga gång- och cykelstråk utanför Visborgsområdet hanteras inte inom stadsutveckling Visborg utan behöver utredas, finansieras och genomföras inom ramen för teknikförvaltningens ordinarie verksamhet som omfattar bland annat trafiksäkerhet och tillgänglighet (enkelt avhjälpta hinder). Stadsutveckling Visborg kan påtala behov vid anslutande stråk och även bidra med goda exempel och utformningslösningar som sedan kan implementeras på flera platser i Visby.

- Sociala mötesplatser är en viktig del för flera av våra medlemmar i våra organisationer. Vi finner inga sådana särskilda villkor eller förslag men vill betona vikten av sådana i närmiljön för tryggheten i boendet.

Svar från Region Gotland:

Den sociala hållbarhetsaspekten där möten mellan människor i olika sammanhang är en av de tre hållbarhetsdelarna som projektet arbetar med. I Kvalitetsprogrammet redovisas vissa illustrationer och bilder hur olika offentliga rum och mötesplatser skulle kunna gestaltas. Där ingår offentlig torgbildning och parker.

- Det påpekas i materialet en förväntad demografisk obalans bland de boenden som finns i området. Man kan förvänta sig att många av de boende kommer att behöva olika former av sjukgymnastik eller kanske rent av vattengympa i närheten. Håll öppet för sådana ytor!

Svar från Region Gotland:

Underlaget möjliggör för en blandning av bostäder, service och verksamheter där exempelvis sjukgymnastik och vattengympa kan ingå. Vem som i slutändan bedriver verksamhet inom området kan inte projektgruppen styra över.

- Det anges två olika hastighetsbegränsningar i området, 30 respektive 40 km/h. Det borde vara mer relevant att ha två lägre, hastigheten för gångfartsområde 6 km/h och 20 km/h på lämpliga genomfartsområden. De tidsvinster högre hastigheter innebär torde vara så marginella att vardagslivet inte påverkas inom ett område som är så begränsat till ytan. Och den yttre miljön skulle vara betydligt säkrare, framför allt för oss med någon form av funktionshinder.

Svar från Region Gotland:

Hastighetssättning har med tillgänglighet, framkomlighet och gestaltning av gaturummet att göra. 30 kilometer i timmen är den lägsta hastigheten som det går att besluta om enligt trafikförordningen. Vissa sträckor kan ha potential att gestaltas som gågator eller gångfartsområden där bilen kan begränsas till både tillgänglighet och hastighet (gångfart). Högre hastigheter kan vara nödvändiga längs exempelvis huvudgator där framkomlighet prioriteras. Projektet tar med synpunkten i vidare planering.

- Behovet av skyddsrum är eftersatt på hela Gotland. Detta är ett geografiskt område som innehåller både regionens och länets "huvudkvarter" och bara några kilometer norr om området finns den nybyggda militära anläggningen för öns försvar. Det behöver finnas anpassade skyddsrum för både verksamheter, vanliga medborgare och personer med olika former av funktionshinder.

Svar från Region Gotland:

Varken Stadsutveckling Visborgs underlag eller miljökonsekvensbeskrivningen anmärker på förekomsten av skyddsrum. Projektet tar med sig frågan vidare i planeringen.

Externa myndigheter

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen konstaterar att värdefulla skogsbiotoper blir negativt påverkade. I er utredning över naturmiljöer finns träd, trädsamlingar och bryn med mycket gamla träd som till viss del kommer att bebyggas. Naturmark kommer att tas i anspråk enligt förslag till planprogram. Det är viktigt att kompensationsåtgärder planeras för att upprätthålla spridningskorridorer m.m. i en alltmer exploaterad miljö. Eftersom byggnadsytorna ökar kommer naturmark med träd och buskar att minska. Som kompensation kan förslagsvis vara att frihugga befintliga naturvärdesträd samt att välja ut yngre träd som så småningom kan få egenskaper som naturvärdesträd i de partier som anges som grönområden. Anlägga våtmarker genom att hindra avrinning från befintliga dikessystem kan vara en annan möjlig kompensationsåtgärd. Bryn med bärande buskar mot öppna ytor är lämpliga att bevara och utveckla. Skogsstyrelsen har inte gjort något fältbesök i området i samband med den här remissen.

Svar från Region Gotland

Vi tar med dessa förslag i vidare planering. Vi arbetar med skadelindringshierarkin och kommer att utveckla ett arbetssätt för kompensation. Region Gotland välkomnar Skogsstyrelsen yttranden i fortsatt detaljplanering.

Försvarsmakten

Försvarsmakten gör bedömningen att planförslaget i sin nuvarande utformning kan innebära risk för påtaglig skada på riksintresse Tofta skjutfält och anser därmed att riksintresset inte är tillgodosett. Södra och västra delarna av Villastaden är bullerutsatta över riktvärden för buller vid bostad.

Den påtagliga skadan på riksintresset består i att Försvarsmaktens verksamhet vid skjutfältet vid kommande provningar enligt miljöbalken riskerar att få verksamhetsbegränsningar eller förbud, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av skjutfältet. Vid en provning av miljötillstånd sker bland annat en avvägning mot de störningar som verksamheten ger. Omfattningen av störningskänslig bebyggelse (bostad, vård- och utbildningslokaler) och antalet boende som påverkas av buller är en betydande faktor i denna provning och kan medföra begränsningar i tillståndet för verksamheten. Det är av stor betydelse att sådana begränsningar av verksamheten inte tillkommer då det innebär minskade möjligheter för Försvarsmakten att utbilda och öva krigsförband.

Försvarsmakten motsätter sig därmed bostadsbebyggelse som överlappar med påverkansområde för buller eller annan risk.

Synpunkter

Försvarsmakten behöver bli remitterad i alla plan- och lovärenden för bedömning om påtaglig skada inom planområdet, med hänvisning till ovan avsnitt om påverkansområde övrigt. Försvarsmakten kan därmed komma att ha synpunkter i planerade detaljplaner. För att underlätta processerna, så är det viktigt att Försvarsmakten blir delgivna tydliga tidsplaner över byggnationer, rivningsarbeten och markarbeten i aktuellt planområde.

Föreslagna höjder i planförslaget riskerar att påverka användningen av Visby flygplats. Begränsningen gäller objekt högre än 20 meter utanför och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, där aktuellt planområde ligger både inom och utom sammanhållen bebyggelse. De delar av stadsutvecklingsplanen där totalhöjden regleras på över 20 meter respektive 45 meter kan därmed innebära risk för påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Försvarsmakten betonar att flyghinderanalys behöver upprättas för alla planerade

byggnader inom planområdet som överstiger 20 och 45 meter beroende på placeringen inom planområdet.

Under rubriken 7.2 Förorenade områden i miljökonsekvensbeskrivningen behöver Försvarsmakten förtydliganden. Det saknas struktur rörande vad som är jordföroreningar och vad som är vattenföroreningar. Vidare kan det bli tydligare om föroreningarna delas upp utifrån ämnen.

Buller

Upplysningsvis beräknas delar av planområdet utsättas för militärt buller från den verksamhet som bedrivs vid riksintresset för totalförsvarets militära del Tofta skjutfält, som överstiger riktvärden för buller vid bostad.

I vilken utsträckning planerade kontor, lager, logistik och annan verksamhet, som inte per definition är störningskänslig bebyggelse, kan påverka skjutfältet och riksintresset behöver utredas vidare. Det kan konstateras att delar av planområdet beräknas utsättas för bullernivåer som kan upplevas som störande och därmed ge upphov till klagomål från till exempel näringsidkare, besökare m fl. Försvarsmakten kan i detta skede inte utesluta att de föreslagna användningarna kan komma att belasta myndigheten utifrån den omgivningspåverkan i form av buller som skjutverksamheten medför. Försvarsmakten förordar därför att verksamhet och markanvändning som innebär att det vistas mycket människor inte planeras i närhet till skjutfältet, som därmed överlappar med påverkansområde för buller eller annan risk. Försvarsmakten önskar att det i fortsatta arbetet tydligt framgår ansvarsförhållandena avseende buller vid lokaler för allmänt ändamål.

Svar från Region Gotland:

Tack för era synpunkter och upplysningar, de är viktiga för regionen och den fortsatta planeringen av Visborg. Fördjupade undersökningar och provtagningar gällande föroreningar blir aktuellt vid detaljplaneskedet alternativt tillståndsansökan. I samråden blir försvarsmakten remitterade på nytt. Angående synpunkt gällande ansvarsfrågan för buller vid lokaler för allmänt ändamål gäller att det är den som orsakar störningen som bär ansvaret att vidta åtgärder.

Hur Region Gotland tillgodoser riksintresset 3 kap. 9 § miljöbalken:

Remittering till försvarsmakten vid plan- och lovärenden sker i enlighet med 5 kap. 29 § PBL och 5 kap. 11 § PBL.

Byggnadshöjder inom Visborgsområdet kommer att vara anpassade till att inte överstiga de höjder som gäller inom stoppområde för höga objekt. Projektet kommer att se över bostadsbebyggelse, som överlappar med påverkansområde för buller eller annan risk, för att ta hänsyn till riksintresset i den fortsatta planeringen. I kommande planprocesser remitteras försvarsmakten på nytt.

Interna myndigheter

Regionstyrelseförvaltningen/Räddningstjänsten

"Räddningstjänsten har följande synpunkter: Brandvattenförsörjning Enligt Region Gotlands handlingsprogram för 2024-2027 ska det i Visby finnas ett brandpostnät med ett längsta avstånd om 150 meter mellan brandposterna. Vid normal bebyggelse såsom bostadsområden lägre än fyra våningar och liknande ska brandposterna ge lägst 10 liter/sekund. Vid övrig bebyggelse ska brandposterna ge lägst 20 liter/sekund. Detta krav framgår i Region Gotlands handlingsprogram för 2024-2027. Farligt gods väg Hänsyn behöver tas

till eventuell olycka med farligt gods på väg 140 (Toftavägen) och 142 (Färjeleden). Länsstyrelsen Gotland har ingen egen vägledning men flera andra länsstyrelser har detta. Exempel från Länsstyrelsen Södermanlands län & Länsstyrelsen Dalarnas Län bifogas till detta yttrande. Tillgänglighet Räddningstjänst Tillgängligheten ska vara utformad så att räddningstjänsten utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för räddningstjänstfordon. Framkomlighet räddningstjänsten. Generella lägsta mått för räddningstjänsten större fordon visas nedan. Detta behöver beaktas vid uppförandet av tilltänkta broar. Övrig information. Utrymning med hjälp av räddningstjänsten:

Räddningstjänstens framkörningstid till området överstiger 10 minuter enligt Region Gotlands handlingsprogram för 2024-2027. Därmed begränsas möjligheterna till räddningstjänstassisterad utrymning via fönster eller motsvarande med nuvarande regler (Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR. BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2024:5). Notera att boverket ger ut nya regler för byggande som träder i kraft 1 juli 2025 varför förutsättningarna för räddningstjänstassisterad utrymning kommer ändras (Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader. BFS 2024:7). Att framkörningstiden till området överstiger 10 minuter kommer dock fortsätta begränsa möjligheterna för räddningstjänstassisterad utrymning enligt de nyareglerna. Detta hanteras närmare i kommande detaljplaner eller bygglov. Utöver detta har räddningstjänsten inget att erinra. Se även bilagor"

Svar från Region Gotland

Placering av brandposter och framkomlighet för räddningstjänsten kommer att beaktas och säkerställas genom dialog och granskningsrundor i detaljplanearbetet, bygglov och i projekteringsskedet. Brandposter och framkomlighet tas också med i det övergripande arbetet under utredningsskedet.

Socialnämnden

Sammanfattning

I enlighet med de behovsprognoser som finns framtagna avseende särskilt boende för äldre samt för personer med funktionsnedsättningar är Socialnämndens bedömning att Norra Visborgsområdet är en mycket lämplig plats att etablera ett särskilt boende på samt en gruppbostad för personer med funktionsnedsättningar. Socialnämnden ser även att det finns gamla antaganden och felaktigheter i de dokument som bifogas i samrådet. Det är därför av vikt att de uppdateras utifrån aktuella boendeförsörjningsplaner samt de framtagna krav och önskemål som finns avseende placering av boenden.

Synpunkter

Behov och önskemål vad gäller särskilt boende för äldre samt för personer med funktionsnedsättningar

Tidigare yttrande ifrån socialnämnden kopplat till Visborgsområdet

Socialnämnden har tidigare lämnat sitt yttrande avseende Förslag till detaljplan för Trombonen och Slagverket m fl, del av Visborg 1:9

I yttrande påtalades det behov som socialnämnden har avseende byggnation av ett nytt särskilt boende för äldre på Visborgsområdet som skall byggas i egen regi på regionägd mark. Det påtalades även att det skall finnas möjlighet att bygga en gruppbostad för personer med funktionsnedsättningar inom egen regi på regionägd mark på Visborgsområdet.

Pågående förstudie avseende regionägd mark

En förstudie pågår inom Mark- och exploateringsavdelningen för att säkerställa kommande behov av särskilt boende för äldre samt gruppboende för personer med funktionsnedsättningar. I den förstudien framhålls Visborg som ett bra alternativ för socialförvaltningens behov.

Under 2024 presenterades även ett första utkast för socialförvaltningen avseende inplacering av särskilt boende på regionägd mark inom Stadsutveckling Visborg.

Prognostiserat behov samt krav avseende särskilt boende för äldre

Utifrån plan för särskilt boende för äldre inom Region Gotland 2024-2033 finns behov av ytterligare två särskilda boenden kommande tioårsperiod. Enligt prognosen behövs ett boende om 90 platser till år 2029 och ytterligare ett boende om 90 platser till 2032-2033.

När det gäller krav på ett särskilt boende har Socialnämnden följande önskemål:

Det skall vara möjligt att bebygga marken så att det särskilda boendet kan inrymma minst 90 lägenheter. Detta för att kunna bära sina egna kostnader för bemanning samt hälsovårds- och sjukvårdsansvar dygnet runt.

☐ Önskvärt att inte allt för stora boendeenheter tillskapas och att varje boende utformas så att det positivt införlivas i den omgivande stadsmiljön.

☐ Långa korridorer och utsträcka byggvolymer bör undvikas.

☐ Byggnaden byggs i högst 3 våningar.

☐ Utemiljö skall finnas runt boendet, exempelvis gångvägar för rullstol.

☐ Att boendet planeras nära andra verksamheter/andra målgrupper.

☐ Boendet skall planeras i nära anslutning till service och affärer och busshållplats.

Prognostiserat behov samt krav avseende bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättningar (gruppboende)

Utifrån plan för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar 2022-2031 så behövs ytterligare en till två gruppboenden om sex platser under kommande tioårsperiod.

När det gäller krav på en gruppboende har Socialnämnden följande önskemål:

Gruppboendet riktar sig till personer med stort omvårdnadsbehov och behov av kontinuerlig tillsyn av personal. Gruppboendestaden är utformad som enskilda bostäder i direkt anslutning till gemensamma utrymmen. Boendet skall byggas i ett plan.

☐ Sex lägenheter i enlighet med funktionsprogram

☐ Utemiljö behövs (i enlighet med funktionsprogrammet LSS).

☐ Parkeringsplatser krävs.

☐ Boendet ska planeras med närhet till kollektivtrafik, service och i anslutning till ordinarie bostadsbestånd.

☐ Boendet skall inte ha en institutionell prägel och skall därför inte placeras i direkt anslutning till vårdboenden.

Synpunkter på nuvarande kvalitetsprogram samt strukturplan som presenteras i samband med samrådet

I Kvalitetsprogrammet finns ett avsnitt om hur man tänker införliva boenden för målgrupper med särskilda behov. Nedan redovisas den text som står i dokumenten och därefter socialförvaltningens synpunkter.

KVALITETSPROGRAM VISBORG Allmän del för hela Visborgsområdet, sidan 16
Kvalitativt boende och goda livsmiljöer för alla.

Inom varje delområde bör en variation av olika upplåtelseformer, boendeformer, bostadsstorlekar och prisnivåer tillåtas för att skapa plats för så många målgrupper

som möjligt att bosätta sig i stadsdelen. Boende för målgrupper med särskilda behov bör placera i det ordinarie bostadsbeståndet nära kollektivtrafik och service. Detta bör säkras i ett tidigt skede, helst innan detaljplan eller markanvisning. Närområdet med direkt tillgänglighet till gångstråk, kollektivtrafik, natur och aktivitetsmöjligheter uppmuntrar till en aktiv vardag som främjar möjlighet att delta i samhället, en god hälsa och ett allmänt välbefinnande. Goda förutsättningar för äldre och personer med funktionsvariation att få jämlika förutsättningar till livskvalitet och att delta i samhället är beroende av tillgången till service, social samvaro, rekreation och möjligheten att aktivera sig. Särskilda boenden kräver en annan utformning i jämförelse med sedvanliga bostäder, vilket måste uppmärksammas redan i detaljplaneutredning. För vissa vårdgrupper ska husen helst inte överstiga två våningar. Ett första särskilt boende placeras därför med fördel i de nordöstra delarna av Visborg, nära befintlig kollektivtrafik och service. Ytterligare plats för särskilt boende bör väljas utifrån identifierade behov. Det bör också möjliggöras för trygghetsboende liksom för ett innovativt särskilt boende där par kan fortsätta att bo tillsammans, fastän endast den ena partnern har ett vårdbehov. Gruppboenden för personer med funktionsvariationer ska inte göras större än för sex boende och bör utformas som trivselskapande hemmiljöer.

Följande åsikter framförs av Socialnämnden avseende ovanstående text:

I texten anges inte vilka vårdgrupper som avses när man beskriver att husen helst inte skall överstiga två våningar. Socialförvaltningen har i beställning av mark till Markoch exploateringsavdelningen angivit att ett särskilt boende för äldre skall byggas i högst tre våningar. En gruppboestad skall byggas i ett plan. I texten anges även att ett innovativt särskilt boende skall möjliggöras där par kan fortsätta att bo tillsammans, fastän endast den ena partnern har ett vårdbehov. Dessa typer av platser möjliggörs redan idag och är en del av nuvarande bestånd av särskilda boenden, benämnt som medboende. Socialnämnden ser därför inte behovet av att utpeka ett boende just för medboende utan den möjligheten är en del av boenden runt om ön. Av det skälet bör den texten tas bort. I övrigt är det korrekt att det är viktigt att boenden införlivas i det ordinarie bostadsbeståndet med närhet till service och kollektivtrafik.

KVALITETSPROGRAM VISBORG Fördjupningsområde Norra Visborg samt del av Regementsområdet, sidan 11:

Samspel och identitet (social hållbarhet)

- Programområdet har utformats med en blandning av bostäder både avseende byggnadstyper, bostadstyper och upplåtelseformer, inklusive plats för särskilt boende, LSS-boende och studentboende.

Plats för en till två förskolor finns också inom området, varav en vid "Pippitomten" och en i anslutning till platsen för särskilt boende. Genom att kombinera förskola och särskild boende kan mervärden skapas genom möten mellan generationer.

Följande åsikter framförs av Socialnämnden avseende ovanstående text:

Socialnämnden ser positivt på att programområdet har utformats så att det även kommer att planeras för särskilt boende samt LSS-boende. Detta i enlighet med de önskemål som är framförda sedan tidigare ifrån socialnämnden. Det särskilda boendet för äldre kan gärna kombineras med förskola.

Fördjupningsdelen tillhörande strukturplan Visborg, sidan 61:

Äldreboende/trygghetsboende/LSS-boende

Den demografiska pyramiden gör att det kommer att finnas många äldre på Gotland inom några decennier. Planeringen av ett 50-tal platser i ett nytt särskilt boende i Visby pågår för närvarande. I planeringen för framtida boenden i denna kategori kan mycket väl Visborg vara en lämplig plats. När det gäller trygghetsboende har region Gotland inget formellt ansvar att anordna denna typ av boende. Det finns däremot privata alternativ som kanske kommer att vilja bygga trygghetsboenden i Visby och inom Visborg. Regionen kan inte helt och vill kanske heller inte styra över var dessa placeras. Dessa bör kunna lokaliseras där "vanliga" bostäder planeras, men med extra tanke på tillgänglighet och närhet till service och vård. Det är inte utrett vilka behov det finns för boende för personer med LSS-insats inom området. Samverkan inom regionen bör ske för att utreda respektive åstadkomma detta. Det behövs idag ett gruppboende för 5 platser, men eftersom behovet styrs av individuella val är det svårt att planera långt i förväg. Om det finns hyresrätter så kan det ofta anordnas inom ramen för den vanliga bostadskön. Denna grupp bedöms inte möjlig att planera för på det här stadiet. En god tillgång på hyresrätter underlättar planeringsförutsättningarna.

Följande åsikter framförs av socialnämnden avseende ovanstående text:

Ovanstående avsnitt stämmer ej överens med framtagna prognos och de behov som socialförvaltningen har. Behovet är ett särskilt boende om 90 platser och inte 50 som står angivet i texten ovan.

Avseende texten gällande gruppboende så har Socialförvaltningen framfört ett behov av en gruppboende om sex platser i Visby inom kommande tioårsperiod och en förstudie pågår inom Mark- och exploateringsavdelningen där det även finns angivet att Visborgsområdet är en lämplig plats för en gruppboende om sex platser.

Socialnämnden gör även en bedömning att det inte blir korrekt att koppla en gruppboende till den ordinarie hyresmarknaden då en gruppboende avser en särskilt anpassad bostad med personal dygnet runt där man bor samlat i ett hus. Att hitta den boendeformen inom ordinarie hyresmarknaden kan vara mycket svårt med tanke på de krav som finns på ett gruppboende.

Svar från Region Gotland:

Projektet tar med era synpunkter och kommer att uppdatera de behov och riktlinjer som omnämns i Strukturplanen i dialog med Socialnämnden/förvaltningen.

Samrådskartan

Tack för att ni har visat era favoritplatser och stråk. Det ger oss information om hur människor rör sig i området och vad som uppskattas. Nedan finns svar på synpunkter från kart-svaren.



Figur 3. Samrådscharta med svar. Varje symbol motsvarar en synpunkt. Streckad linje beskriver cykelvägar. Stjärnor symboliserar favoritplatser. Plustecken visar var vägen korsas. Cirkclar symboliserar övrig synpunkt.

Objekt-id	Kommentar	Svar från Region Gotland
11	En fin kulturell plats där pippi långstrump in-spelningen gjordes	Tack för din synpunkt.
12	Platsen där Villa Villerkulla faktiskt var när Pippi Långstrump spelades in. Utmärkt lekplats i stället för hus.	Vid "Pippitomten" planeras en lekträdgård med fruktträd för fri lek och picknick.
13	Så fint skogsparti som ger avkoppling och återhämtning för många som jobbar på Visborgsområdet.	Tack för din synpunkt. Vi tar med det i vidare plane-ring.
14	Allén är en fantastiskt plats året runt där man får chans att uppleva alla årstider på lunchrun-dan. .	Tack för din synpunkt. Vi tar med det i vidare plane-ring.
15	Fint promenadstråk som gärna får bibehållas som stig och ej asfalteras.	Tack för din synpunkt. Vi tar med det i vidare plane-ring.
16	Södra Hällarna generellt är ett mycket upp-skattat naturområde med vackra vyer och fina	Möjlighet till ytterligare säkra passager mellan Visborg och Södra Hällarna kommer att utredas tillsam-mans med Trafikverket som är väghållare för väg 140.

	gångstigar. Placering av nya passager från Visborg till detta område blir viktigt så inte fler upptrampade informella stigar tillkommer.	
17	Fint promenadstråk vid lunch. Önskar gärna att träden på båda sidor om denna plats bevaras.	Tack för din synpunkt. Vi tar med det i vidare planering.
18	Går ofta lunchpromenad i den lugna skogen. Ta inte bort den snälla!	Tack för din synpunkt. Vi tar med det i vidare planering.
19	Hela skogen på vänster och höger sida om stigen är så fin med lågor, rikt fågelliv, mycket undervegetation	Tack för din synpunkt.
23	Vibble - Gråbo/Bogen1	Tack för din synpunkt.
24	Visborg - Gråbo	Tack för din synpunkt.
27	Mellan Bogen 1 och Graip	Tack för din synpunkt.
401	Fin allé och som är med i pippi långstrump och är fina promenadstråk	Tack för din synpunkt.
402	Viktigt att området byggs etappvis så att området kan få växa successivt. Med ett stort antal nya bostäder vore det önskvärt med en trafikanalys för centrala delarna av Visby med omnejd för att studera effekten i korsningspunkter som idag utgör problem.	Tack för din synpunkt. Trafikanalys för hela Visby som tar hänsyn till exploatering och utbyggnad av Visborgsområdet har genomförts och kommer att uppdateras i takt med att projektet fortskrider.
403	Ser gärna att gc-vägen norr om denna punkt kopplas ihop med idrottsområdesområden SV om detta. Det skulle förenkla att ta sig från Gråbo och dit.	Tack för din synpunkt. Längs Langs väg planeras en gång- och cykelväg. Den kommer att koppla ihop gc-vägen i norr med idrottsområdet i söder.
404	Ramslök och vitsippor på våren :)	Tack för din synpunkt.
411	Korsar oftast vägen här på cykel från stan	Tack för din synpunkt. Region Gotland utreder tillsammans med Trafikverket möjligheten att anlägga en GC-port (planskild tunnel) som binder ihop gång- och cykelvägen till Visborg med gång- och cykelbanan längs med Söderväg.
415	Trafikosäker passage, saknar regelrätt övergångsställe	Tack för din synpunkt. Övergångsställen är i första hand en framkomlighetsåtgärd och inte en trafiksäkerhetsåtgärd. Övergångsställen anläggs generellt inte på vägar med 60 km/tim. Trafiksäkerhetsfrågan kommer att hanteras i samråd med Trafikverket som är väghållare för Färjeleden/Visbyleden.
416	Trafikosäker passage, saknar regelrätt övergångsställe	Tack för din synpunkt. Övergångsställen är i första hand en framkomlighetsåtgärd och inte en trafiksäkerhetsåtgärd. Övergångsställen anläggs generellt inte på vägar med 60 km/tim. Trafiksäkerhetsfrågan kommer att hanteras i samråd med Trafikverket som är väghållare för Färjeleden/Visbyleden.
417	Trafikosäker passage, saknar regelrätt övergångsställe	Tack för din synpunkt. Region Gotland utreder tillsammans med Trafikverket möjligheten att anlägga en GC-port (planskild tunnel) som binder ihop gång- och cykelvägen till Visborg med gång- och cykelbanan längs med Söderväg.
418	Trafikosäker passage, saknar regelrätt övergångsställe	Tack för din synpunkt. Övergångsställen är i första hand en framkomlighetsåtgärd och inte en trafiksäkerhetsåtgärd. Övergångsställen anläggs generellt inte på vägar med 60 km/tim. Trafiksäkerhetsfrågan kommer att hanteras i samråd med Trafikverket som är väghållare för Färjeleden/Visbyleden.
419	Rekommenderas hastighetssäkras/signalregleras	Tack för din synpunkt. Korsningen är upphöjd och utförd med avvikande material i ramperna för att uppmärksamma fordon och sänka hastigheten.
420	Utsmyckning/målning samt bättre belysning hade stärkt den upplevda tryggheten i gång- och cykeltunneln	Tack för din synpunkt. Vi tar med den inför vidare planering.

Sammanfattning dialoger

Under samrådet har ett antal synpunkter inlämnats genom olika typer av dialog. Projektgruppen har under våren haft dialog med 37 tjänstepersoner, förtroendevalda, gymnasieungdomar och studenter vid Uppsala Universitet Campus Gotland.

Dialog med elever på Wisbygymnasiet

Den 21 januari 2025 besökte projektgruppen en klass på Teknikprogrammet på Wisbygymnasiet. Eleverna fick en kort introduktion av projektets styrdokument, miljökonsekvensbeskrivningen och Stadsutveckling Visborgs vision, "Visborg en plats för hela livet". De ombads att, i blandade grupper, hitta ett antal nyckelord och bilder som motsvarar dessa ord. Syftet var att låta eleverna beskriva vilka kvaliteter de önskar i en stad som de själva vill leva i i framtiden. Resultaten av workshopen läggs som en bilaga till denna samrådsbeskrivning.

Sammantaget går det att utläsa ett antal teman ur de kollage som presenterades under workshopen:

- Upplevd trygghet i den offentliga miljön, både på platser och längs gator och stråk.
- Boende i och i närhet till grönska, både ordnade parkmiljöer och naturliga landskap.
- En omhändertagen gestaltning med hög detaljering.
- Tillgänglighet och närhet till service.

Dialog med tjänstepersoner

Den 20 februari 2025 höll projektgruppen en workshop tillsammans med 37 tjänstepersoner i Ljugården på Visborg. Deltagarna kom från Samhällsbyggnadsförvaltningen, Teknikförvaltningen, Regionstyrelseförvaltningen samt Kultur och Fritidsförvaltningen. Resultaten av workshopen läggs som en bilaga till denna samrådsbeskrivning.

Deltagarna fick en kort introduktion av projektets styrdokument, miljökonsekvensbeskrivningen och Stadsutveckling Visborgs vision, "Visborg en plats för hela livet". De ombads att, i blandade grupper, hitta och sammanställa bildmaterial som beskriver en stadsmiljö som motsvarar projektets vision. Syftet var att beskriva konkreta miljöer och kvaliteter som motsvarar projektets vision. Deltagarna fick anonymt, och med tre ord, besvara frågan "Om du skulle bo på Visborg, vad skulle vara viktigt för dig då?"

Sammantaget går det att utläsa ett antal teman ur de kollage som presenterades under workshopen:

- Belys Visborgsområdets rekreativa kvaliteter utöver Södra hållarnas.
- Bostäder i och i närhet till uppväxt grönska, både ordnade parkmiljöer och naturliga landskap.
- Olika typer av mötesplatser för människor i olika åldrar.
- Tillgänglighet med gång och cykel samt närhet till olika typer av service och tjänster.

De tre mest återkommande värdeorden är natur, service och närhet.

Dialog med studenter vid Uppsala Universitet Campus Gotland

Två grupper med elever som läser kursen ”Planning Sustainable Energy Transition Case Project” på Uppsala Universitet Campus Gotland tilldelas Visborg som case och gör ett arbete på ett specifikt tema. I år valde grupperna att arbeta med mobilitet, i form av bilpooler, och 3-30-300-regeln som ingår i Region Gotlands Grönplan. 5/2 2025 möte genomfördes ett diskussionsmöte och den 27/2 2025 bjöds projektgruppen in till redovisning.

Information till förtroendevalda

Den 14 april 2025 deltog projektgruppen på Samhällsbyggnadsberedningen dit representanter från samtliga partier hade välkomnats.

Projektet informerade om styrdokument och miljökonsekvensbeskrivningen. Förtroendevalda fick möjlighet att reagera på resultat och projektgruppens tänkta hantering av styrdokument och vision framåt.

Kollektivtrafikenheten

Kollektivtrafiken har vid dialogmöte 2025-03-17 framfört synpunkter kring gatuutformning och linjedragning. Det har också tagits fram en skiss på hur linjenätet skulle kunna optimeras. Kollektivtrafiken konstaterar också att strukturplanen är gammal och att den behöver uppdateras efter gällande lagar och styrdokument som Region Gotland har att förhålla sig till. Kollektivtrafik önskar att projektet för ny gång- och cykelväg längs Langs väg även ska behandla läget för busshållplats.

Svar från Region Gotland

Planering för kollektivtrafik inom Visborg kommer att ses över och anpassas till nya beslut och riktlinjer i samband med framtagande av nytt stadsbusslinjenät. Vådursgatan ska stärkas som huvudstråk för kollektivtrafik inom och genom området. Sandhedsvägens barriäreffekter och möjlighet till ytterligare säkra passager och eventuell planskildhet hanteras inom infrastrukturprojekt för vägens utbyggnad för att säkerställa en god bebyggd miljö. En ny gång- och cykelbana planeras längs med Langs väg mellan Visborgsallén och Idrottsgatan. I samband med utredning och projektering av ny gång- och cykelbana kommer möjligheten att anordna hållplatslägen för kollektivtrafik utmed Langs väg i anslutning till Idrottsgatan att ses över.

Kopplingar och stråk mellan Visborg och Vibble genom den planerade Villastaden kommer att ses över för att möjliggöra en rationell trafik- och kollektivtrafikförsörjning.

Kamratföreningen Gotlands Regemente

Träff på plats i Donners Hage. Önskan om att platsen ska hållas öppen och skött då Kamratföreningen Gotlands Regemente träffas där traditionsenligt några gånger på sommaren.

Svar från Region Gotland:

Projektgruppen för Stadsutveckling Visborg tar med frågan angående skötsel till parkdriften.

Bilaga 2. Resultat från Workshop med tjänstepersoner

104 responses



Figur 4. Ordmoln från workshopen. Natur, service och närhet är mest förekommande.



Figur 5.

Området som diskuteras har både utmaningar och möjligheter. Trots problem kopplade till vattenförhållanden – då det är skålförmått och innehåller en vattentäkt – kan det vara den enda tillgängliga platsen för att förverkliga visioner just nu. Det krävs dock att ambitionerna anpassas efter platsens förutsättningar.

En viktig målsättning är att skapa en innovativ och hållbar miljö. Det inkluderar:

Bilfri stadsdel, vilket kan attrahera nya typer av boende och exploatörer.

Fokus på cykel- och gångtrafik
som grund för planering.

Återbruk av byggnader, t.ex. gamla militärbyggnader, istället för rivning.

Skapande av gemensamma mötesplatser, exempelvis för odling, hantverksprojekt och utomhusaktiviteter – även vintertid.

En miljö som främjar rekreation, trygghet och social sammanhållning.



Figur 6.

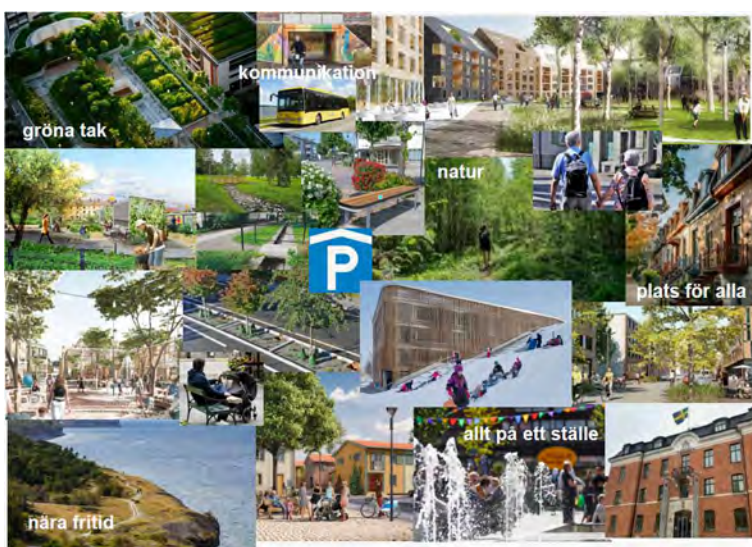
Visionen "Vad ska vi göra idag?" handlar om att skapa en plats med valfrihet för användaren och en grön, inkluderande miljö för alla åldrar. Viktiga inslag är:

Djur och bikupor

Skejtyta och gradänger för spontana möten

Naturliga mötesplatser och hantering av regnvatten

Restauranger som bidrar till trivsel och liv



Figur 7.

Konceptet "Allt på ett ställe" syftar till att samla fritidsaktiviteter och funktioner på en plats. Fokus ligger på:

Rörelse och lek, exempelvis pulkabacke och vattenfontän

Tillgänglighet, med frågor kring hur parkering och kollektivtrafik (bussar) ska lösas

En plats som fungerar för vardag
och fritid på ett och samma ställe



Figur 8.

Projektet präglas av komplexitet och lång tidsram. Fokus ligger på att:

Bygga efter verkliga behov och använda befintlig struktur och bebyggelse.

Skapa ett centrum baserat på redan existerande arbetsplatser.

Balans mellan nuvarande behov och framtida visioner, med ständigt utvärdering av riktningen.

Reflektera över om man är på rätt väg i processen.



Figur 9.

Planen inkluderar en cykelgata anpassad för alla åldrar och årstider, innovativa VA-lösningar, gångspänger, en scen och restauranger. Området ska vara tryggt runt vattnet och präglas av en harmonisk blandning där det nya möter det gamla.



Figur 10.

Fokus ligger på demografi och delaktighet där boende får vara med och forma sin stadsdel, inspirerat av tyska stadsdelsbyggen. Viktiga inslag är:

Stadsodling och djur

Valfrihet för de boende

Målsättningen att folk ska bo kvar
hela livet

Stark tonvikt på miljöfokus



Gotlands ambition är att växa till 65 000 invånare, med en bred vision som ska inkludera alla men riskerar att bli för generell. Södra Hällarna ses som en viktig tyngdpunkt, men barriärer finns mot Visborgsområdet. En viktig fråga är hur Visborg påverkar miljö- och klimatmålen för 2030.

En hållbar och innovativ miljö in-
nebär:

Bilfri planering anpassad för Gotland, med kollektivtrafik, cykel- och gångvägar

Integrering av natur och kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse

Figur 12.

Bevara de mest värdefulla naturområdena, särskilt de som stödjer viktiga arter och ekosystemtjänster som vatten- och luftrening samt friluftsliv.

Skapa kommunikativa ytor för information och möten.

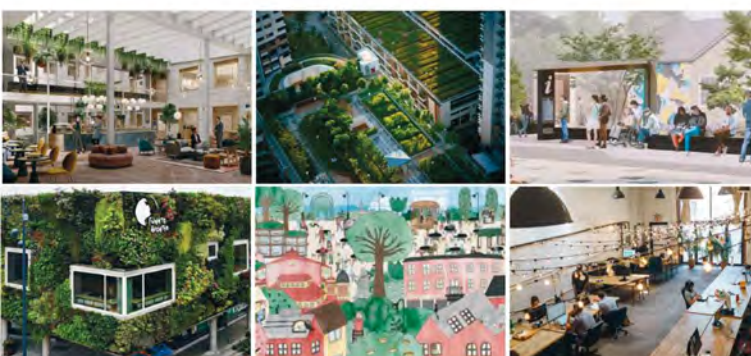
Ge plats för självhushållning och mobilitetshubbar (t.ex. kopplat till Campus Gotland).



Ta tillvara kulturarvet, där äldre byggnader kan användas av exempelvis konstnärer.

Använda idrott som en profil för området.

Främja naturrekreation, som fågelskådning.





Bilaga 3. Resultat från workshop med ungdomar

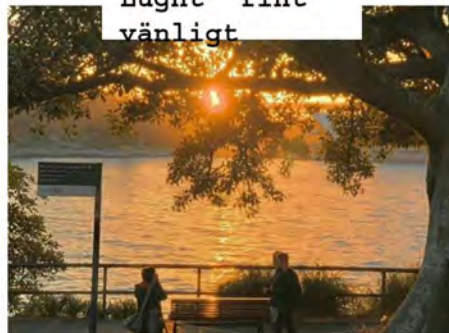




Vägar
Växtlighet
Livsmedelsaffärer



Lugnt fint
vänligt







GOTLANDS FRAMTIDA UTBYGGNAD

INNEHÅLL

Innehåll	02
Sammanfattning.....	03
Bakgrund och syfte	04
1. BOSTADSVÄRDEN	05
Metod.....	06
2. MARKNADSDJUP	13
Bostadsbestånd och nybyggnation.....	14
3. UTBYGGNADSPOTENTIAL	19
Gotlands utbyggnadspotential.....	20
Drivkrafter för byggande	22
Begränsningar för byggande	26
Utbyggnadspotential	27
Slutsatser av analyserna.....	30
4. STRUKTURBILD	31
Förslag till strukturbild för Gotland	32
Underlag och Tidigare studier.....	36
BILAGOR	37

MEDVERKANDE

SPACESCAPE

Oskar Sirland – Uppdragsansvarig

Alexander Ståhle

Helena Lundin Kleberg

Joel Hernbäck

EVIDENS

Thomas Sandberg

REGION GOTLAND

Anna Adler

Jenny sandberg

Frida Brunner

SAMMANFATTNING

Det bostadspolitiska målet för Region Gotland är att det skall byggas på hela ön. Rapporten innefattar fyra delar. En statistik analys av bostadsvärden, en analys över lokalt marknadsdjup, en analys av utbyggnadspotential samt en strukturbild av Gotlands målsättningar för framtida utveckling. Resultatet ska fungera som underlag till regionens kommande Regionala utvecklingsstrategi.

BOSTADSVÄRDEN

Analysen av bostadsvärden ger en bakgrund till de två nästkommande analyserna och ger en bild av vilka lägesfaktorer som har inverkan på bostadsvärdet. Studien görs både på lägenheter och småhus.

MARKNADSANALYS

Marknadsanalysen syftar till att sammanfatta möjligheter för bostadsutbyggnad på Gotland och börjar med att presentera lokala förutsättningar som råder på den lokala bostadsmarknaden. Därefter presenteras fem steg i en beräkningsmodell för möjlig byggtakt på Gotland. Slutligen skattas marknadsdjupet den byggtakt som är möjlig utifrån de lokala förutsättningarna och modellens beräkningar.

UTBYGGNADSANALYS

Utbyggnadsanalysen syftar till att undersöka var utbyggnad av bostäder och tillkommande service kan och bör ske. Utbyggnadsanalysen kartlägger drivkrafter och begränsningar för utbyggnad i regionen. Drivkrafterna utgår från regionens översiktsplan och en studie om marknadsefterfrågan på stadskvalitet för småhus och lägenheter som framtagits inom detta analysprojekt. Utbyggnadsanalysen fokuserar främst på Visby med omnejd men även på tätorterna Hemse, Slite, Klintehamn, Roma, Fårösund och Burgsvik.

Utbyggnadsanalysen visar på en total utbyggnadspotential för cirka 10 000 bostäder. De innebär att med rådande utbyggnadstakt på 250 bostäder per år finns det utrymme att prioritera utbyggnad till lägen där potentialen för värdeskapande stadsutveckling är särskilt stor och samtidigt uppfylla bostadsmålen.

STRUKTURBILD

Slutligen har en strukturbild tagits fram genom att diskutera de analyser som gjorts tillsammans med tjänstepersoner på regionen. Strukturbildens mål ger en bild över den framtida utvecklingens viktigaste riktvärden för fortsatt utveckling av Gotland som helhet.

BAKGRUND OCH SYFTE

BAKGRUND

Region Gotland arbetar med att ta fram en ny översiktsplan samt en regional utvecklingsstrategi och behöver bättre kunskap om förutsättningar för bostadsbyggande och utveckling av service för hela Gotland. Därför har regionen tagit fram denna studie kring bostadsmarknad och utbyggnadspotential. För att få fram en målbild för arbetet med att stärka utvecklingen i och kring Gotlands tätorter har en stukturbild för Gotland tas fram.

SYFTE

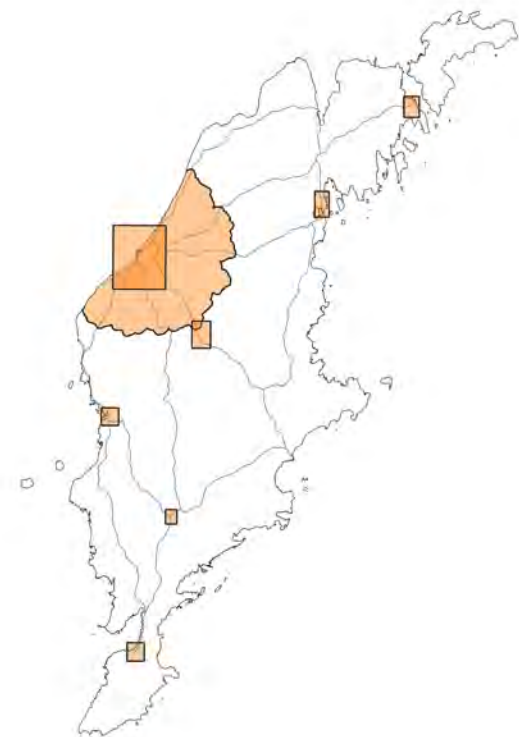
Utbyggnadsstrategin ska mer konkret visa i vilken grad som utbyggnad är möjligt på Gotland samt vilka lägen som är attraktiva. Analysen baseras på drivkrafter från både offentliga behov och den kommersiella marknaden. Studien innefattar fyra delar: bostadsvärden, marknadsanalys, utbyggnadsanalys och strukturbild. De samlade analyserna ska ge en översiktlig bild av utbyggnadspotentialen, identifiera lämpliga lägen för utbyggnad samt rekommendera konkreta strategier för var kommande utbyggnad bör prioriteras.

AVGRÄNSNING

I utbyggnadsanalysen kartläggs förutsättningar för utbyggnad i hela regionen, i den mån det finns data. Resultatet redovisas i de områden där modellen identifierar utbyggnadspotential, det vill säga i Visby med omnejd, samt de större tätorterna.

I utbyggnadsanalysen identifieras enbart utbyggnadsytor som idag inte är bebyggda. Det innebär att möjlig utbyggnad så som påbyggnad på befintligt hus, eller ombyggnad av villatomt till flerbostadshus här inte har kartlagts.

En begränsning i vald metod är att den är generell för hela regionen och inte hänsyn till en viss lokal frågor som inte varit möjliga att kartlägga.



ANALYSOMRÅDE

Förutsättningar kartläggs för hela regionen. Resultat visas inom Visby med omnejd och de större tätorterna, vilka är utpekade områden i orange i kartan.

1. BOSTADSVÄRDEN

METOD

För att identifiera vilka värden och lägeskvaliteter som efterfrågas av bostadsköpare på Gotland har olika lägesvariabler studerats med hjälp av omfattande GIS-analyser och sedan analyserats statistiskt i jämförelse med prisdata från bostadsrätts- och småhusköp. Resultatet ger oss en bild av vilka lägeskvaliteter som driver bostadspriserna på Gotland.

LÄGESANALYSER

Merparten av lägeskvaliteterna som studerats fångar tillgänglighet eller avstånd längs vägnätet till någon viss typ av målpunkt, till exempel hur många butiker eller arbetsplatser det finns inom ett visst avstånd eller hur långt det är till havet eller närmaste skola. Sammanlagt har över 200 olika kvaliteter testats.

STATISTISK ANALYS

Lägeskvaliteternas betydelse för bostadspriserna har sedan identifierats med hjälp av multipel regressionsanalys. Multipel regression är en teknik med vilken man kan undersöka om det finns ett statistiskt samband mellan en beroende variabel (Y =bostadspriser) och två eller flera förklarande, oberoende variabler (X =olika lägesvariabler). I den här studien är den beroende variabeln bostadspriser och de oberoende variablerna olika lägesvariabler.

För att sortera ut vilka variabler som hypotetiskt kan förklara variationer i bostadspriser har i ett första steg korrelationerna mellan olika lägesvariabler och priser beräknats. Korrelation är ett begrepp inom statistik som anger styrkan och riktningen av ett samband mellan två variabler och uttrycks som ett värde mellan 1 och -1, där 0 anger inget samband, 1 anger maximalt positivt samband och -1 anger maximalt negativt samband. Både positiva och negativa samband har varit intressanta i studierna.

De oberoende variablerna kan också uppvisa en högre eller lägre korrelation med andra oberoende variabler. Om en bostad ligger innanför ringmuren eller inte korrelerar exempelvis med hur stor tillgången till service är. Det betyder att dessa båda variabler sammanfaller och det blir därmed svårt att inkludera båda variablerna i en förklaringsmodell.

I nästa steg gäller det att försöka isolera varje kvalitets unika (partiella) prispåverkande effekt. Om man kan visa att en lägesvariabel på ett statistiskt signifikant sätt kan förklara en viss variation i bostadspriset stärks hypotesen att just den kvaliteten påverkar betalningsviljan. Ett signifikant samband innebär att slumpfaktorn kan uteslutas.

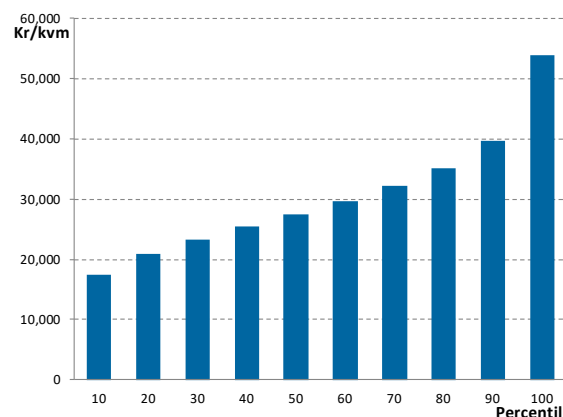
AVGRÄNSNING

Prisdata för bostadsrätter och småhus har studerats för hela Gotland. Fritidshus eller fastigheter som ägs av personer skrivna på annan ort har ej kunnat särskiljas i det statistiska underlaget. Både priserna och lägeskvaliteterna varierar över ön, men framförallt skiljer sig Visbys bostadsmarknad från övriga Gotland. Här finns den huvudsakliga arbetsmarknaden och en stor koncentration av service och handel vilket påverkar efterfrågan på bostäder. Det genomsnittliga bostadsrättspriset per kvadratmeter är dubbelt så högt som på övriga Gotland, både för bostadsrätter och för småhus.

I Visby finns data om ett tillräckligt stort antal försäljningar av både bostadsrätter och småhus för att skapa en statistisk modell. I övriga större tätorter finns det som mest ett fåtal bostadsrättsförsäljningar att studera, den statistiska analysen av bostadsrättspriser och lägeskvaliteter avgränsas därför geografiskt till Visby. För småhus finns ett större antal försäljningar utanför Visby, men prisvariationen kan inte entydigt förklaras av lägeskvaliteter på samma sätt som i Visby. Den statistiska analysen av småhuspriser och lägeskvaliteter avgränsas därför geografiskt till Visby samt området som nås inom 15 minuter med bil från centrala Visby. För övriga ön finns för få försäljningar för att statistiskt fånga läges påverkan på bostadsmarknaden. Prisdata visar dock på en variation mellan olika orter. Detta redovisas separat.

BOSTADSRÄTTSMARKNADEN I VISBY

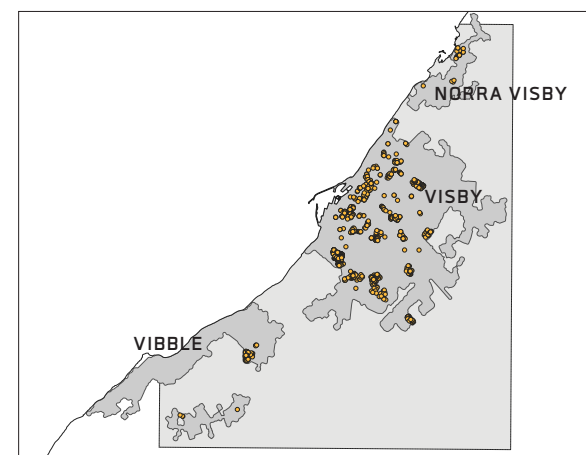
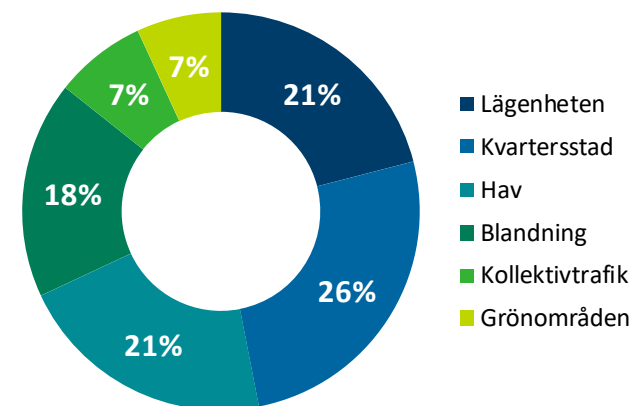
För att identifiera lägeskvaliteterna som driver bostadsrättsmarknaden i Visby har cirka 800 försäljningar mellan åren 2016 och 2018 studerats. Priset varierar, justerat till dagens prisläge, mellan 13 500 och 88 400 kr per kvadratmeter och det genomsnittliga priset är cirka 31 200 kr per kvadratmeter.



BOSTADSPRISER FÖR BOSTADSRÄTTER I VISBY

Modellen för bostadsrätter i Visby baseras på sex olika variabler som tillsammans kan förklara nästan 70 procent av prisvariationen och där varje enskild variabel har en signifikant påverkan på priset. En variabel beskriver egenskaper hos lägenheten som förklarar cirka en femtedel av prisvariationen: ett index baserat på dess storlek och avgift och som påverkar priset per kvadratmeter negativt. De övriga fem variablerna är rumsliga variabler som beskriver stadsbyggandet eller läget i staden.

Den starkaste lägeskvaliteten utgörs av variabeln kvartersstad, vilket förklarar cirka en fjärdedel av prisvariationen. Kvartersstad definieras här med hjälp av lantmäteriets bebyggelsetypologier, och definieras som sluten tät bebyggelse. Idag finns denna typologi bara innanför ringmuren. Närhet till havet är också en kvalitet i Visby vars betydelse är förväntad och som förklarar ungefär en femtedel av prisvariationen. Nästan lika mycket förklaras av graden av blandning mellan boende och arbetande. En blandad stad bidrar till ett rikare stadsliv och befolkade gator både på både dagar, kvällar och helger, vilket också skapar en tryggare stadsmiljö. Att ha nära till en busshållplats och att ha mycket grönområden inom gångavstånd är de två återstående lägeskvaliteterna och påverkar prisvariationen med cirka 7 procent vardera.



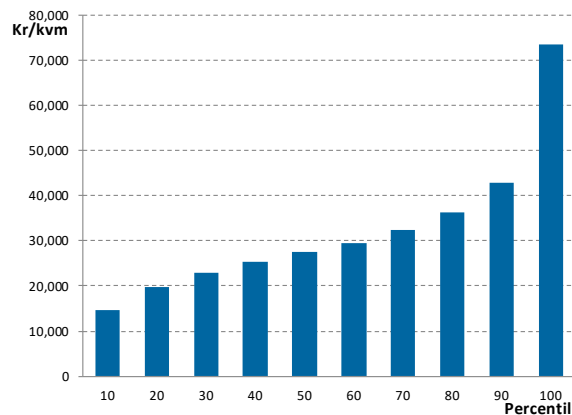
UTSNITT FÖR ANALYS INOM LJUSGRÅ YTA

FÖRKLARINGSMODELL BOSTADSRÄTTER

Kvartersstad	Bostaden ligger i sluten kvartersstruktur
Närhet till havet	Avstånd till offentlig strand eller kaj vid havet
Blandning	Index baserat på blandningen av boende och arbetande inom 500 meter gångavstånd
Kollektivtrafik	Gångavstånd till närmaste busshållplats
Grönområde	Offentligt tillgänglig grönyta inom 500 meter gångavstånd
Lägenheten	Index baserat på bostadsrättens avgift och storlek

SMÅHUSMARKNADEN I VISBY MED OMNEJD

Analysen av småhusmarknaden inkluderar Visby samt ett område inom 15 minuters resväg med bil. Avgränsningen utgör ett upptagningsområde för drygt 55 procent av Gotlands befolkning eller över 36 500 personer. Sammanlagt har cirka 420 försäljningar mellan åren 2016 och 2018 studerats. Priset varierar stort, justerat till dagens prisläge, mellan 6 300 och 120 900 kr per kvadratmeter och det genomsnittliga priset är cirka 33 600 kr per kvadratmeter.



BOSTADSPRISER FÖR BOSTADSRÄTTER I VISBY

Modellen för småhus i Visby baseras på sex olika variabler som tillsammans kan förklara nästan 70 procent av prisvariationen och där varje enskild variabel har en signifikant påverkan på priset.

Det finns fem rumsliga variabler som beskriver stadsbyggandet eller läget i staden. Den mest betydelsefulla kvaliteten av dessa är att ha nära till

havet. I modellen finns tre variabler som beskriver olika kvaliteter knutna till havet, och som tillsammans förklarar 60 procent av prisvariationen. Förutom att bo inom 500 meter från havet så värdesätts att ha en badplats inom 1 kilometer och närheten till hamnplatser.

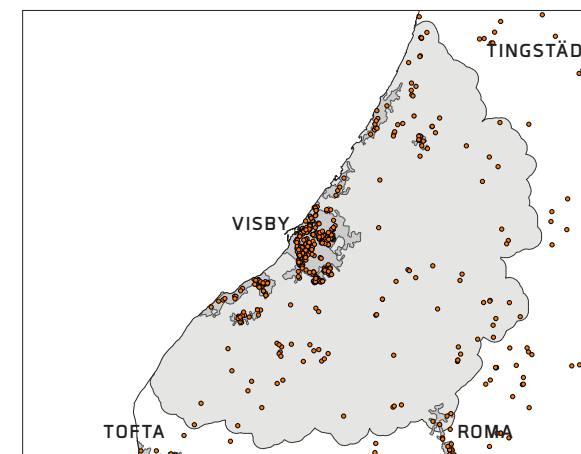
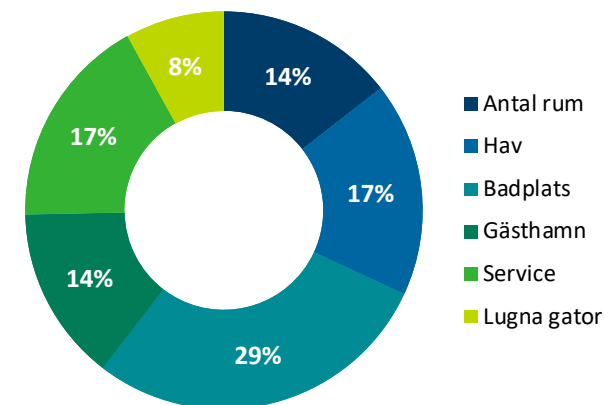
Tillgång till service är också en eftertraktad kvalitet hos småhusköpare, 17 procent av prisvariationen förklaras av hur många verksamheter inom offentlig eller kommersiell service som finns inom 1 kilometer (dessa inkluderar förskolor, skolor, vård, äldreomsorg, bibliotek, idrott, bygdegårdar, fritidsgårdar, kulturverksamheter, restauranger, sällanköpshandel, livsmedelshandel, övrig kommersiell service).

Småhusköpare värdesätter gator med låga hastigheter, andelen av det närliggande vägnätet som har en maxhastighet på 30 kilometer/timme förklarar 8 procent av prisvariationen.

Utöver de rumsliga variablerna finns en bostadsspecifik: antal rum. Variabeln påverkar kvadratmeterpriset negativt, och förklarar cirka 15 procent av prisvariationen.

FÖRKLARINGSMODELL SMÅHUS

Närhet till havet	Inom 500 meter fågelavstånd från havet
Närhet till badstrand	Inom 1 kilometer gångavstånd från en badplats
Närhet till gästhamn	Avstånd till närmaste gästhamn
Service	Antal serviceverksamheter inom 1 kilometer gångavstånd
Lugna gator	Andel av vägnätet inom 500 meter med max 30 kilometer/timme
Antal rum	Antal rum i huset



UTSNITT FÖR ANALYS INOM LJUSGRÅ YTA

STADSKVALITETER

KVARTERSSTAD

HAR BETYDELSE FÖR FLERBOSTADSHUS

Begreppet kvartersstad definieras i lantmäteriets terrängkarta som slutna sammanhängande kvartersbebyggelse med flera våningar vanligtvis i tätortens centrum. Hur stadens gator och platser upplevs avgörs i hög grad av hur de inramas. Finns det entréer och lokaler med kommersiella eller offentliga verksamheter kring en gata, ett torg eller en park så finns förutsättningar för att utemiljöer upplevs som tryggare och fylls med folkliv. Bland annat har Jan Gehl i flera studier visat att hög entrétäthet kan vara ett medel för att skapa levande och trygga gator i mänsklig skala, där det är trivsamt att röra sig som gående (Gehl, Johansen, Reigstad, 2006). Att detta är en efterfrågad stadskvalitet har också bekräftats i studier av bostadsmarknaden i både Stockholm och Göteborg (Spacescape och Evidens, 2012, Göteborgs stad et al., 2016). Att lägga fokus på utformningen av gatuplan och bygga kvarter med många entréer ter sig därför som ett enkelt sätt att skapa attraktiva stadsmiljöer, både i småhusbebyggelse och längs centrala stadsgator. I dagsläget utgörs dessa miljöer i Visby nästan uteslutande av den bebyggelse som återfinns inom den tätbyggda kvartersstaden som idag ligger innanför ringmuren. Det sagt så finns det värde i att förstå att de kvaliteter som återfinns innanför ringmuren går att skapa utanför, genom att bygga en relativt tät byggelse där husen möter gatan med entréer samt att byggnadernas bottenvåningar innehåller lokaler för verksamheter utöver endast bostadsändamål.



FOLKLIV VID DONNERS PLATS

BLANDNING

HAR BETYDELSE FÖR FLERBOSTADSHUS

I en levande stad rör sig människor både på dag- och kvällstid. En blandning av bostäder och arbetsplatser bidrar till detta. Måttet i modellen är en blandning av boende och arbetsplatser inom 500 meter. Detta kan vara svårt att återskapa överallt på kvartersnivå, men inom olika områden i staden bör en så stor blandning som möjligt skapas. För områden med hög andel arbetande bör bostäder prioriteras och i bostadsdominerade områden bör arbetsplatser möjliggöras. Vissa typer av verksamheter är mindre lämpade för blandning exempelvis att bygga bostäder direkt intill intensiv industri med hänseende på goda bostadsmiljöer och buller samt svårigheter att säkerställa en säker trafikmiljö.

KOLLEKTIVTRAFIK

HAR BETYDELSE FÖR FLERBOSTADSHUS

I städer värderas ofta närheten till kollektivtrafik högt, då behovet att tidseffektivt ta sig långa sträckor ökar med stadens storlek. Även möjligheten att ta sig till andra destinationer i regionen är viktigt. I Visby värdesätts närhet till busshållplatser för både lokal och regional trafik. Resultatet visar att det är viktigt för attraktiviteten att nya bostäder byggs nära kollektivtrafikknutenpunkter, samt att nya linjer dras till nyutvecklade områden.



VISBY BUSSTATION MED REGIONALBUSSAR

GRÖNOMRÅDEN

HAR BETYDELSE FÖR FLERBOSTADSHUS

Tillgång till grönområden värderas högt av bostadsrättsköpare i Visby. Resultatet pekar på att många olika typer av grönområden kring Visby är värdefulla för attraktiviteten: från stadsparker och kvarterparker till värdefulla naturområden. Det finns väldigt många användbara och nära grönytor inom Visbys närområde men det är mängden inom nära gångavstånd som värderas högt. Resultatet visar att det finns ett stort värde av att både bevara och utveckla större parker och grönområden.



ALMEDALEN VISBY

LUGNA GATOR

HAR BETYDELSE FÖR SMÅHUS

Trafikmiljön är en viktig faktor för hur tryggt och lugnt ett område upplevs, och är en kvalitet som kan antas vara särskilt högt värderad av barnfamiljer. Det är därför inte förvånande att andelen av närliggande gator som har låga hastighetsbegränsningar är något som värdesätts av just småhusköpare nära Visby. Liknande kvaliteter har tidigare visat sig ha betydelse för småhuspriser också i Göteborg (Göteborgs stad et al., 2016). Ju större andel av gatorna inom 500 meter som har en hastighetsbegränsning på 30 kilometer/timme eller lägre innebär det en prisökning. Resultatet tyder på att det finns ett ekonomiskt värde att begränsa hastigheten i framförallt småhusområden.

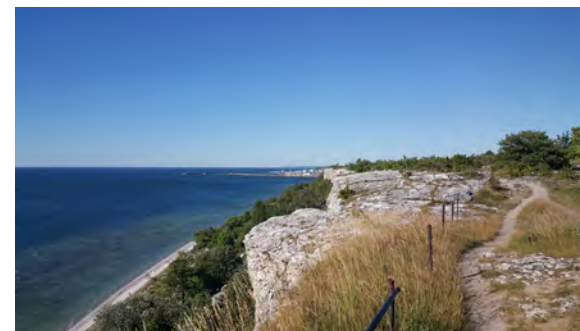


VILLABEBYGGELSE I VISBY

NÄRHET TILL HAV

HAR BETYDELSE FÖR FLERBOSTADSHUS OCH SMÅHUS

Avstånd till havet är en vanlig faktor för attraktiva boendemiljöer. Med minskat avstånd ökar priset på bostaden. På Gotland är dessa platser huvudsakligen historiska miljöer där havet är tillgängligt. Platser som stränder med både sand och klappersten finns inom nära avstånd från många platser i och nära Visby. För att tillföra konkreta värden på bostadsmarknaden bör alltså nya bostäder byggas relativt nära havet, även om det samtidigt finns utmaningar med strandskydd och översvämningsrisk i de låglänta kustområden som omger Gotland.



SÖDRA HÄLLARNA

NÄRHET TILL BADPLATS OCH GÄSTHAMN

HAR BETYDELSE FÖR SMÅHUS

Utöver närhet till havet så är det eftertraktat med funktioner längs kusten, specifikt badplatser och gästhamnar. Badplatser har en viktig rekreativ funktion men ger också möjlighet att komma nära vattnet under hela året. Kategorin gästhamnar innebär att det finns båthamnar och äldre fiskelägen som är värdefulla sett mot bostadspriser för småhus.

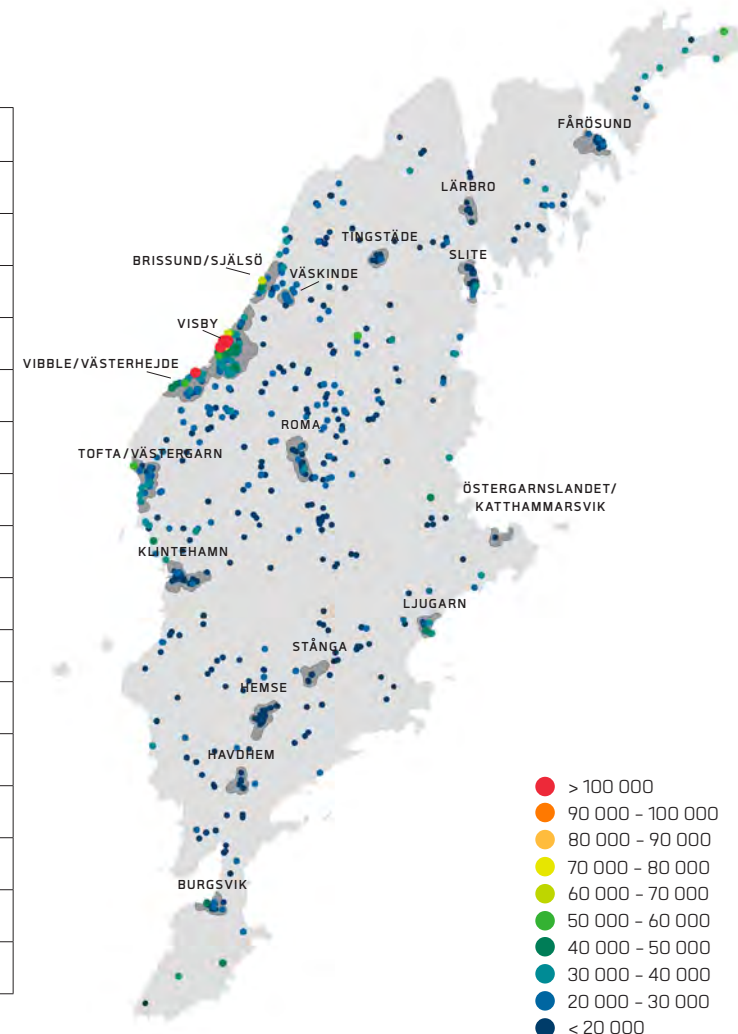
SMÅHUSMARKNADEN PÅ ÖVRIGA GOTLAND

För småhusmarknaden inom 15 minuters resväg med bil från Visby kan ett antal lägeskvaliteter förklara en stor del av prisvariationen för småhus medan det på övriga Gotland inte går att hitta en liknande logik. Detta område innefattar över 45 procent av de sålda småhusobjekten och har ett snittpris på 32 600kr/kvadratmeter. Vilka faktorer man värdesätter när man köper hus här kan inte i lika hög grad knytas till specifika lägeskvaliteter utan handlar i större utsträckning om annat. Svårigheten att förklara prisvariationen med lägeskvaliteter kan också bero på att det på landsbygden är svårt att skilja marknaden för permanentboenden från marknaden för fritidsboenden. Sannolikt värdesätts olika kvaliteter för dessa.

Några samband finns som är generella för större delen av ön, exempelvis värdesätts tillgång till service och närhet till Visby. Men samtidigt finns några av de högsta försäljningspriserna på Fårö, i Ljugarn och på Sudret som ligger långt från Visby. Försäljningsstatistiken uppvisar på det sättet vissa områden som utmärker sig med högre priser än på övriga ön, men som inte entydigt kan förklaras av liknande lägeskvaliteter. Snarare kan det handla om platsernas särskilda karaktär eller skönhet. Vi kan baserat på bostadspriserna konstatera att Fårö, Ljugarn, Tofta/Västergarn och Sudret har en särskild tillväxtpotential för småhus, se tabell för genomsnittliga priser per kvadratmeter för småhus:

GENOMSNIITTLIGA PRISER PER KVADRATMETER FÖR SMÅHUS I OLIKA OMRÅDEN

Tätort/område	Pris	Objekt
Visby	37 100 kr	266
Brissund/Själso	36 200 kr	9
Fårö	29 900 kr	9
Vibble/Västerhejde	29 700 kr	50
Ljugarn	28 100 kr	8
Storsudret	26 300 kr	5
Tofta/Västergarn	26 100 kr	25
Väskinde	23 100 kr	12
Östergarnslandet	21 100 kr	10
Burgsvik	18 400 kr	11
Roma	17 400 kr	20
Tingstade	15 400 kr	13
Slite	15 000 kr	37
Klintehamn	14 700 kr	37
Fårösund	14 700 kr	18
Hemse	12 000 kr	23



Försäljningspris per kvm för småhus. Mörkgrå ytor visar tätortsområden.

Tidsavstånd till centrala Visby med bil	Entréer per 100m gata	Gästhamn
Tidsavstånd till Visby flygplats med bil	BOA inom gångavstånd	Badplatser
Tidsavstånd till Visby hamn med bil	LOA inom gångavstånd	Vindkraftverk
Tidsavstånd till större tätorter med bil inkl. Visby	Fastighetstäthet inom gångavstånd	Förskolor inom gångavstånd
Arbetsplatser med bil	Area industriområde inom fågelavstånd	Grundskolor inom gångavstånd
Boende med bil	Fågelavstånd till industriområde	Skolor högre utbildning inom gångavstånd
Boende inom fågelavstånd	Mängd bebyggd fastighet	Vårdcentraler och sjukhus inom gångavstånd
Arbetsplatser totalt inom fågelavstånd	Bebyggelse inom slutet bebyggelse	Äldreomsorg
Boende och arbetande inom fågelavstånd	Bebyggelse inom hög bebyggelse	Bibliotek
Andel arbetsplatser inom fågelavstånd	Bebyggelse inom låg bebyggelse	Idrottsanläggningar inom gångavstånd
Blandningsindex inom fågelavstånd	Bebyggelse inom fritidsbebyggelse	Bygdegårdar och samlingslokaler
Boende inom gångavstånd	Gångavstånd till hav	Fritidsgårdar inom gångavstånd
Arbetande inom gångavstånd	Gångavstånd till sötvatten	Kulturverksamheter inom gångavstånd
Boende och arbetande inom gångavstånd	Gångavstånd till vatten	Restauranger inom gångavstånd
Andel arbetande inom gångavstånd	Fågelavstånd till hav	Sällanköpshandel inom gångavstånd
Blandningsindex inom gångavstånd	Fågelavstånd till sötvatten	Livsmedelshandel inom gångavstånd
Sysselsättningsgrad	Fågelavstånd till vatten	Övrig service inom gångavstånd
Eftergymnasial utbildning	Gångavstånd till Hamnplan/Almedalen/Uni	Urbana verksamheter inom gångavstånd
Medianinkomst	Tillgång till värdefull natur	Mångfald av verksamheter inom gångavstånd
Socioekonomiskt index	Gångavstånd till värdefull natur	Mångfald kommersiell service inom gångavstånd
Korsningstäthet	Grönyta per person inom gångavstånd	Mångfald offentlig inom gångavstånd
Meter 30-väg	Tillgång till grönområde	Tillgång offentlig service
Andel vägar som är 30-väg	Gångavstånd till grönområde	Tillgång kommersiell service
Lugna gatan-index 1	Tillgång till park	Tillgång till all service
Avstånd till 60-väg	Gångavstånd till park	Gångavstånd till förskola
Gångavstånd till busshållplats	Fågelavstånd till park	Gångavstånd till grundskola
Gångavstånd till hållplats i Visby	Golfbanor	Gångavstånd till gymnasieskola
Gångavstånd till hållplats i landsbygd	IP + fotboll + ishall	Gångavstånd till lokala torg
Antal entréer inom gångavstånd	Camping	

ÖVERSIKT AV ANALYSER SOM INGÅTT SOM VARIABLER FÖR PRISDATASTUDIEN

Över 200 analyser är framtagna och korrelerade för att mäta olika platserns tillgång av stadskvaliteter på Gotland

2. MARKNADSDJUP

BOSTADSBESTÅND OCH NYBYGGGNATION

BAKGRUND

I diskussionen om bostadsbyggandet i Sverige utgår ofta debatten från vad som brukar benämnas ”bostadsbehov”. I rapporten 2017:17 Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025, beräknar Boverket behovet av nya bostäder fram till och med år 2025. Behovet beräknas enligt Boverket vara 600 000 nya bostäder varav en större del, drygt 320 000, beräknas behövas redan 2020. Detta innebär en genomsnittlig årstakt om drygt 80 000 bostäder under de närmaste fyra åren. Orsaken till de höga nivåerna anges vara den förväntade befolkningsökningen framöver samt att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.

Av rapporten framgår att behovsberäkningen är osäker eftersom SCB:s befolkningsprognoser har reviderats. År 2016 beräknade Boverket att behovet var 710 000 nya bostäder, det vill säga 110 000 fler än den nya prognosen. Anledningen till nedskrivningen uppges vara ett högre bostadsbyggande år 2016 än vad som tidigare antagits och att SCB justerat ned befolkningen år 2025 med 135 000 personer. Boverkets behovsprognos för de närmaste åren visar sammanfattningsvis ett bostadsbyggnadsbehov om cirka 80 000 bostäder per år.

Evidens befolkningsprognos för Gotland indikerar att befolkningen under de närmaste 20 åren kommer att växa med drygt 200 personer per år. Det demografiska bostadsbehovet på Gotland skulle således innebära att det krävs drygt 100 nyproducerade bostäder per år (idag uppgår antal boende per bostad till drygt 2 på Gotland). Samtidigt är det uppenbart att de enda bostäder som över tid kan byggas är bostäder som hushållen betalar för. Med det tidigare statliga finansieringssystemet, som avvecklades under 1990-talet, subventionerades delar av kostnaden för nybyggda bostäder. Med nuvarande villkor måste de hushåll som flyttar in i nybyggda bostäder betala den fulla kostnaden för nyproduktionen, inklusive marknadsmässig avkastning på det kapital som byggen eller fastighetsägaren satsat i projektet.

Evidens beräkningar över antalet bostäder som kan produceras framöver på Gotland tar därför sin utgångspunkt i hushållens finansiella styrka, det vill säga deras förmåga att efterfråga nyproduktion. Hushållens finansiella styrka måste såklart också matchas mot hur bostadsmarknaden på Gotland ser ut vad avser pris- eller hyresnivå. Dessutom måste andra parametrar vägas in i denna bedömning – som hushållens preferenser för olika typer av boende, både nyproducerade och begagnade bostäder oaktat upplåtelseform.

Variationen i byggandet har varit större än vad som motiveras av utvecklingen i hushållens finansiella styrka eller förändringar i deras preferens för nyproduktion. En rimlig hypotes är att dessa variationer i huvudsak beror av hushållens förmåga att efterfråga nya bostäder i kombination med bostadsproducenternas förmåga att nyproducera till gällande priser och kostnader. För att förstå vilka faktorer som påverkar bostadsbyggandet har därför den historiska variationen i bostadsbyggandet över tid analyserats med statistiska metoder (Se exempelvis Utan fungerande finansiering stannar bostadsbyggandet, Sveriges Byggindustrier, 2015 och Den svenska bostadsmarknaden. Konjunkturanalys och prognos för bostadsbyggandet, Veidekke, november 2017) och byggandets variation över tid i riket är fullt möjligt att förklara med hjälp av 3 variabler - hushållens finansiella netto, reporänta och byggkostnaderna. Denna variation kommer såklart fortgå varför Evidens beräkningar över hur många bostäder det är möjligt att producera på Gotland gäller för ett givet scenario som definieras dagens egenskaper för den geografiska marknaden och ekonomiska förutsättningar som ges av konjunktur och institutionella villkor idag. För ytterligare beskrivning av modellen se bilaga 4 i SOU 2018:35.

MODELL FÖR BERÄKNING AV MÖJLIG BYGGTAKT

Bostäderna på Gotland är i majoritet byggda på 1960- och 1970-talet. Bostäderna antas således inte ha modern standard i genomsnitt. När underlaget på successionsmarknaden består av äldre bebyggelse behövs oftast, utöver en nyproduktionsfaktor/först in-effekt, ett pristillägg för modernare standard tilläggas då betalningsviljan för nyproducerade bostäder beräknas. Den genomsnittliga prisnivån på Gotland uppgår till cirka 28 800 kr/kvadratmeter. Begreppet successionsmarknad syftar på andrahandsmarknaden för bostäder i det existerande beståndet det vill säga inte nyproducerade bostäder.

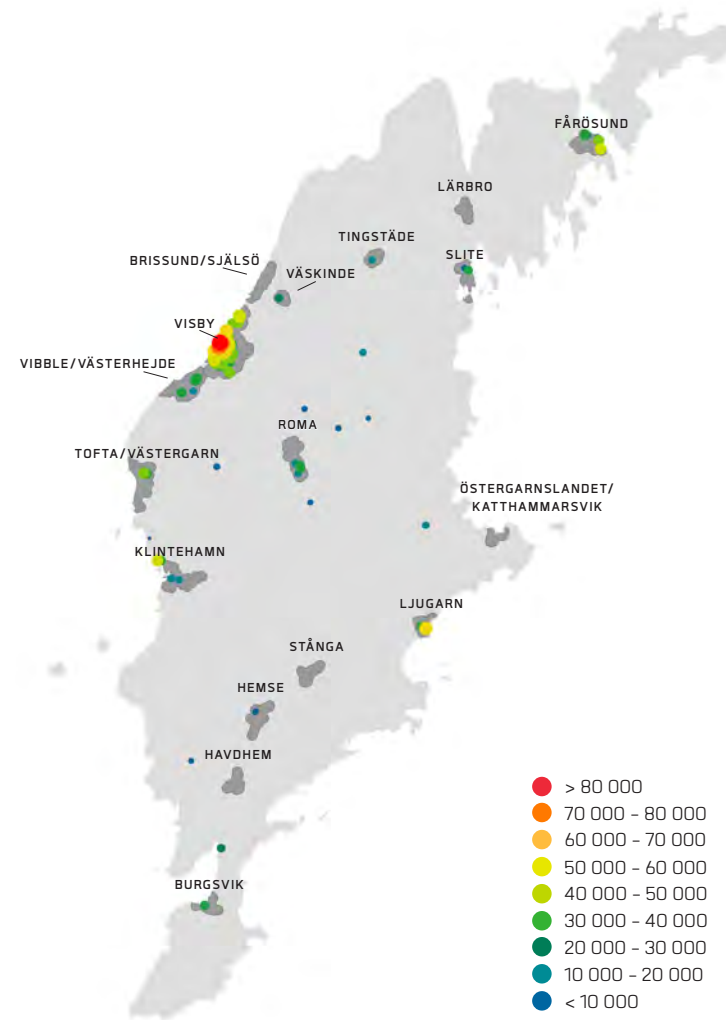
Nedan presenteras en metod för att beräkna efterfrågan för bostäder med olika upplåtelseformer. Detta är en metod som genomförs i flera steg. Målsättningen är att kunna kvantifiera hur många bostäder som efterfrågas per år på en utvald lokal eller regional marknad, vilket här benämns marknadsdjup. Marknadsdjupet beskriver det antal nyproducerade bostäder som hushållen har möjlighet att efterfråga och uttrycks i antal bostäder per år

STEG ETT - KARTLÄGGNING AV PRISER OCH HYROR

Det första steget omfattar en analys och kartläggning av bostadspriser, hyresnivåer och bostadsstorlekar på successionsmarknaden. I detta steg analyseras prisnivån för nyproduktionen av småhus och bostadsrätter samt nyproduktionshyrorna för hyresbostäder.

Analysen baseras på överlåtelse på successionsmarknaden för bostadsrätter och småhus och på statistik om hyresnivåer i nyproduktionen från relevanta lokala förmedlingsorgan. Syftet är att skapa en grund för att kunna beräkna hushållens boendekostnader vid förvärf av nyproduktion på regionnivå.

Med hänsyn till bostadsbeståndets genomsnittliga byggår gör Evidens bedömningen att ett pristillägg för att kompensera för nyproduktionskvaliteter bör uppgå till cirka 6 000 kr/kvadratmeter. Därutöver görs ett tillägg för nyproduktionsfaktor/först in-effekt om 3 000 kr/kvadratmeter. För en nyproducerad tvåa respektive trea innebär detta en prisnivå om cirka 39 900 kr/kvadratmeter respektive 36 400 kr/kvadratmeter vid en avgift på 650 kr/kvadratmeter/år.



FÖRSLJNINGSPRIS PER KVADRATMETER FÖR BOSTADSRÄTTER.

Mörkgrå ytor är tätortsområden. För jämförelse med småhuspriser, se bild på sidan 11.

Den genomsnittliga prisnivån för äganderätter (lägenhet) på Gotland uppgår till cirka 25 000 kr/kvadratmeter. I marknadsdjups-beräkningarna utgår dock Evidens från priset på villor, det genomsnittliga priset för dessa är cirka 23 500 kr/kvadratmeter baserat på försäljningar under det senaste året.

Med samma pristillägg som ovan innebär det att en nyproducerad äganderätt (villa) hamnar på en prisnivå om cirka 32 500 kronor/kvadratmeter.

Detta innebär att det beräknade totalpriset för en nyproducerad villa på Gotland på 110 kvadratmeter uppgår till drygt 3,5 miljoner kronor.

För hyresrätten finns av naturliga skäl färre möjliga observationer. Lyckligtvis finns uppgifter om hyresnivåer i ett par av Gotlandshems nyproduktionsprojekt. Evidens bedömning för en nyproduktionshyra på Gotland utgår ifrån hyresnivåerna i projekten Sergeanten 5 och Bläckfisken 3.

Evidens antaganden om hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter på Gotland uppgår till cirka 1 700 kr/kvadratmeter/år för 2 RoK samt 1 650 kr/kvadratmeter/år för 3 RoK.

STEG TVÅ - BOENDEUTGIFTER

I det andra steget görs antaganden om vilka boendeutgiftsandelar hushållen accepterar. Dessa antaganden utgår från SCB-data över genomsnittliga boendeutgiftsandelar för olika hushållskategorier, främst ensamstående och sammanboende, samt för olika boendeformer: hyresrätt, bostadsrätt och småhus. SCB:s undersökning Hushållens ekonomi (HEK) visar att hushållens boendeutgiftsandel i huvudsak skiljer sig mellan ensamboende och sammanboende. Mellan olika geografier är dock variationen förhållandevis liten.

Boendeutgiftsandelar, tillämpade nivåer, procent		
	Ensamboende	Sammanboende
BR	24	16
HR	35	21
ÄR	24	16

De boendeutgiftsnivåer som används i analysen för Gotland redovisas i tabellen ovan.

STEG TRE - DISPONIBEL INKOMST

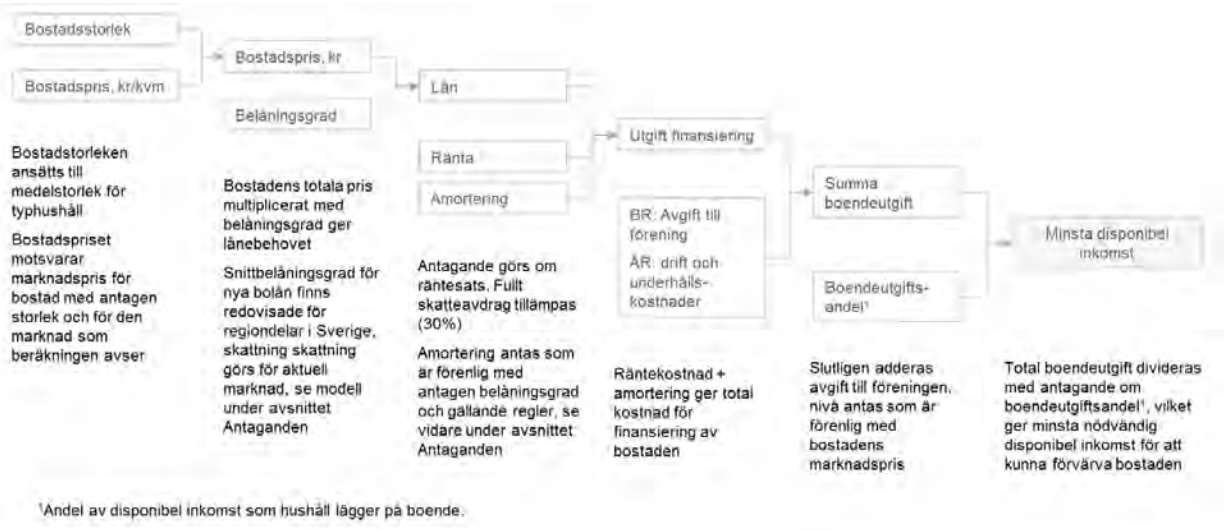
I det tredje steget beräknas vilken minsta möjliga disponibla inkomst som krävs för att hushållen ska ha möjlighet till att förvärva eller hyra en nyproducerad bostad. Med kunskap om priser, hyresnivåer och storlekar samt antaganden om genomsnittliga boendeutgiftsandelar och finansieringsvillkor i form av belåningsgrader, räntenivåer och amortering med mera, kan den minsta möjliga disponibla inkomsten för att kunna efterfråga en nyproducerad bostad beräknas. När antaganden gjorts om genomsnittliga bostadsstorlekar för ensam- och sammanboende samt marknadspris för studerad miljö kan utgifter för finansiering skattas. Utgifterna utgörs av ränteutgifter för upptaget lån samt amortering. För att beräkna dessa utgifter krävs antagande om lånebehov. Genomsnittligt lånebehov kan beräknas med stöd av data om hushållens genomsnittliga belåningsgrad för nytecknade bostadslån med bostadsrätt som säkerhet. Finansinspektionen undersöker årligen i sin bolånerapport belåningsgrad, skuldsättning, lånevillkor och återbetalningsförmåga hos svenska hushåll (Finansinspektionen 2018. Den svenska bolånemarknaden 2018). Här redovisas genomsnittliga belåningsgrader för nytecknade lån. Belåningsgrad fördelat på bolån med småhus respektive bostadsrätt som säkerhet redovisas bara aggregerat för Sverige som helhet.

För att åsätta varje kommun ett rimligt värde på både belåningsgrad och amorteringstakt har sambanden mellan belåningsgrad och amorteringstakt samt prisnivå beräknats.

Upplåtelseform	Antagande om	Ensamboende	Sammanboende
BR	Belåningsgrad	55%	55%
	Amortering	1,3%	1,3%
AR	Belåningsgrad	66%	67%
	Amorterings	1,8%	1,9%

För Gotland och denna analys görs antaganden baserat på ovanstående enligt tabellen ovan.

Efter att modellens tredje steg har skattats är det alltså möjligt att se vilken disponibel inkomst som krävs för att hushållen ska ha möjlighet att efterfråga nyproduktion, se schematisk skiss nedan för ägt boende.



Beräkning av en lokal marknads bostadspriser utifrån den disponibla inkomsten.

STEG FYRA - FLYTTFREKVENSER OCH BOENDEPREFERENSER

Det fjärde steget omfattar en analys av hur ofta hushållen flyttar, flyttfrekvenser, vilket kan beräknas utifrån statistik från SCB. För att kunna skatta ett marknadsdjup måste analysen också omfatta hushållens preferenser. Med preferenser menas dels om hushållen föredrar en successionsbostad eller en nyproducerad bostad när de flyttar, dels vilken upplåtelseform de önskar. Hushållens preferenser måste mätas via enkäter.

Inom ramen för detta uppdrag har inga enkätstudier genomförts på Gotland. Evidens tidigare genomförda enkätundersökningar innebär dock att det är möjligt att beräkna preferenser även för Gotland, se tabell till höger.

Preferens för nyproducerade bostäder per upplåtelseform	
Upplåtelseform	Andel av befolkningen
BR	10%
HR	4%
ÄR	8%

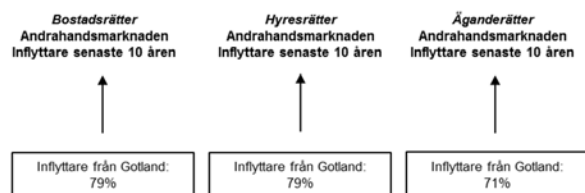
När det gäller flyttfrekvens antas 17 procent av ensamhushållen och 13 procent av de sammanboende hushållen flytta varje år.

STEG FEM - FLYTTMÖNSTER

I det femte steget analyseras flyttmönster till nyproduktion. Syftet är att fastställa vilket huvudsakligt geografiskt upptagningsområde som nyproduktionen rekryterar inflyttande hushåll ifrån. Analysen baseras på data från SCB rörande inflyttare till nyproduktion med olika upplåtelseformer och lägesegenskaper. Står redan boende på Gotland för en stor del av inflyttningen till nyproduktion eller inte? Hög andel inflyttare till nyproduktion som inte redan bor på Gotland ökar marknadsdjupet och vice versa.

Innan beräkningar av marknadsdjup genomförs är det viktigt att studera hur inflyttningen till nyproducerade bostäder på Gotland ser ut. Från denna analys gör Evidens antagandet att nyproducerade bostäder på Gotland till 60-70 procent, beroende på upplåtelseform, kommer att locka redan idag bosatta på Gotland. Jämfört med andra kommuner i riket är detta en låg andel. Här finns således, jämfört med andra kommuner, en uppsida vad gäller möjlig nyproduktion.

För att fastställa det huvudsakliga geografiska upptagningsområdet för nyproducerade bostäder på Gotland studeras flyttrörelser. Evidens har analyserat 122 inflyttare år 2015 till nio fastigheter med relativt nyproducerade bostadsrätter på Gotland (Visby). Denna studie visar att cirka 70 procent av inflyttarna kom från Gotland, resterande andel kom från övriga delar av landet. När inflyttare till bostäder på andrahandsmarknaden på Gotland de senaste tio åren studeras kommer något högre andelar från Gotland, 79 procent för bostadsrätter och hyresrätter och 71 procent för äganderätter.



Fördelning av hushåll som kommer från marknaden respektive utanför marknaden för olika typer av bostäder.

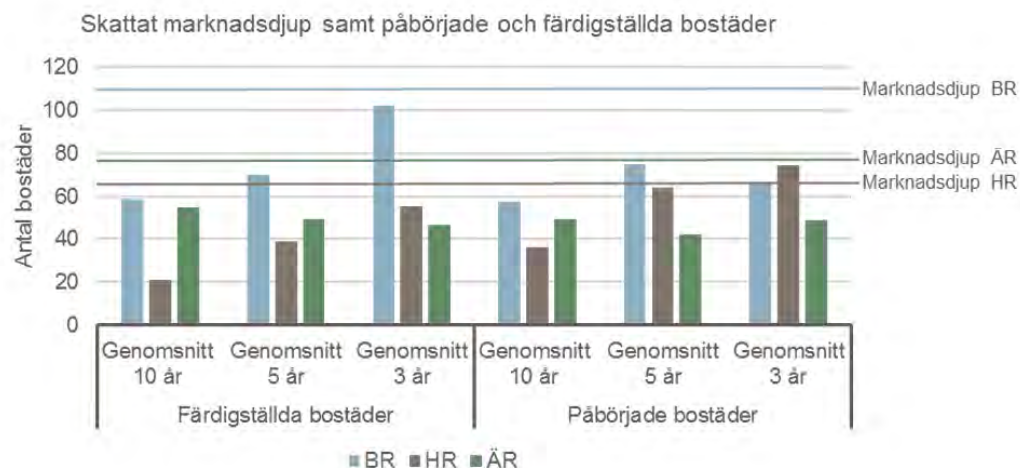
Vid antagande om att relationen är densamma på nyproduktions-marknaden som på successions-marknaden skulle 70 procent av inflyttarna till nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter komma från Gotland medan motsvarande siffra för nyproducerade äganderätter skulle vara dryga 60 procent.

SKATTAT MARKNADSDJUP OCH MÖJLIG BYGGTAKT

Med den kunskap som sammantaget skapas i de olika stegen kan slutligen det så kallade marknadsdjupet beräknas, det vill säga hur många nya bostäder som årligen kan produceras till marknadspriser (bostadsrätter och äganderätter) eller hyra för nyproducerade hyresbostäder.

Skattat marknadsdjup per upplåtelseform		
Bostadsrätt	Hyresrätt	Småhus (ÄR)
109	67	78

Det skattade marknadsdjupet på den Gotländska bostadsmarknaden fördelat efter bostadsform.



Det skattade marknadsdjupet sett mot den historiska bostadsbyggnationen (10 år) på Gotland fördelat efter bostadsform.

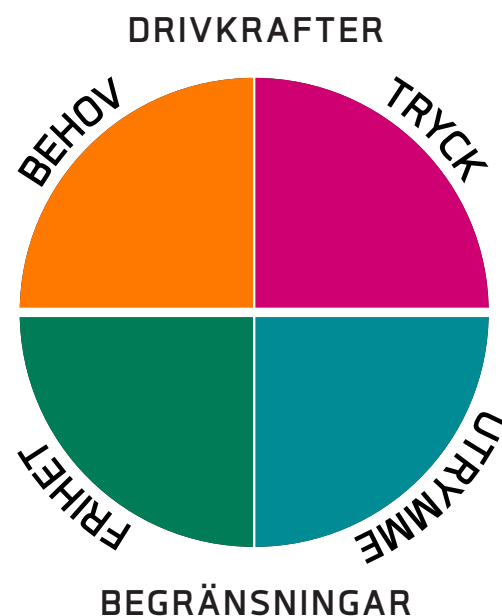
3. UTBYGGNADSPOTENTIAL

GOTLANDS UTBYGGNADSPOTENTIAL

DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR

Utbyggnadsmodellen beräknar potential med hjälp av GIS-analyser. Modellen har tidigare använts i storstäder som Stockholm och Göteborg och mindre tätorter som Varberg, Knivsta och Avesta.

Modellen utgår från att utbyggnad sker i spänningsfältet mellan drivkrafter och begränsningar. Drivkrafter kan sägas beskriva var man *vill* förtäta och begränsningar svarar på var man *kan* förtäta. Drivkrafter delas in i behov och tryck medan begränsningar delas in i frihet och utrymme.



BEHOV

De politiska drivkrafterna handlar om var framförallt regionen vill förtäta. Det viktigaste underlaget har här varit Gotlands översiktsplan (Region Gotland, 2010) men också de FÖP:ar som tagits fram för flera av tätortsområdena på Gotland.

TRYCK

Marknadens drivkrafter för utbyggnad identifieras genom en beräkning utifrån dagens försäljningspriser relaterat till läge och tillgång till olika stadskvaliteter. Småhusmarknaden studerades med samma metod. Jämförelser mellan bostadsrättspriser och kötider på hyresrätter i andra liknande studier indikerar att hyresmarknaden påverkas av samma variabler som bostadsrätter. Resultatet är alltså också relevant för hyresmarknaden. Marknadens drivkrafter definieras alltså här utifrån vad de boende på bostadsmarknaden efterfrågar.

FRIHET

De politiska och juridiska begränsningarna berör exempelvis skyddad mark som naturreservat och kulturmiljöer, värdefull jordbruksmark eller skyddsavstånd till bostäder.

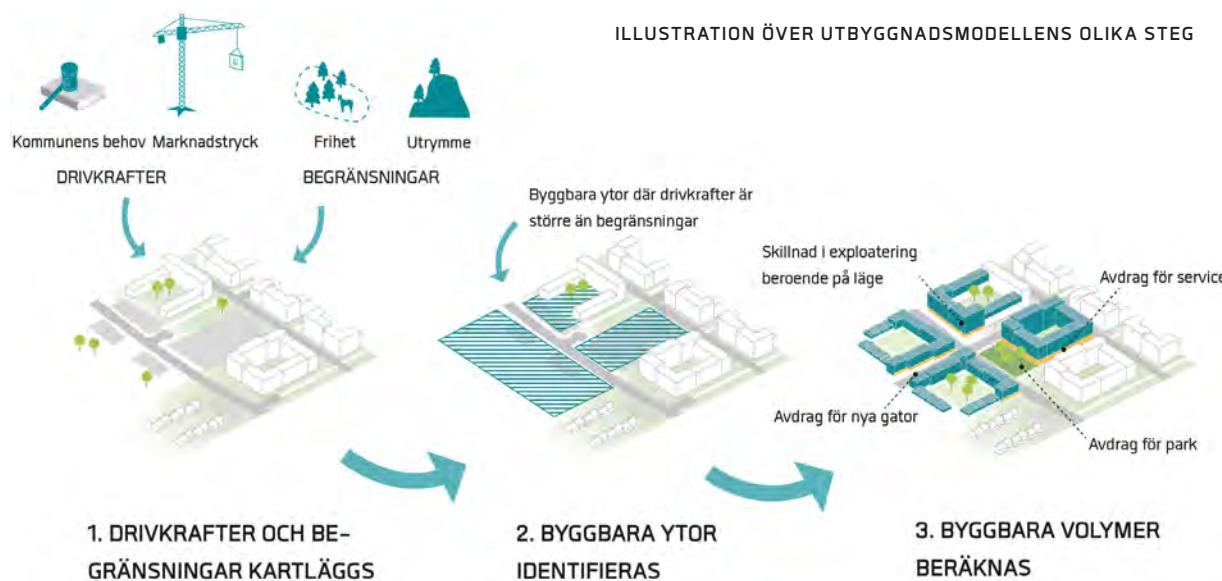
UTRYMME

De fysiska begränsningarna handlar om exempelvis mark som redan är bebyggd eller mark där infrastrukturen inte är utbyggd.

Kartläggning av olika drivkrafter och begränsningar har skett i nära samarbete med Region Gotland. Workshoppar med tjänstepersoner från olika avdelningar har genomförts för att få lokal kunskap om utbyggnadsförutsättningar och för att förankra analysunderlaget.



Workshop med regionens tjänstepersoner och inbjudna har genomförts för att diskutera drivkrafter och begränsningar innan analysen utfördes.



IDENTIFIERING AV UTBYGGNADSYTOR

Genom att överlagra drivkrafter och begränsningar identifieras byggbar mark. Utgångspunkten är att utbyggnadsytor identifieras då de sammanvägda drivkrafterna är större än de sammanvägda begränsningarna. Till exempel utgör området inom 30 meter från primärled för farligt gods en absolut begränsning. Mellan 30 och 100 meter från vägen är begränsningen klassad som stor. Det är möjligt att bygga på *stora begränsningar* om drivkrafterna samtidigt är *mycket stora*. I lägen med stora drivkrafter antas det helt enkelt vara mer realistiskt att också vidta mer omfattande åtgärder för att kunna bygga än i lägen med mer måttliga drivkrafter.

INTE BARA BOSTÄDER

Med ett stort antal tillkommande bostäder behövs också andra funktioner som gator, parker och lokaler. För utbyggnadsytor större än 1 ha dras 20 procent av utbyggnadsytan bort för gator. För att tillgodose behovet av grönytor beräknas andel grönyta i olika lägen. Detta är ett mått som ofta används i planeringen och man räknar med minst femton procent grönyta som ett gränsvärde (Spacescape, 2015). I lägen med lägre andel grönyta i ett framtidsscenario med alla ytor utbyggda dras 20 procent av utbyggnadsytan bort för park. Behovet av lokalyta tillgodoses genom att 30 procent av den totala mängden BTA i flerbostadshus antas gå till lokaler, i den siffran förväntas både kommersiella lokaler och offentlig service som skolor och förskolor inrymmas. Bland småhus är siffran 5 procent.

TÄTHETEN BEROR PÅ LÄGET

Tätheten på bebyggelsen antas bero på hur stora drivkrafterna att bygga är och hur centralt utbyggnadsytan är belägen. Vad som betraktas som centralt varierar också beroende på om det är ytor för flerbostadshus eller småhus. För flerbostadshus antas e-talet för tomtexploatering till 2,5 i lägen med mycket stora drivkrafter, 1,5 antas till lägen med stora drivkrafter och 1,0 antas till lägen med måttliga drivkrafter.

För småhus antas e-talet 0,8 till lägen med mycket stora drivkrafter, 0,5 antas till lägen med stora drivkrafter och 0,25 antas till lägen med måttliga drivkrafter.

		2,5/0,8	1,5/0,5	1,0/0,25	Byggs ej
BEGRÄNSNINGAR	Mycket stora Ej byggbart				
	Stora				
	Måttliga				
		Mycket stora	Stora	Måttliga	Små/Inga
		DRIVKRAFTER			

MODELL FÖR ATT IDENTIFIERA BYGGBAR MARK OCH BESTÄMMA EXPLOATERINGSGRAD

Ju större drivkrafter desto större möjlighet att överbrygga begränsningar och desto högre exploateringsgrad

DRIVKRAFTER FÖR BYGGANDE

REGIONENS BEHOV

Utgångspunkter för att modellera regionens behov har hämtats från Region Gotlands översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, samt genomförda workshoppar med tjänstepersoner.

STRATEGISKT FÖR VISBY

- Runt strategiska stråk
- Förtätning inom FÖP
- Nära till offentliga verksamheter
- Bygga i befintliga bebyggelseglapp
- Nära kollektivtrafik
- Nära arbetsplatser
- I områden med gles och storskalig struktur

REGIONENS BEHOV NÄRA VISBY

Modellens variabler för att analysera utbyggnadsbehovet.

STRATEGISKT FÖR STÖRRE TÄTORTER

- Förtätning inom FÖP
- Tillgång till lokal service
- Hög turtäthet med buss
- En lokal arbetsmarknad

REGIONENS BEHOV INOM DE STÖRRE TÄTORTERNA

Modellens variabler för att analysera utbyggnadsbehovet.

MARKNADENS TRYCK

Marknadens tryck för utbyggnad har identifierats genom studien Gotlands bostadsvärden som presenterats tidigare i detta dokument.

ATTRAKTIVT FÖR BOSTADSRÄTTER I VISBY

- Kvarterstad
- Närhet till havet
- Blandstad
- Närhet till kollektivtrafik
- Närhet till grönområde

MARKNADENS TRYCK FÖR FLERBOSTADSHUS I VISBY

Modellens variabler för att analysera utbyggnadstrycket, baseras på prisdatastudien för Region Gotland.

ATTRAKTIVT FÖR SMÅHUS RUNT VISBY

- Närhet till havet
- Närhet till badstrand
- Närhet till gästhamn
- Närhet till service
- Lugna gator

MARKNADENS TRYCK FÖR SMÅHUS NÄRA VISBY

Modellens variabler för att analysera utbyggnadstrycket, baseras på prisdatastudien för Region Gotland.

Det har inte gått att statistiskt identifiera lägets påverkan på bostadsmarknaden utanför Visby med omnejd. Dock visar försäljningspriserna på variationer mellan olika orter, vilket ger en viss fingerisning om vad som skapar attraktivitet. Baserat på detta har en förenklad modell för marknadsdrivkrafter i de större tätorterna tagits fram. Huvudsyftet är att visa vilka områden och ytor som skulle kunna vara av intresse att utveckla förutsatt att det efterfrågas byggbar mark. Modellen inkluderar två variabler. Det finns efterfrågan för småhus utanför tätorterna sett till prisläget, de är däremot inte möjliga att fånga upp statistiskt på grund av att de styrs mer av bostadskvaliteter än lägeskvaliteter.

ATTRAKTIVT FÖR SMÅHUS I STÖRRE TÄTORTER

- Närhet till vatten
- Nära attraktiv bostadsmarknad

MARKNADENS TRYCK FÖR SMÅHUS INOM TÄTORTERNA

Modellens variabler för att analysera utbyggnadstrycket, är en värdering av stadskvaliteter som återfinns inom tätorterna på Gotland.

Utbyggnadsanalysens drivkrafter analyseras på följande sidor. Indelade i flerbostadshus, småhus nära Visby samt småhus i tätorter.

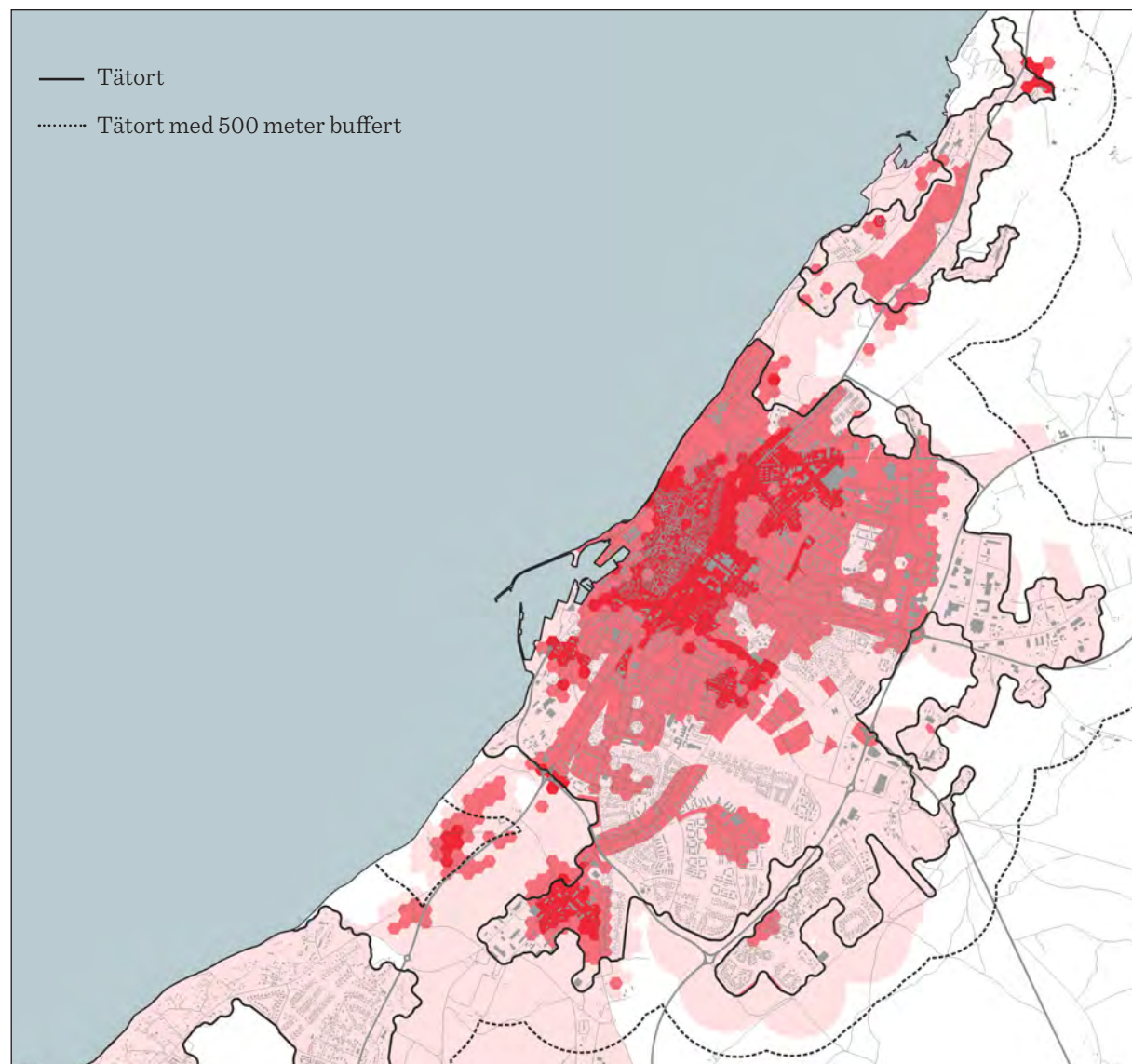
VISBY MED OMNEJD

Visbys innerstad har unika kvaliteter i stadsmiljön. Det är en kombination av låg mängd av biltrafik, hög andel gående, hög koncentration av urbana verksamheter, hög koncentration av boende och arbetande. Denna typ av blandning finns inte lika tydligt representerad utanför ringmuren. Utifrån analysen finns det för flerbostadshus en tydlighet kring vilka platser som är attraktiva. Det finns också en hel del ytor inom tätorten som har starka drivkrafter för förändring vilket möjliggör framtida attraktiva stadsmiljöer vilka bör prioriteras.

DRIVKRAFTER FÖR FLERBOSTADSHUS

Regionens behov vägs här samman med marknadens tryck för att kartlägga de sammanlagda drivkrafterna för utbyggnad. I modellen identifieras drivkrafter i tre klasser, från mycket stora drivkrafter till måttliga drivkrafter. Ju fler drivkraftsvariabler i ett läge desto högre drivkrafter.

Högst drivkrafter återfinns nära den befintliga innerstaden, Östercentrum samt området runt Flexhuset. Viss koncentration av mycket stora drivkrafter återfinns också runt norra Visborg, centrala delarna av A7-området samt Palisaderna. Inom dessa ytor återfinns en kombination av boendetäthet, arbetsplatser och kommersiella servicefunktioner som sammantaget utgör det starkaste underlaget för byggnation av flerbostadshus. Även de strategiska stråken och befintliga bebyggelseglapp påverkar drivkrafterna när avståndet till centrum ökar.



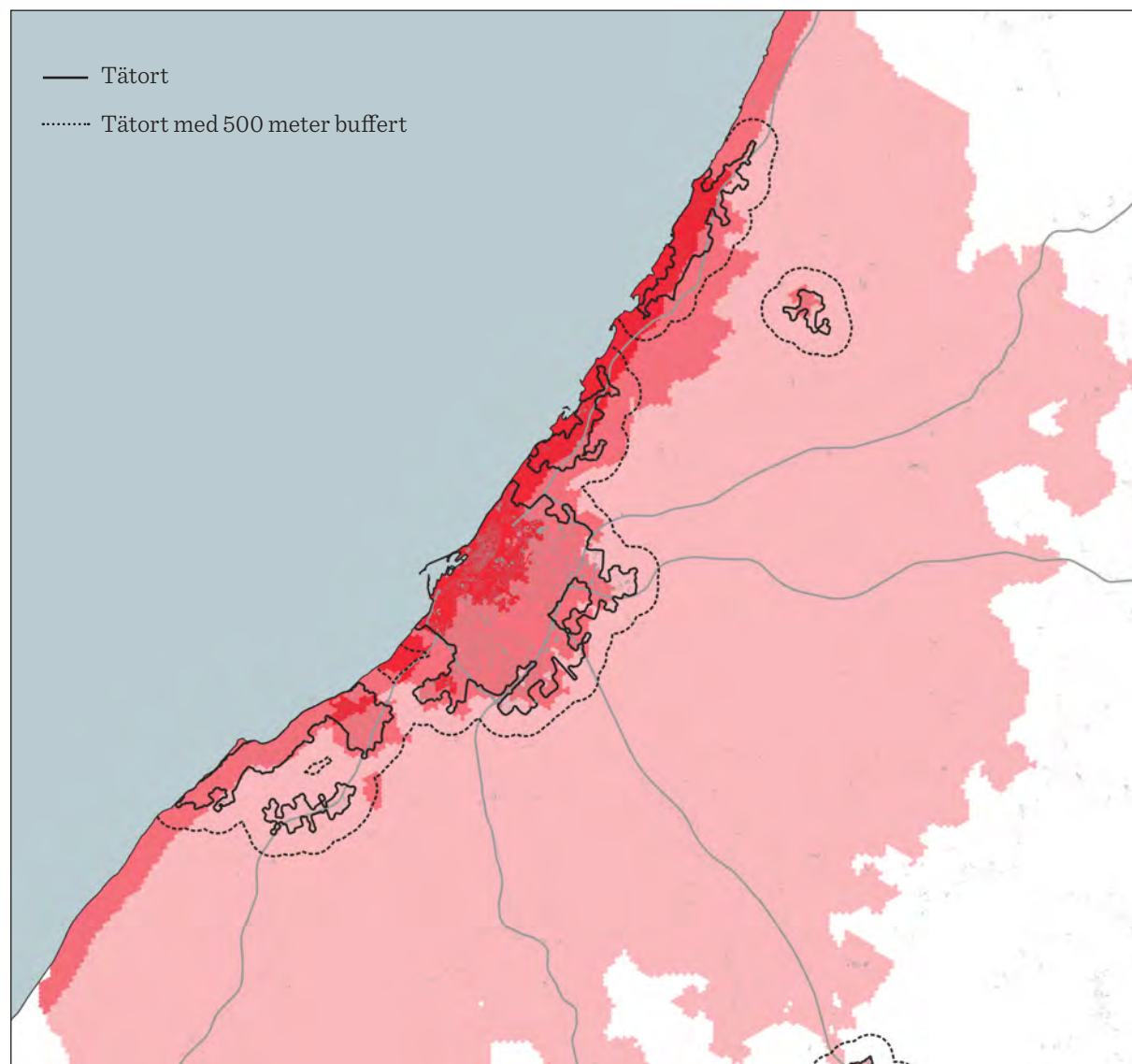
KARTA: DRIVKRAFTER FÖR FLERBOSTADSHUS

■ Mycket stor drivkraft ■ Stor drivkraft ■ Måttlig drivkraft

DRIVKRAFTER FÖR SMÅHUS

Drivkrafterna att bygga småhus runt Visby liknar dem för att bygga flerbostadshus, men mindre känsliga för urbant utbud och närhet till centrala Visby. Närhet till vatten är dock tydligt en faktor både för områden nära Visby och inom tätorterna. Högst värden generellt återfinns i de centrala och kollektivtrafknära lägena oavsett modell. Specifikt för småhus runt Visby är att lugna och trygga gator med låg hastighet värdesätts av husköpare.

Inom och nära Visby råder viss överlappning av ytor för drivkrafter mellan flerbostadshus och småhus. Det finns grundläggande behov av mer täthet för ett väl fungerande serviceunderlag. Flerbostadshus ska prioriteras att byggas före småhus där överlappning av utbyggnadsytor eventuellt framkommer.



KARTA: DRIVKRAFTER FÖR SMÅHUS NÄRA VISBY

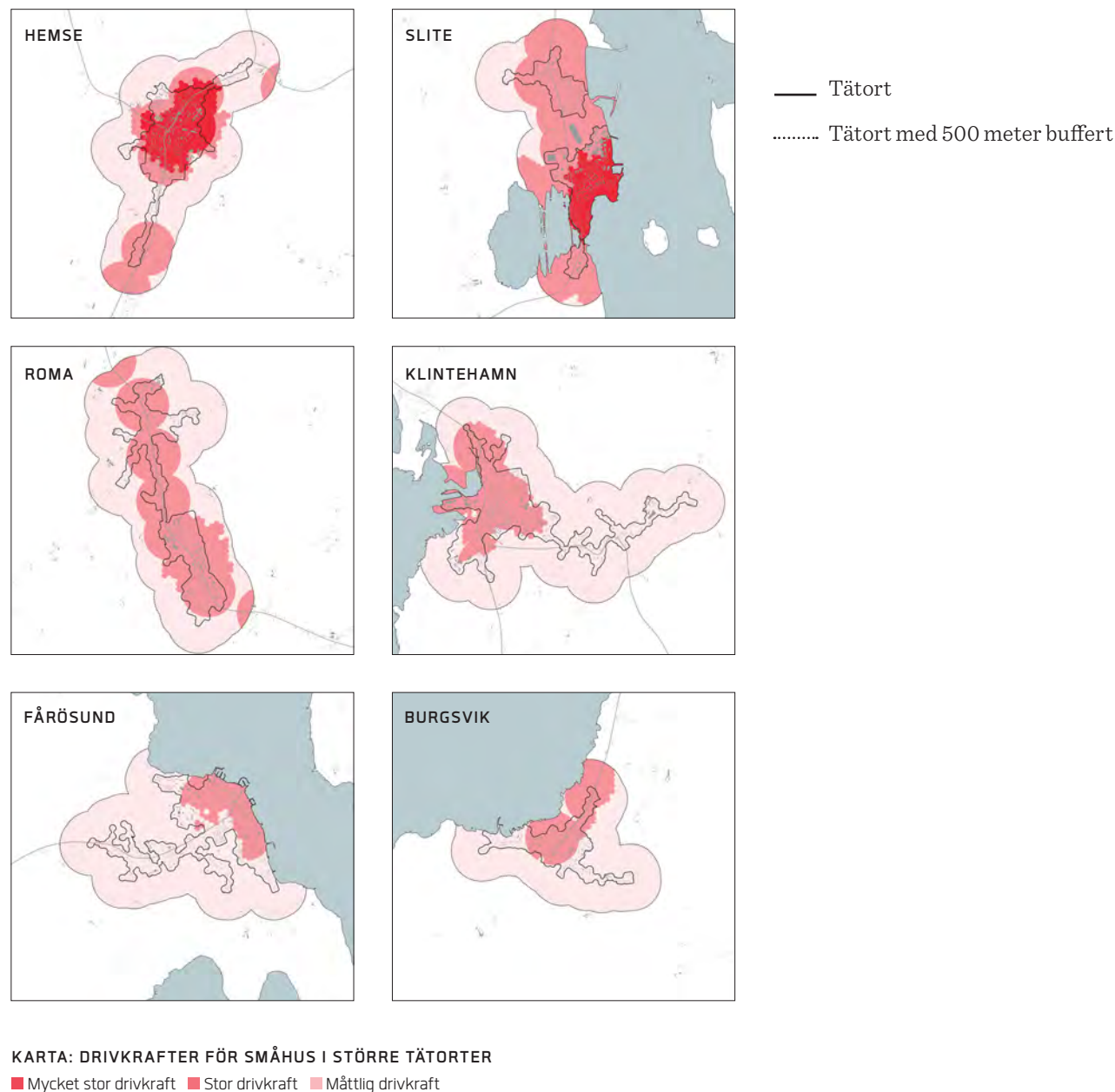
■ Mycket stor drivkraft ■ Stor drivkraft ■ Måttlig drivkraft

STÖRRE TÄTORTER

Utifrån analyser framkommer ingen tydlig efterfrågan på stadskvaliteter inom tätorterna. Trots det har tätorterna en viktig roll som lokala mötespunkter och plats för både offentlig och privat service i form av skolor, vårdcentraler, affärer, restauranger, etc. Det är av stor vikt att kunna bibehålla denna servicegrad och därför finns ett visst behov från det offentliga att möjliggöra attraktiv bebyggelse inom och nära dessa orter.

DRIVKRAFTER FÖR SMÅHUS

Skalan av drivkrafter i tätorterna är direkt jämförbar med den för Visby. Sett mot detta är drivkrafterna att bygga småhus inom tätorterna relativt låga, sett till marknadstrycket. Däremot finns det tydliga drivkrafter från regionens sida att bygga nära service, kollektivtrafik och befintlig arbetsmarknad. Högst samlade värden återfinns generellt i de centrala och kollektivtrafknära lägena inom respektive tätort. Endast Hemse och Slite har mycket stora drivkrafter, arbetsmarkanden och mängden befintlig service är avgörande för detta. I dagsläget kan marknadens efterfrågan av utbyggnad av småhus för permanentboende inom tätorter uttryckas som sval. Däremot har många platser längs kusten och i områden attraktiva för delårsboende högre efterfrågan.



BEGRÄNSNINGAR FÖR BYGGGANDE

Begränsningarna för utbyggnad bedöms i analysmodellen vara de samma för flerbostadshus och för småhus. Dessa begränsningar har viktats i samråd med de regionala dokumenten och berörda tjänstepersoner på Region Gotland.

Detaljerade kartor över nedanstående variablerna finns på sidan 37.

- Redan bebyggd mark
- Kuperad mark
- Långt från befintlig infrastruktur
- Pågående planering

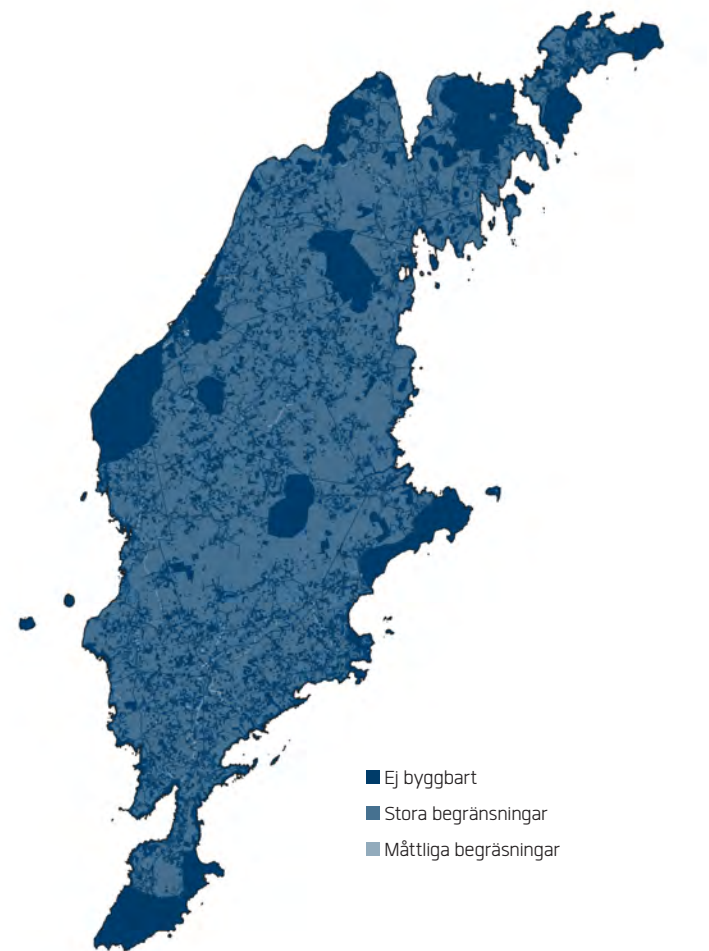
UTBYGGNADSUTRYMME

Modellens variabler för att analysera utrymme, det vill säga fysiska begränsningar för att bygga.

- Verksamhetsområden
- Naturområden
- Kulturområden
- Rekreatiomsområden
- Områden med risk för översvämning
- Områden med skyddsavstånd
- Värdefull jordbruksmark
- Vattenskyddsområden

UTBYGGNADSFRIHET

Modellens variabler för att analysera frihet, det vill säga var det finns juridiska eller politiska begränsningar för utbyggnad.



SAMMANLAGDA BEGRÄNSNINGAR

Kartering av de sammanlagda begränsningarna för att bygga.

UTBYGGNADSPOTENTIAL

BYGGBAR MARK

Utbyggnadsmodellen genererar två typer av ytor: ytor för småhus och ytor för flerbostadshus. När ytor för flerbostadshus sammanfaller med ytor för småhus prioriteras flerbostadshus. I nästa steg beräknas antal bostäder på respektive utbyggnadsyta med utifrån e-tal. För flerbostadshus beräknas 100 kvadratmeter BTA per lägenhet och för småhus beräknas 150 kvadratmeter BTA per bostad. Summerat genererar modellen drygt 10 000 bostäder för alla analysområden.

VISBY MED OMNEJD

Inom eller nära Visby finns möjlighet att bygga knappt 4 700 lägenheter och drygt 2 900 småhus. Det är en total utbyggnadsvolym på drygt 7 600 bostäder.

STÖRRE TÄTORTER

Inom tätorterna finns markpotential av byggbar mark på totalt drygt 2 600 bostäder, primärt småhus. Cirka 58 procent av denna mark ligger inom de befintliga tätorterna. Det finns en större osäkerhet kring byggbarheten inom de större tätorterna på grund av låga marknadsdrivkrafter.

HUR LÄNGE RÄCKER MARKEN?

Marknadsdjupsanalysen visar att det går att bygga åtminstone 250 bostäder per år på Gotland. Om vi räknar med att endast bygga inom Visbys närområde (7 600 bostäder) vilket varit fallet på Gotlands bostadsmarknad de senaste 10 åren. Räcker marken i 30 år. Räknar vi däremot på hela Gotland (10 000 bostäder) så räcker marken upp till 40 år med samma byggtakt. Även om byggtakten skulle dubblas så räcker marken som enbart identifierats kring Visby, i nästan 15 år. Analysen baseras på dagens förutsättningar, vad gäller marknadsdrivkrafter och planeringspolicies. På 20 års sikt kan detta förstås förändras.

ÖKAT SERVICEUNDERLAG

Utifrån ett framtidsscenario med målår 2040 skulle det i Visby kunna byggas ca 5 000 bostäder (både lägenheter och småhus) med rådande byggtakt. Det skulle i så fall leda fram till att även den kommersiella och offentliga servicen också behöver byggas ut och utvecklas. Utifrån nuvarande mängd service och befolkning har en uppskattning av den mängd ny service som behövs för att svara mot den befolkningstillväxten. 5 000 bostäder innebär ungefär 10 000 personer som i sig kommer behöva tillgång till skolor, vård, dagligvaror och handel, uteliv och kultur. I bilden till höger visas utvecklingsbehovet, baserat enbart på den ökade befolkningen. Blått re-

presenterar offentlig service och rött den kommersiella. När man tolkar bilden bör man vara medveten om att Visby idag har ett kommersiellt serviceutbud som i delar är beroende av besökare utifrån. Att som i bilden räkna upp den kommersiella service utifrån tillkommande befolkning kan alltså slå fel. I Visby finns god tillgång till uteliv, mat och affärer, det är viktigt att det finns ett ekonomiskt underlag för den framtida tillkomsten av kommersiell service.



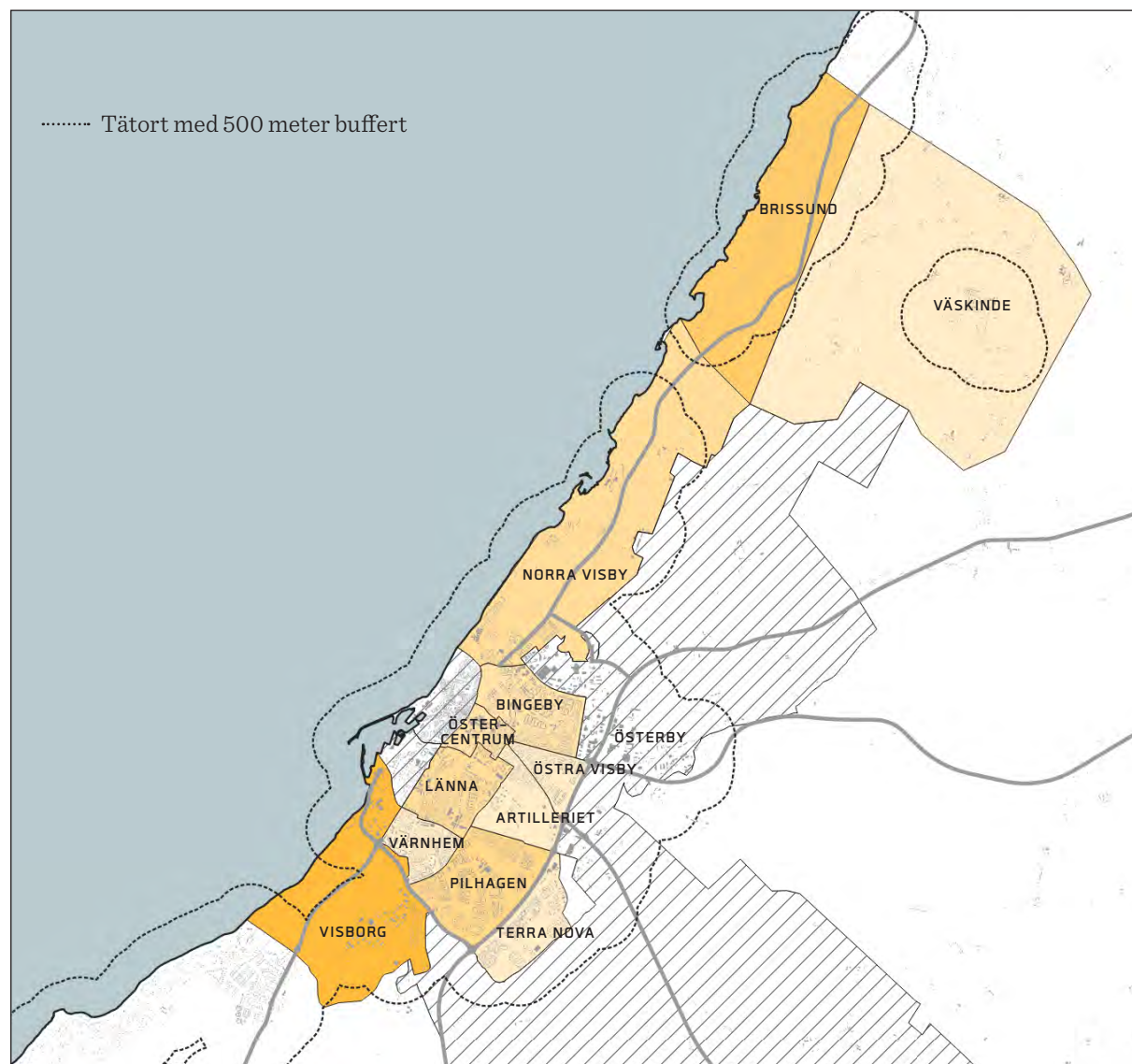
INTE BARA BOSTADER

För Visby innebär en utbyggnad av 250 bostäder per år till 2040 5 000 nya bostäder och en mängd nya verksamheter. Illustrationen bygger på en uträkning utifrån dagens utbud i Visby.

UTBYGGNADSYTOR FÖR VISBY

De ytor som framkommer i utbyggnadsmodellen är summerade både för lägenheter och småhus. De områden som presenteras är sammanslagningar av större NYKO-områden för att få en översiktlig bild av var och hur mycket utbyggnad som är möjlig inom respektive del.

Område	Antal bostäder	Andel lägenheter (%)
Artilleriet	140	99
Bingeby	740	96
Brissund	1010	0
Länna	880	93
Norra Visby	650	46
Östercentrum	700	100
Östra Visby	9	75
Pilhagen	950	61
Terra Nova	200	35
Värnhem	190	84
Väskinde	260	0
Visborg	1860	64



KARTA: OMRÅDEN MED UTBYGGNADSYTOR

Kartan visar de områden som har utbyggnadsytor. Starkare färg betyder fler bostäder, svagare betyder färre bostäder, skraferad betyder inga bostäder.

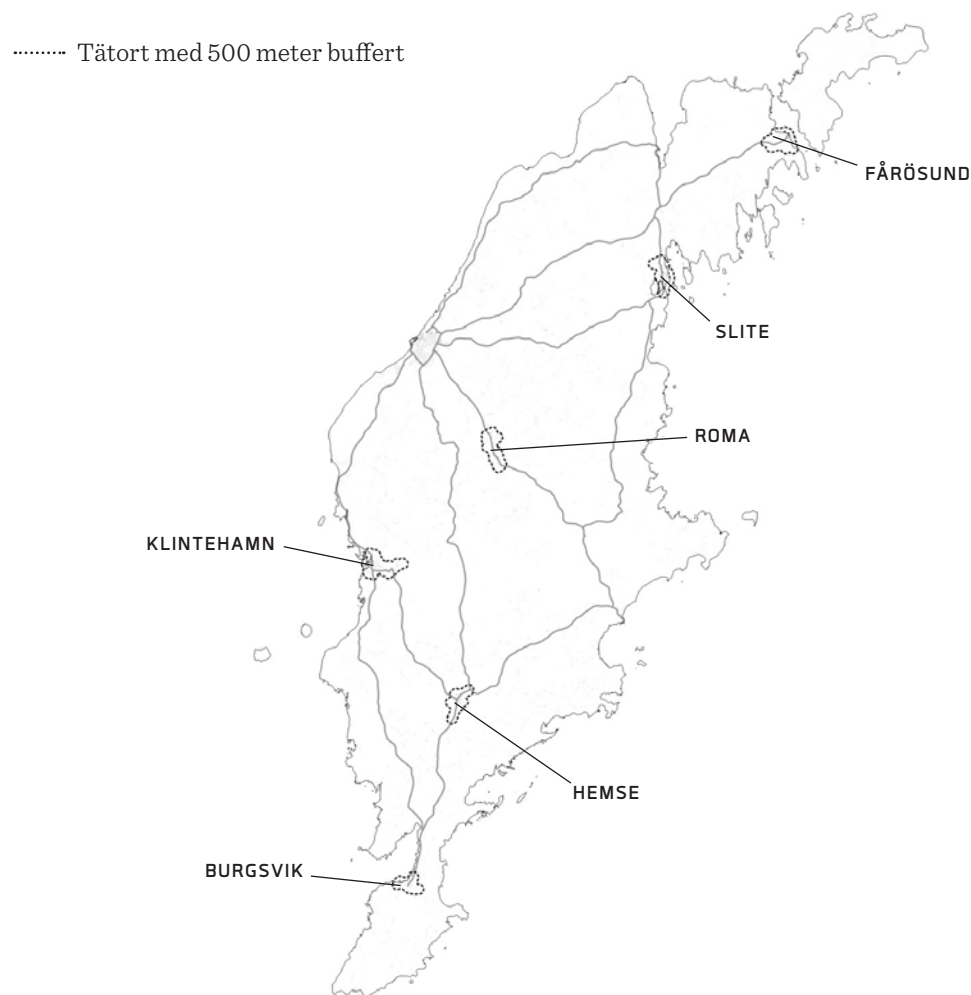
UTBYGGNADSYTOR FÖR STÖRRE TÄTORTER

I modellen antas utbyggnadsytorna bebyggas med småhus. För småhus antas e-talet 0,8 till lägen med mycket stora drivkrafter. 0,5 antas till lägen med stora drivkrafter och 0,25 antas till lägen med måttliga drivkrafter. Området för respektive ort är dels inom den befintliga tätorten samt en utvidgning av tätorten inom 500 meter från dagens gräns (SCB).

I modellen för tätorter ska siffrorna ses som ett underlag för den yta inom respektive tätort som är möjlig att bebygga eller förtäta. Givet att det finns en sådan efterfrågan från marknaden.

Bostäder	Inom befintlig tätort	Inom utökad tätort
Fårösund	150	40
Slite	210	20
Roma	10	50
Klintehamn	150	140
Hemse	1010	880
Burgsvik	0	0

I Hemse kommer det fram väldigt många ytor för bostäder. Det beror till stor del på avsaknaden av större begränsningar, då drivkrafterna är rätt höga i centrala Hemse. I Burgsvik däremot framkommer inga ytor alls, till största del beroende på avsaknaden av starka drivkrafter, då begränsningarna är relativt små. Överlag ligger merparten av de modellerade bostäderna inom befintlig tätort, vilket visar på att det finns goda möjligheter att i första hand utveckla befintliga tätorter vidare och därmed spara mark och utnyttja befintliga resurser. Dessa ytor har redan närhet till service, kollektivtrafik och arbetsplatser.



KARTA: TÄTORTSOMRÅDEN I ANALYSEN

Varje tätort har en buffer om 500 meter kring

SLUTSATSER AV ANALYSERNA

Två olika modeller har nyttjats för att förklara försättningar för utbyggnaden på hela Gotland då lägeskvaliteter visat sig inte har en entydig inverkan. Detta är inte olik tidigare studier där vi studerat både stads- och landsbygd, om än unikt i det händet att Gotland också är geografiskt avskärmat som ö. Det finns inga grannkommuner eller närliggande städer som kan påverka bostadsmarknaden på samma sätt som vi sett tidigare. Utfallet från modellerna ger en bild av att det finns mycket mark som kan bebyggas inom befintliga tätorter.

Det betyder att det finns god potential att utveckla de starka värden som finns på olika platser, givet att de kan sammanflätas med en efterfrågan på sådan bebyggelse. Runt Visby finns plats för mer än 7 500 bostäder, varav drygt 60 procent av dessa är lägenheter. Dessa kan fördelas både som bostads- och hyresrätter i enlighet med de politiska mål som tas inom regionens bostadsplanering. Även för småhusbostäder finns det efterfrågan och plats. Det är viktigt att inte bygga för koncentrerat med småhus, bebyggelsen ska komplettera bostadsutbudet utan att minska det ekonomiska underlaget för lokal service. För tätorternas del finns knappt 25 procent av byggbar mark inom dessa. Det innebär en stor markpotential som behöver utvecklas. Idag råder i stort sett ingen nybyggnation inom tätorter utanför Visbyområdet. Det är däremot en resurs som kan och bör utvecklas för att möta framtida behov av lokalt serviceunderlag och arbetsmarknad.

EN HYPOTES

Resultatet som kan skönjas utifrån de analyser och den data, till viss del också avsaknad av data, som tagits fram som underlag för arbetet med prisdatastudien och utbyggnadsanalysen.

BAKGRUND TILL EFTERFRÅGAN

Det finns troligen skillnader i vad som efterfrågas med en tydlig brytpunkt mellan ett estetiskt och ett praktiskt förhållningssätt till priset. Det estetiska får representera fritidsboenden där lugn, enskildhet, havsutsikt, etc. kan driva prisbilden och värdesätter kvaliteter som inte kunnats mäta i studien. Det praktiska förhållningssättet ser vi ofta i studier där städer är den centrala kärnan i förklaringsgraden. Där får faktorer som är rent praktiska för vardagslivet hög prioritet, dessa går oftast att mäta men förutsätter att urvalet är relativt homogent vilket inte är fallet då Gotland innefattar både stads- och landsbygd.

TYDLIG EFTERFRÅGAN KONTRA DIFFUS EFTERFRÅGAN

Det existerar en utpräglad dualitet i och med att Gotland är en attraktiv bostadsmarknad för fritidshus för icke-fastboende samtidigt som den också har en intern marknad. Dessa två marknader har samma utbud men möts med olika logik, olika efterfrågan, och olika utfall beroende på vilka olika stads- eller bostadskvaliteter som söks. Vissa områden med hög attraktivitet för sommarhus och icke-fastboende

har stora prisskillnader jämfört med tätorterna, Visby ej inräknat. Prisdataunderlaget är inte entydigt för fastboende. En faktor som låg andel av omflyttning inom regionen kan påverka, ju fler som flyttar runt, desto mer data finns och desto tydligare blir anledningarna av flyttmönstret.

AVSAKNAD AV DATA

En hypotes är att det på Gotland är hus- och tomtkvaliteter och inte platskvaliteter som skapar variation i attraktivitet. Data som skulle kunna förklara dessa skulle kunna öka förklaringsgraden, exempelvis kan havsutsikt vara en sådan faktor som vi inte kan mäta. Vi kan anta att nära till hav kan ersätta detta men avstånd är inte samma sak faktisk havsutsikt.

TILLGÅNG AV MOBILITET

Det mesta av Gotland är i stort sett nåbart inom en timmes bilresa, restidsskillnaden är relativt liten och på landsbygden i serviceorterna är transportsättet så pass bilbaserat samtidigt som trängsel i stort sett inte existerar. Bilen suddar ut avståndets betydelse och närhet är en utpräglad stadskvalitet som i stort sett inte har någon funktion på landsbygden. Det ger låg korrelation för närhetsmått som prispåklaring. Det indikerar också att satsningar på kollektivtrafik kommer ha svårt att få stor påverkan på transportarbetet där bilen är så pass central som den är på landsbygden.

4. STRUKTURBILD

FÖRSLAG TILL STRUKTURBILD FÖR GOTLAND

WORKSHOP

En workshop hölls hos Region Gotland i juni 2019 för att diskutera och diskutera och skissa på strukturbild för Gotland. Inbjudna var tjänstepersoner som jobbar med planering, från regionplanering till översiktsplanering och detaljplanering. Vid detta tillfälle skapades underlag för att kunna presentera en första version av en strukturskiss, som sedan kan få växa vidare när RUS och ÖP tas fram.

Under workshoppen ställdes ett antal frågor kopplat till analysen av bostadsmarknaden. Deltagarna delades in i mindre grupper och fick i uppgift att diskutera tre frågeställningar som därefter redovisades i den större gruppen. Workshoppen avslutades med en skissövning där deltagarna i mindre grupper fick skissa på en möjlig strukturbild för Gotland.

VAD ÄR ATTRAKTIVT ATT BYGGA PÅ GOTLAND?

Först fick deltagarna svara på om värderingen var rimlig, något som alla i grunden ställde sig bakom. Det uppkom frågor kring brist på byggbar mark längs vattnet och prioritering för turism längs kusten. Även att det borde finnas viss möjlighet för utbyggnad i Slite och Klintehamn lyftes, samt synpunkter på begreppet kvarterstad, som upplevdes främmande i Gotlands kontext.

VAR BÖR DET BYGGAS?

Nästa diskussionspunkt var frågan om var det borde byggas. Visby var en tydlig utgångspunkt på grund av de redan efterfrågade byggplaner som finns. En utgångspunkt var att bygga på platser, eller bygga platser, som attraherar permanentboende. Serviceorterna (Hemse, Slite, Klintehamn, Roma och Fårösund) lyftes också då de har en viktig roll för den omkringliggande landsbygden och dess grundläggande behov av både offentlig och kommersiell service. Viss tyngd bör också läggas på Katthammarsvik och Burgsvik, då dessa delar av Gotland annars kan bli underförsörjda på grund av det geografiska läget. Utöver det föreslogs stråket mellan Visby och Fårösund kunna stärkas då serviceorterna i detta stråk idag fungerar som satelliter.

FINNS DET HINDER FÖR UTBYGGNAD?

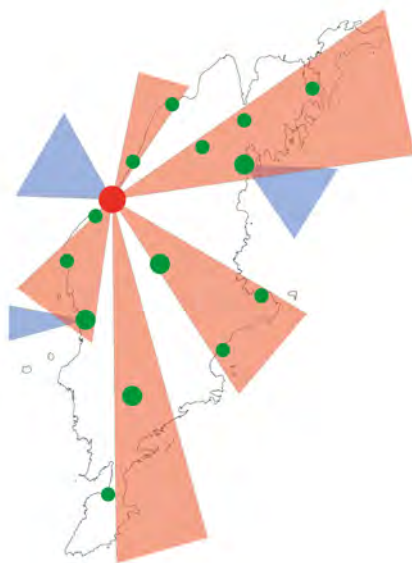
Frågan kring utbyggnad av Gotlands tätorter kunde tydligt indelas i att den kan ha både negativa och positiva utfall. Det råder stora industriintressen kring mineralbrytning främst på norra Gotland. Även Försvarsmaktens återetablering påverkar möjligheterna för utbyggnad söder om Visby. Flygets utveckling i framtiden är ett frågetecken och av vikt för Gotlands arbetsmarknad. Värdefull jordbruksmark ska inte bebyggas för att upprätthålla en hållbar livsmedelsförsörjning. Alla dessa delar kan var för sig och tillsammans ha tydlig negativ inverkan på var

det går att bygga. Vissa av dessa har även en negativ inverkan på miljön. Men de kan även föra med sig positiv inverkan i form av nya arbetstillfällen, utveckling av lokalt näringsliv och produkter som stärker Gotlands näringsliv. Utöver det är det rena begränsningar i form av hur VA-nätet kan och bör hanteras för att säkerställa vattentillgång. Även klimatsaspekten med höjda havsnivåer kan innebära stor omställning och påverkan på utvecklingen.

STRUKTURBILD

Deltagarna fick i mindre grupper skissa på hur en strukturbild kan se ut och utifrån de frågor som diskuterades tog de fram en eller flera förslag. Vissa förslag försökte samla alla delar på en bild medan vissa delade upp det tematiskt. På nästföljande sida presenteras deras förslag i digitala versioner.

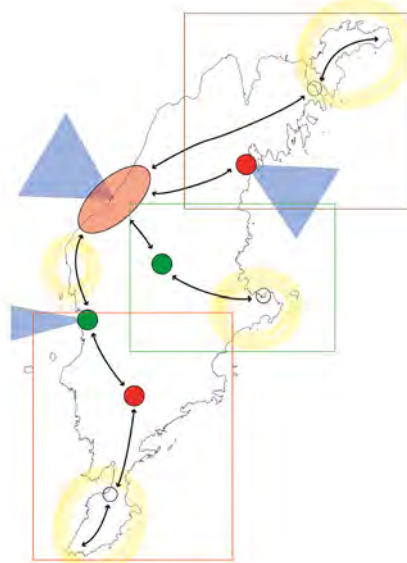
FÖRSLAG 1



Dagsläget: I förslaget delades olika serviceorter in med olika tyngdpunkter (gröna prickar). Transportkorridorer som sammankopplade orterna och Visby som huvudort (röd prick) ritades upp schematiskt (rosa ytor). De platser som idag och framåt har en viktig funktion för transport med fastlandet för både gods och personer (blå trianglar).

Framtida utveckling: Förslaget pekade ut ett stort antal av Gotlands tätorter som viktiga. Även områden som inte utgörs av tätorter men är högt värderade (Fårö, Östergarnslandet, Tofta/Västergarn, Storsudret) bör ingå i transportkorridorernas tyngdpunkter och stråk. Dessa är viktiga att utveckla framåt enligt förslaget.

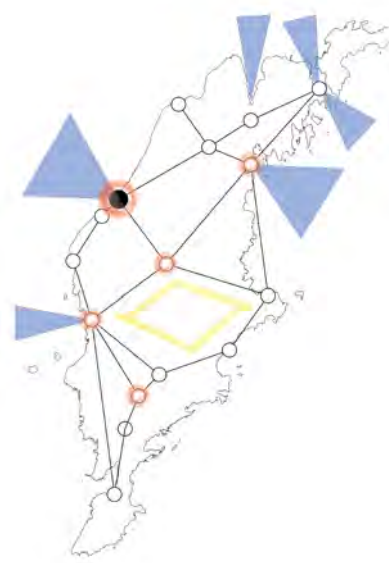
FÖRSLAG 2



Dagsläget: Detta förslag presenterade ett mer begränsat urval av serviceorter (röda större, gröna mindre) och huvudort (rosa område). Yttre kontaktpunkter med fastlandet och Östersjöländer via sjöfart ingår också i de viktigaste funktionerna idag. Även områden som inte utgörs av tätorter men är högt värderade, Fårö, Östergarnslandet, Tofta/Västergarn, Storsudret (Gula cirklar) lyfts fram. De viktigaste transportkorridorerna att utveckla via vägnätet är utpekade (svarta pilar).

Framtida utveckling: Än fler transportvägar på vatten. En ökad distinktion mellan olika orter. Skapa och underlätta för ett mer sammanhängande transportnät.

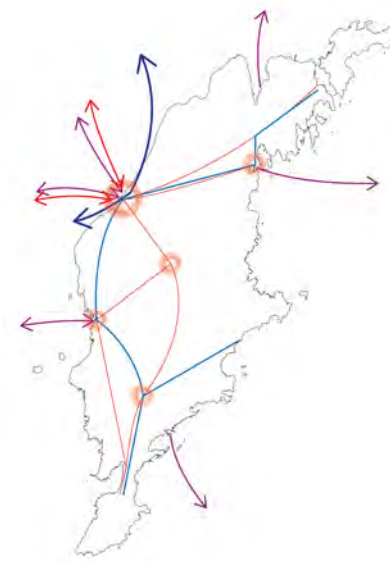
FÖRSLAG 3



Dagsläget: Förslag 3 lyfte vikten av de befintliga transportvägar på vatten som finns idag (blå trianglar). Även att öka distinktionen mellan orter för att kunna attrahera fler att flytta dit (Svart Visby, röda större, vita mindre). I förslaget pekas nästan alla tätorter ut som viktiga på den lokala skalan och med dagens befintliga transportnät mellan dessa platser.

Framtida utveckling: Utveckla transporter via kollektivtrafik (svarta linjer) och lyft den lokala särarten inom respektive tätort. Värna den sammanhängande grönstrukturen på mellersta Gotland (gult område)

FÖRSLAG 4



Dagsläget: Inom förslaget läggs ett stort fokus på transporter, både på väg (blå streck) mellan de största orterna (röda cirklar). Men också till fastlandet och utlandet via både vatten- (röda pilar) och luftfart (blå pilar).

Framtida utveckling: Utveckla järnvägsförbindelser (röda streck) för att skapa hållbara persontransporter på längre avstånd och mer samband mellan Visby och de större serviceorterna.

Utifrån den samlade bilden av de olika förslagen har en samlad målbild för Gotlands nuvarande struktur och framtida utveckling tagits fram. Tre distinkta egenskaper ligger till grund för helheten: bebyggelsestrukturen, infrastrukturen och naturen. Tillsammans bildar de möjligheter för att samla och bidra till lokal och regional utveckling.

BEBYGGELSE

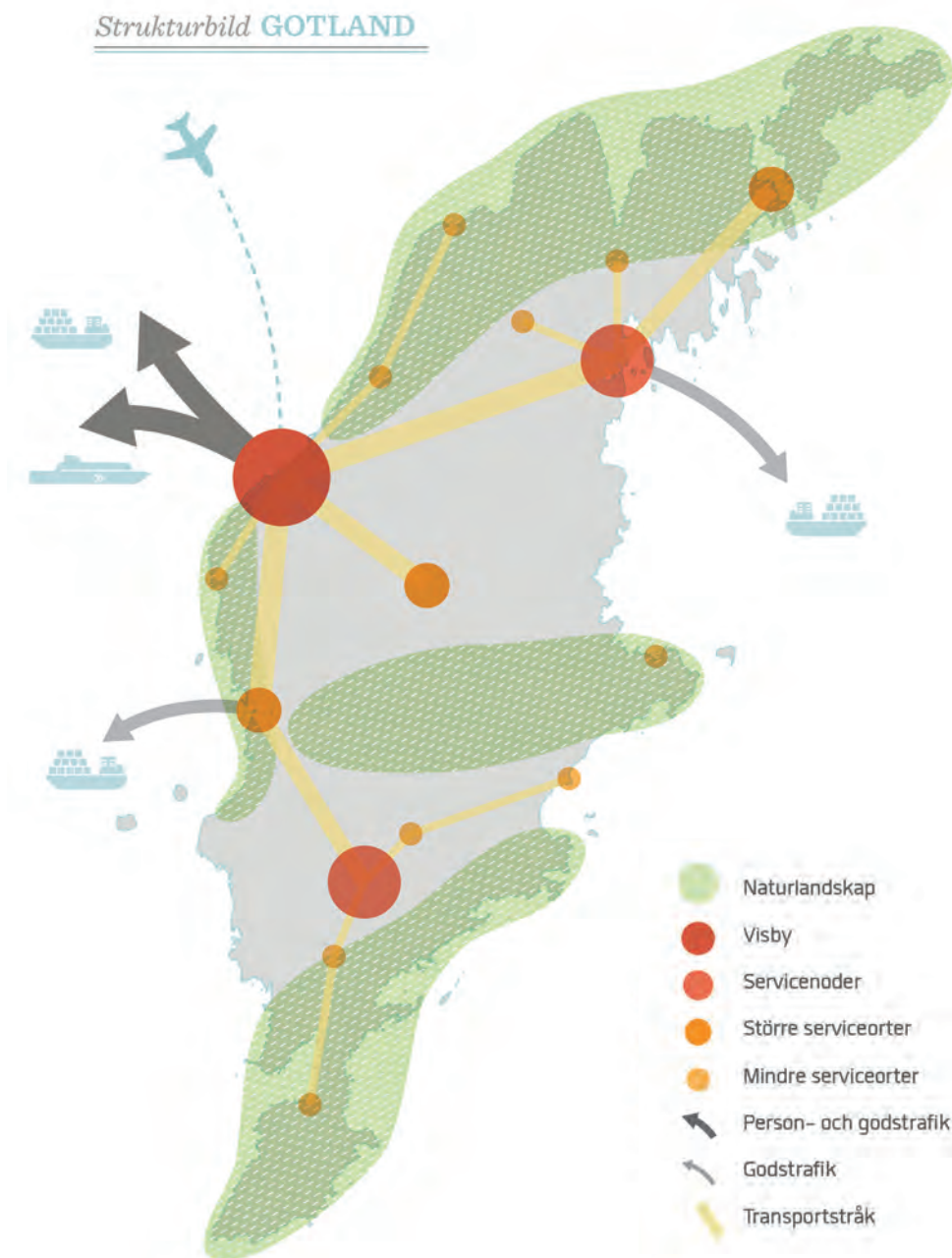
Mål: Utveckla Visby som huvudort, därefter ska både norra och södra Gotland utvecklas genom sina servicenoder i form av Slite respektive Hemse. I närheten och mellan dessa återfinns både större och mindre serviceorter. Dessa ska ha som funktion att samla både bebyggelse och service för ett fungerande lokalt näringsliv under hela året.

INFRASTRUKTUR

Mål: Infrastrukturen ska bibehålla sin funktion och utformning och följa bebyggelsens utveckling. Vägnetet ska fortsatt koppla samman Gotlands arbetsmarknad, där Visby utgör en centralpunkt. Gods- och persontransporter, både till och från Gotland, ska lokaliseras till ett färre antal platser på norra och västra Gotland för att ge goda förutsättningar att vara konkurrenskraftig. Kopplingen till vägnätet ska vara extra prioriterad på dessa platser.

GRÖNSTRUKTUR

Mål: De större naturlandskapen som återfinns i strukturbilden ska samla de, ur både rekreativt och ekologiskt perspektiv, viktiga funktioner och samband som ska förvaltas och utvecklas. Dessa naturlandskap är eftertraktade utifrån många aspekter och ska lyftas fram och förtydligas. De ska kunna upplevas som stora sammanhängande landskap med höga rekreativa värden.



UNDERLAG OCH TIDIGARE STUDIER

De tidigare plandokument och utredningar som legat till grund för antaganden och underlag för de analyser som presenterats i rapporten är samlade nedan.

Hela Visby - Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025, RG 2010-01-08

Bygg Gotland - Översiktsplan för Region Gotland 2010-2025, RG 2010-07-15

Strategi för ett långsiktigt hållbart serviceutbud på Gotland, RG 2016-12-14

Grönyteutredning av byggbar mark, RG 2017-01-25

Regional bostadsmarkandsanalys, LST Gotland 2017

Nulägesanalys av Region Gotland, RG december 2018

BILAGOR

BILAGA 1 - DRIVKRAFTER TÄTORT 1/3

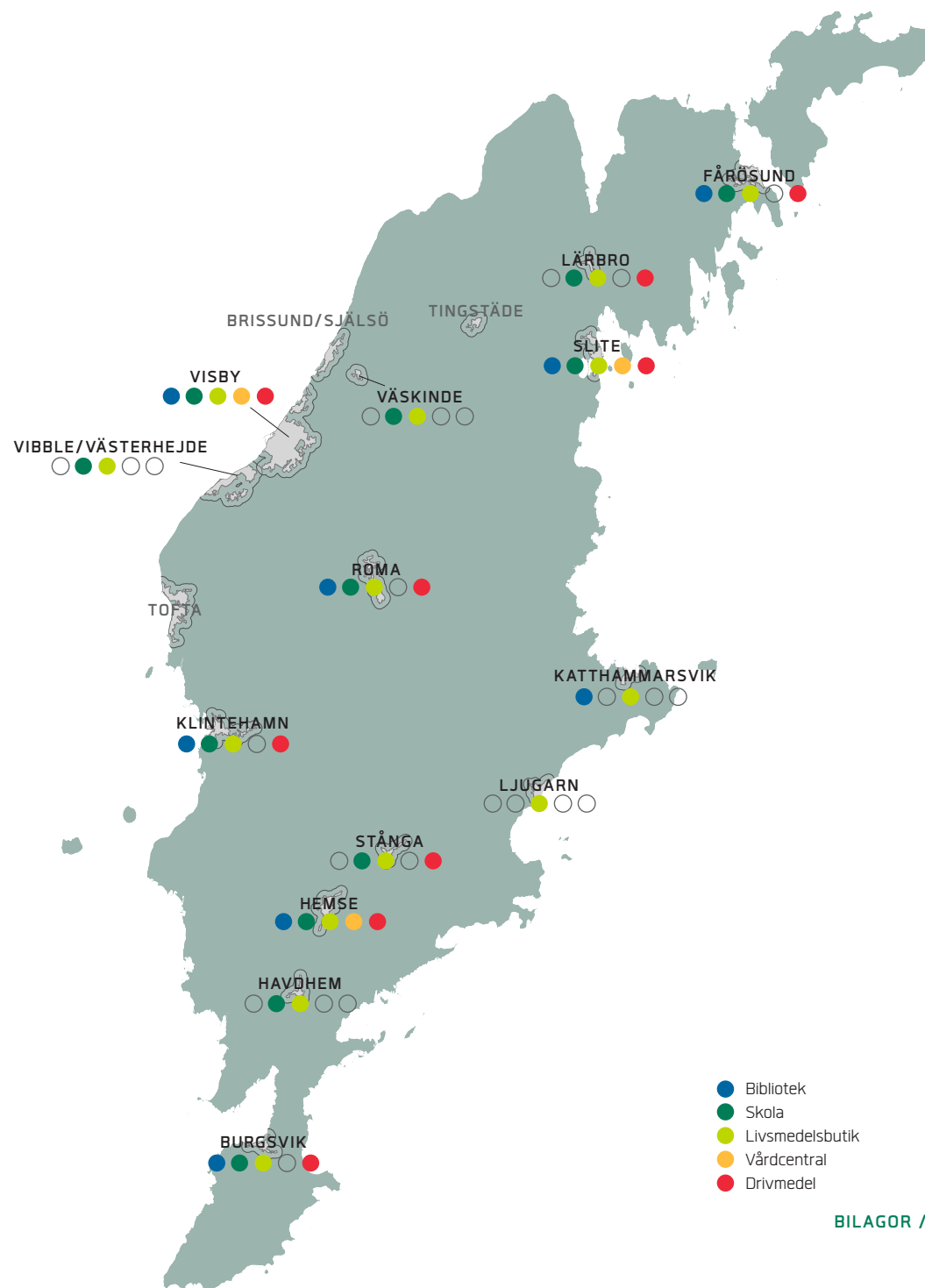
SERVICEUTBUDET I TÄTORTERNA

Gotland utgörs av en större centralort och ett antal tätorter i varierande skala. För tätorterna finns det inte underlag i form av försäljningsdata som kan nyttjas. Ett komplement till denna del av utbyggnadsmodellen redovisas på följande tre sidor. De består av tre underlag, förutsättningar för: service, arbetsmarknad samt kollektivtrafik.

FÖRDELNING AV SERVICE

Kartläggningen utgår från Tillväxtverkets metod för att beräkna servicetillgång. Fem typer av service kartläggs: skola, livsmedelsbutik, vårdcentral, bibliotek och drivmedelsstation. Tillgången kartläggs inom tätorter inklusive ett omland på 500 meter.

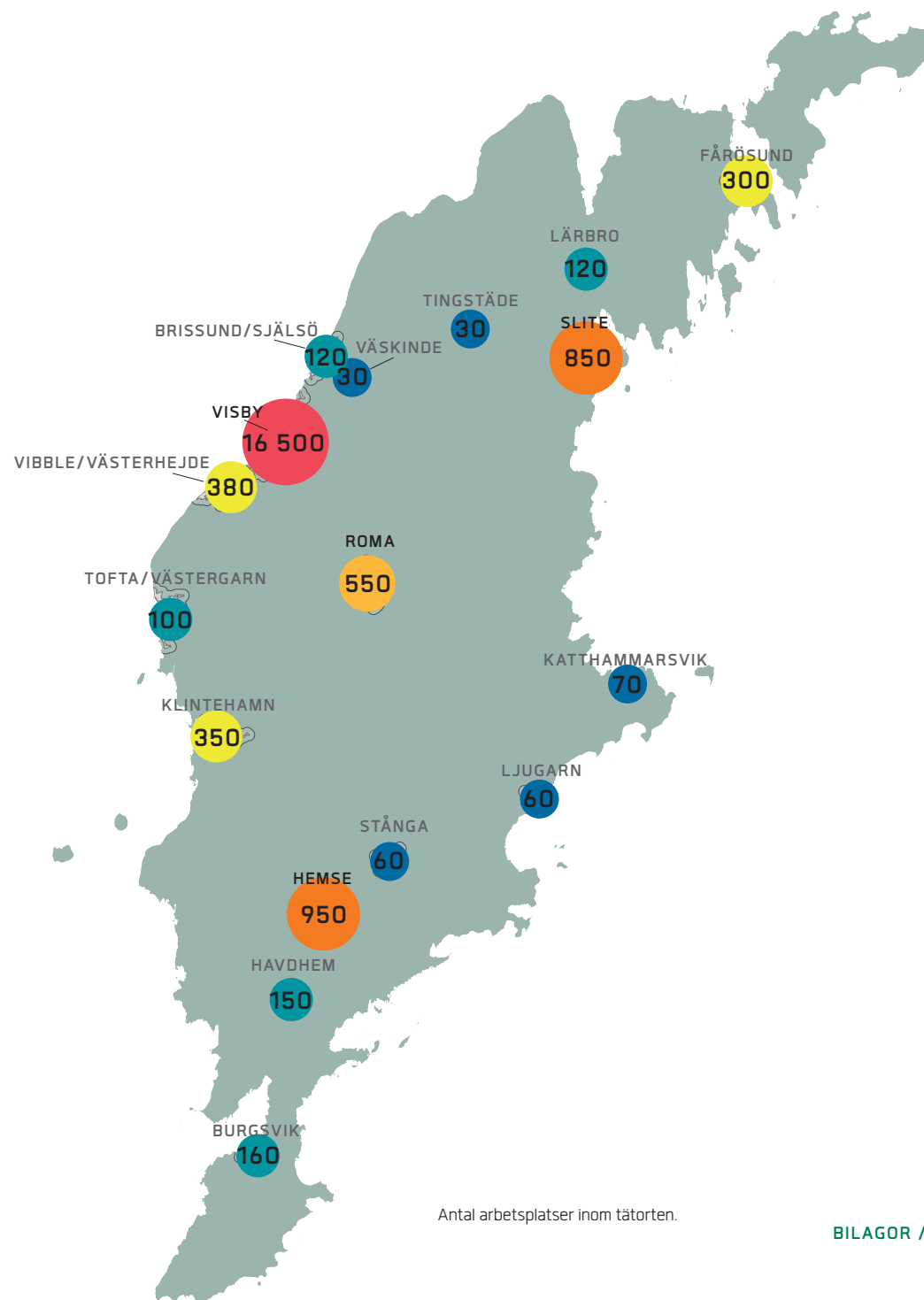
I sex tätorter på Gotland finns alla fem funktioner. Fyra tätorter har 3-4 funktioner. Tre tätorter saknar helt kartlagda servicefunktioner: Tofta, Brissund och Tingsstäde.



BILAGA 1 - DRIVKRAFTER TÄTORT 2/3

FÖRDELNING AV ANSTÄLLDA

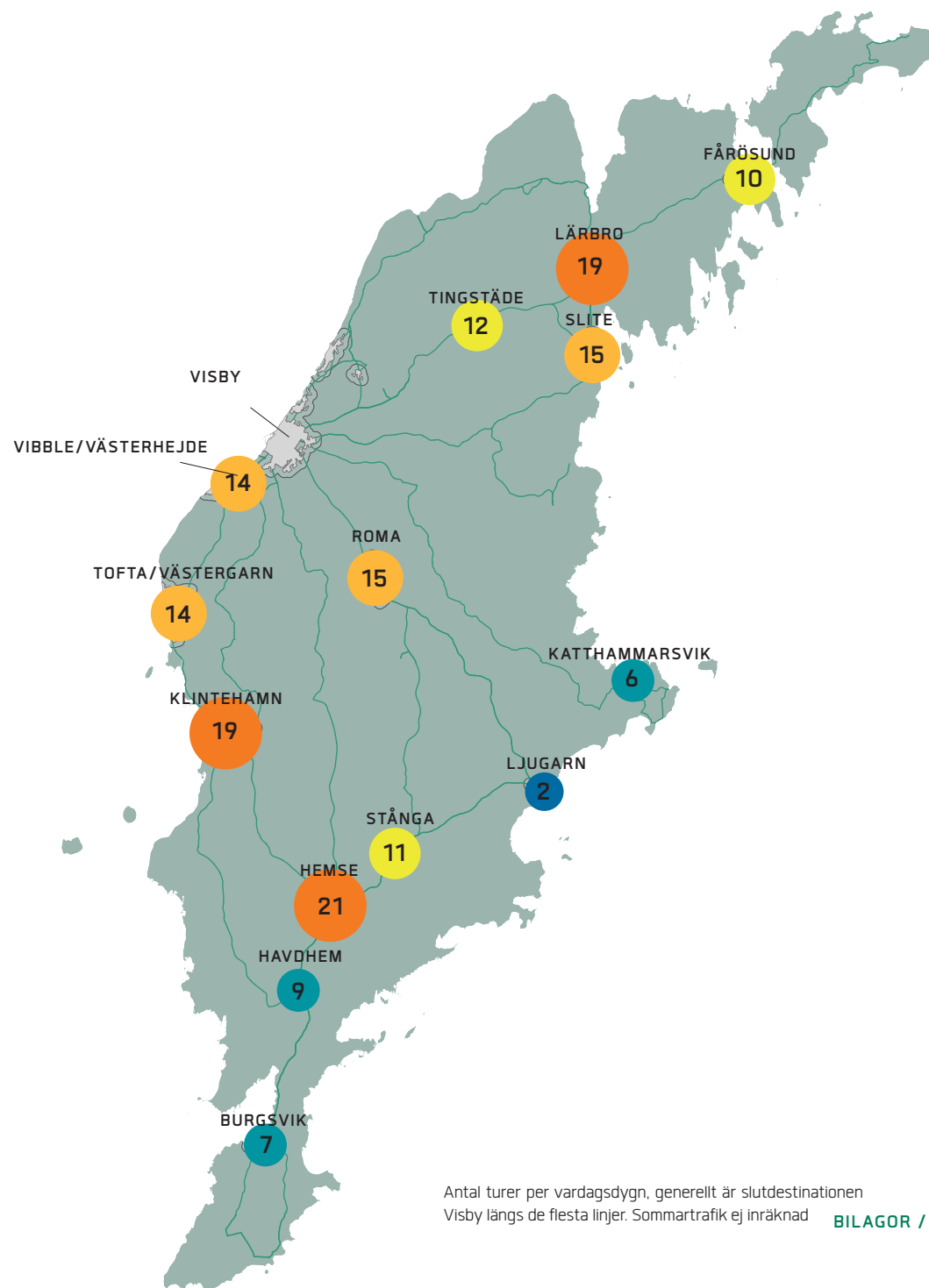
Antalet anställda inom tätorterna är knappt 21 000 personer av totalt cirka 26 200 personer på hela ön. 63 procent av alla arbetsplatser finns i Visby. Övriga tätorter står för 17 procent, med Hemse och Slite på 3,6 respektive 3,2 procent. Det utgör en liten andel av jobben på ön, men är av stor vikt lokalt för att en fungerande arbetsmarknad och serviceutbud.



BILAGA 1 - DRIVKRAFTER TÄTORT 3/3

BUSSTILLGÄNGLIGHET

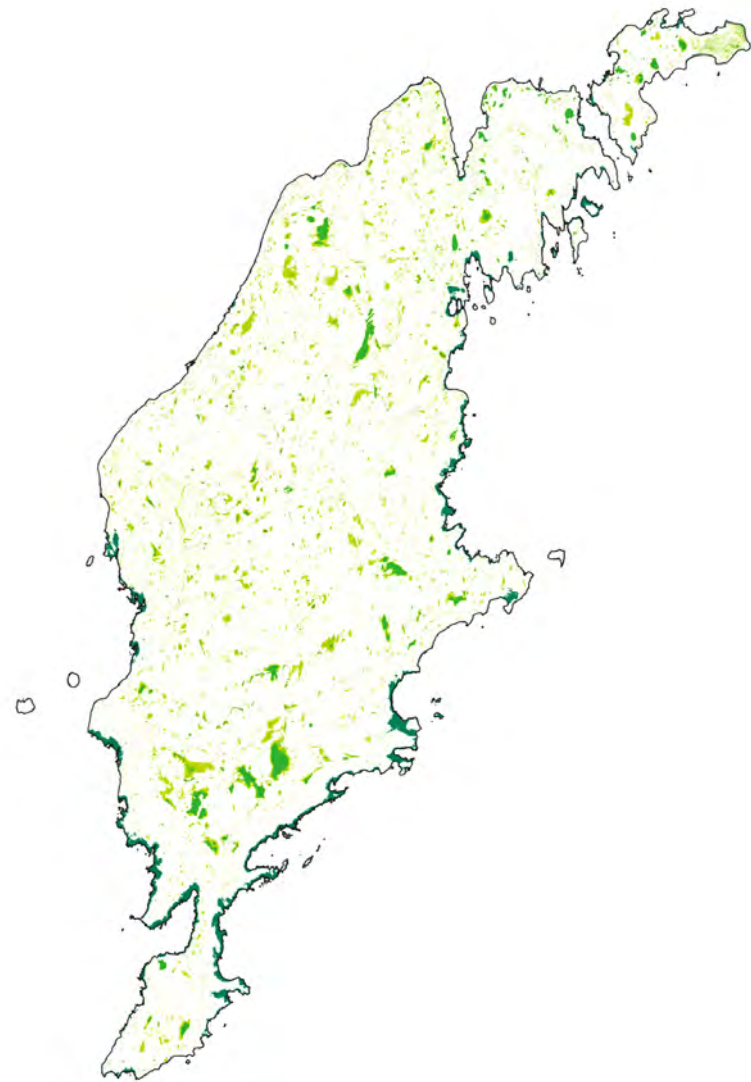
Generellt är kollektivtrafiken på Gotland gles, jämfört med kollektivtrafik i stadsmiljöer. Sannolikt är kollektivtrafiken i de flesta lägen för gles för att kunna ersätta bilen för pendling. Fördelningen av trafik över ön får ses som relativt jämn, med lokala toppar i Lärbro och Klintehamn som har en del genomfartstrafik samt Hemse som är Gotlands näst största tätort och därmed är en knutpunkt på södra delen av ön. Stånga, Tofta/Västergarn, Tingstäde och till viss del även Havdhem har sett till sin befolkningsstorlek en hög relativ turtäthet.



BILAGA 2 – BEGRÄNSNINGSKARTOR 1/6

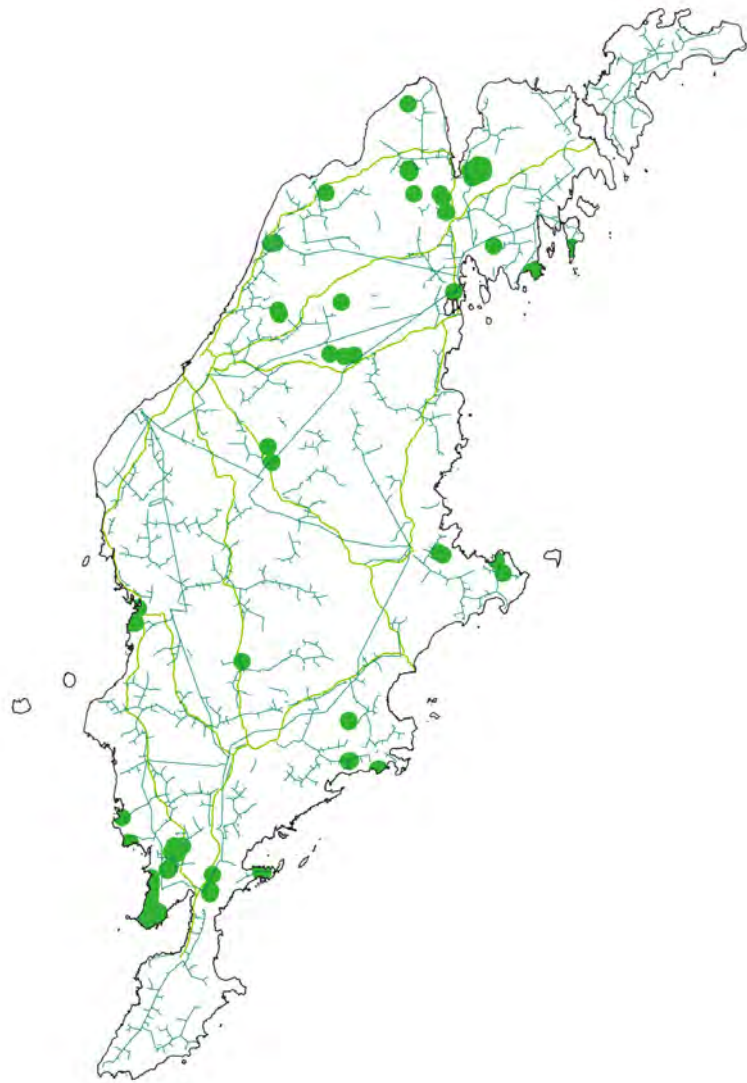


NATURVÄRDEN



ÖVERSVÅMNINGSRISK

BILAGA 2 - BEGRÄNSNINGSKARTOR 2/6

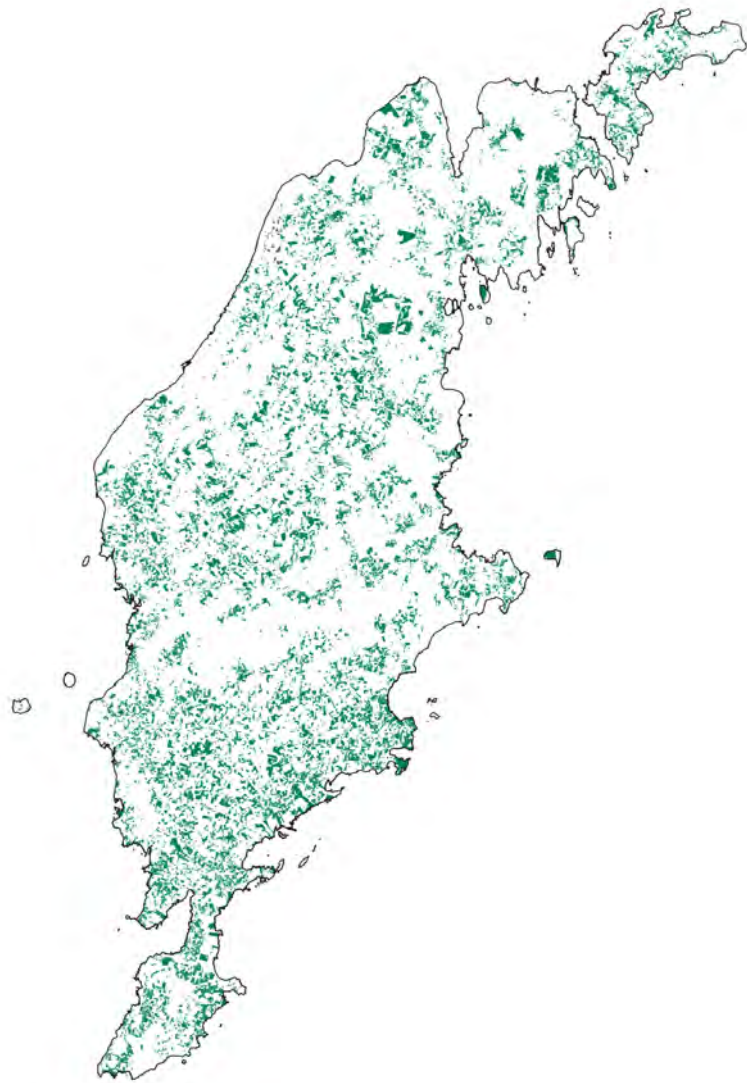


SKYDDSOMRÅDEN

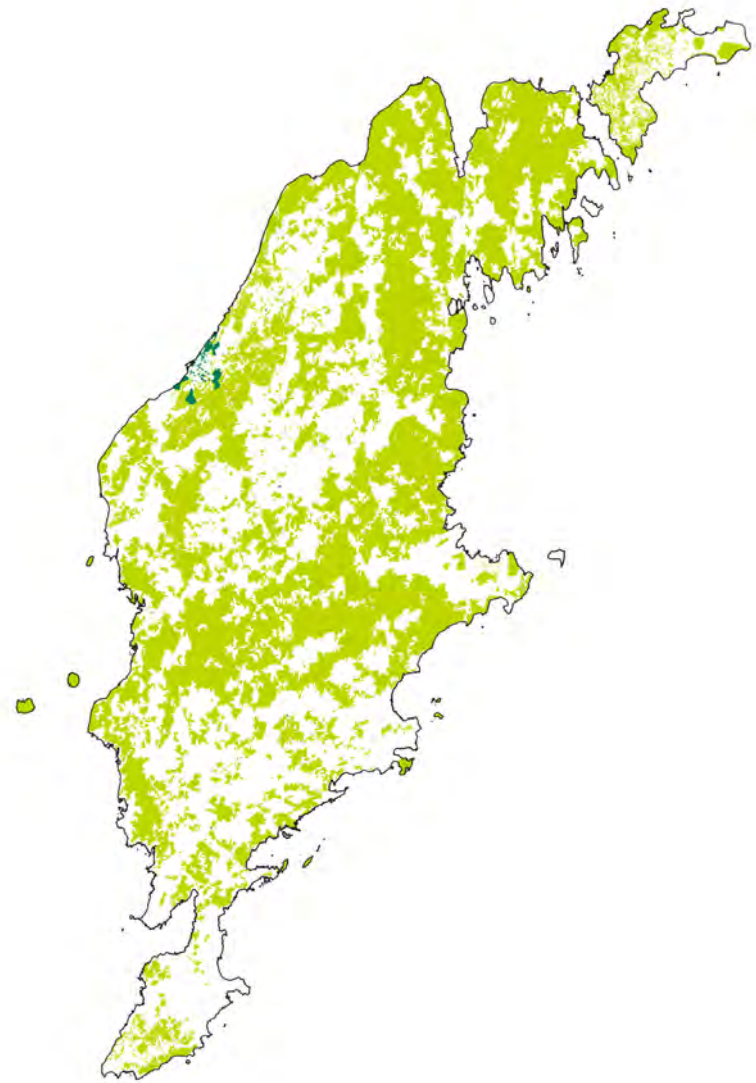


STRANDSKYSSOMRÅDEN

BILAGA 2 - BEGRÄNSNINGSKARTOR 3/6



VÄRDEFULL JORDBRUKSMARK

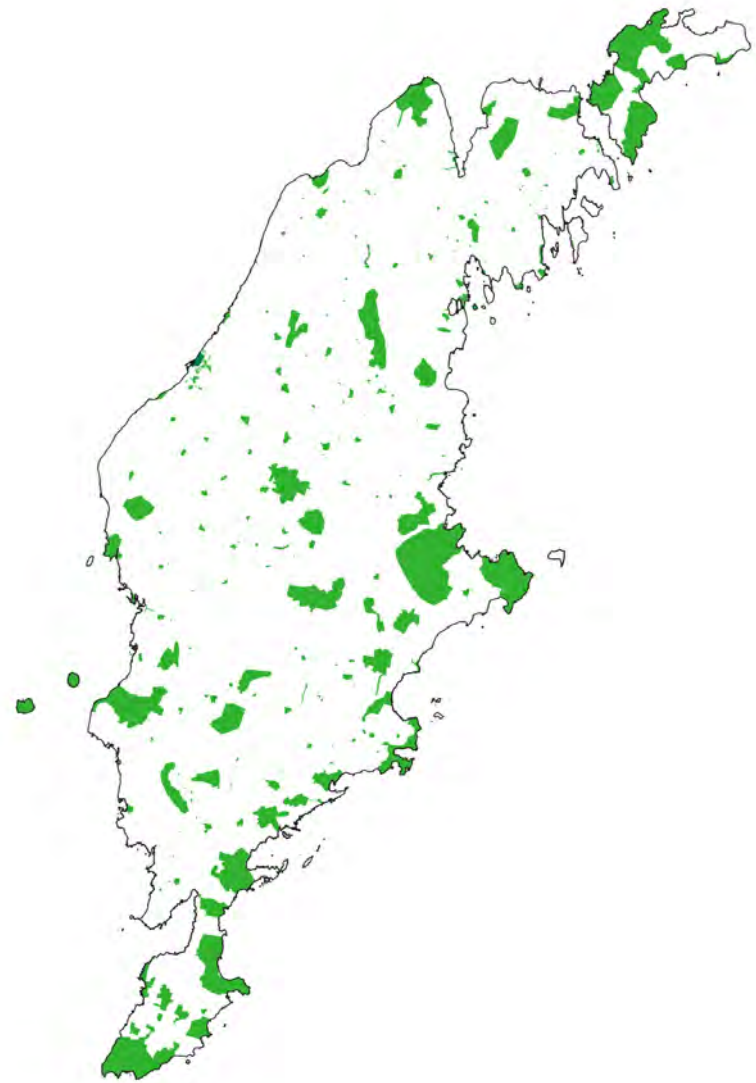


VÄRDEFULLA
REKREATIONSOMRÅDEN

BILAGA 2 - BEGRÄNSNINGSKARTOR 4/6



RIKSINTRESSEN

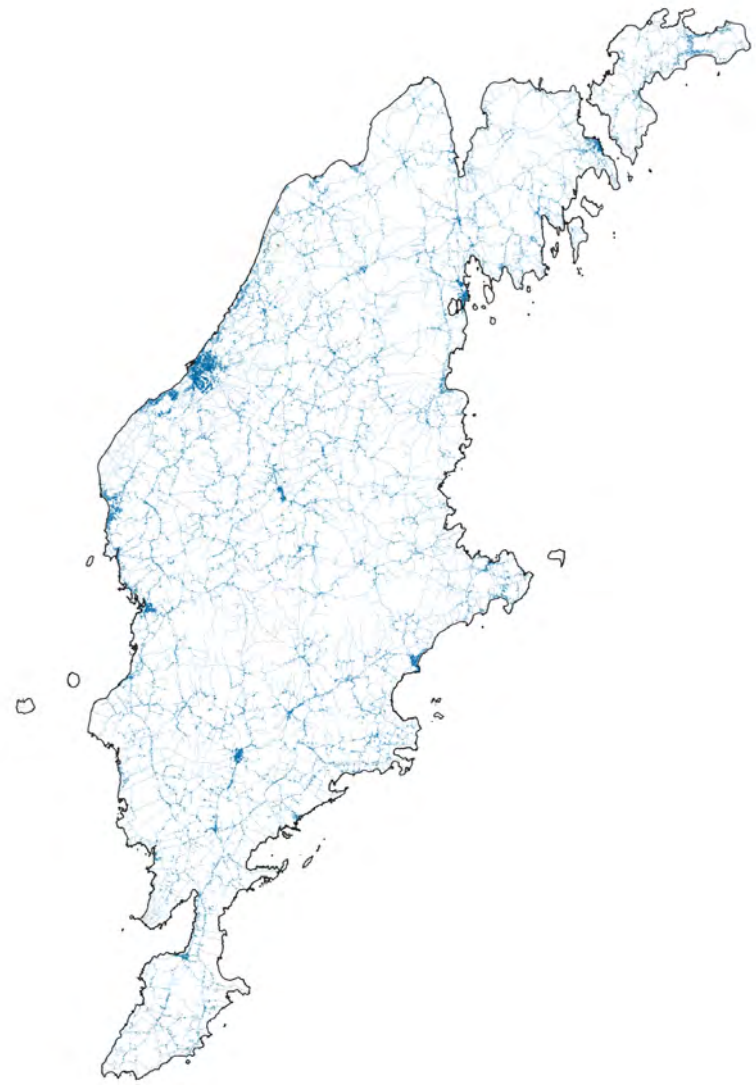


KULTURVÄRDEN

BILAGA 2 - BEGRÄNSNINGSKARTOR 5/6



INDUSTRIOMRÅDEN



BEBYGGD OCH KUPERAD MARK

BILAGA 2 - BEGRÄNSNINGSKARTOR 6/6



PÅGÅENDE PLANERING

SPACESCAPE

Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden
Tel +46 8 452 97 67 / www.spacescape.se / info@spacescape.se