

Mottagare

Tekniska nämnden

## Lägesrapport Stadsutveckling Visborg

### Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden godkänner lägesrapporten och överlämnar den till regionstyrelsen för beslut.
2. Tekniska nämnden föreslår regionstyrelsen att besluta att projekt Stadsutveckling Visborg får i uppdrag att arbeta vidare i enlighet med den prioriteringsordning som föreslås för det mellanalternativ som beskrivs i lägesrapporten. Detta beslut ersätter tidigare beslut om projektdirektiv och projektets utbyggnadsordning och blir ingångsvärdet till exploateringsplan och budget.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

---

### Sammanfattning

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.

Lägesrapporten innehåller information om Stadsutvecklings organisation, vilka styrdokument och faktiska förutsättningar som projektet har att förhålla sig till, ekonomiska kostnadsbedömningar genom åren, vilka pågående och framtida projekt som projektgruppen arbetar med, en analys utifrån två utbyggnadsscenarier samt en sammanställning och förslag på fortsatt planering och utveckling.

Successivt under projektets gång har flertalet utredningar genomförts. Utredningarna har bidragit till att projektet idag har en ökad kunskap och förståelse om områdets förutsättningar och utmaningar. Att projektet har en ökad kunskap om nuläget bidrar till att området kan utvecklas utifrån platsens förutsättningar och att området kan bebyggas långsiktigt hållbart utifrån den föränderliga värld vi lever i kopplat till klimatförändringar. Stadsutveckling Visborg har analyserat de utmaningar som finns för Visborgsområdet utifrån två olika utbyggnadsscenarier, huvudalternativet och nollalternativet. Utmaningarna är framför allt kopplade till vattenfrågor, vatten- och avloppsinvesteringar och tillståndsfrågor kopplat till naturmiljö.

Analysen av de två olika utbyggnadsscenarierna visar att arbete med Visborgsområdet behöver fortgå ytterligare en tid framöver oavsett vilket alternativ som väljs. Även om nollalternativet skulle väljas finns det fortfarande flertalet åtaganden som behöver genomföras och risker som behöver hanteras innan en utveckling av Visborgsområdet kan pausas eller avbrytas.

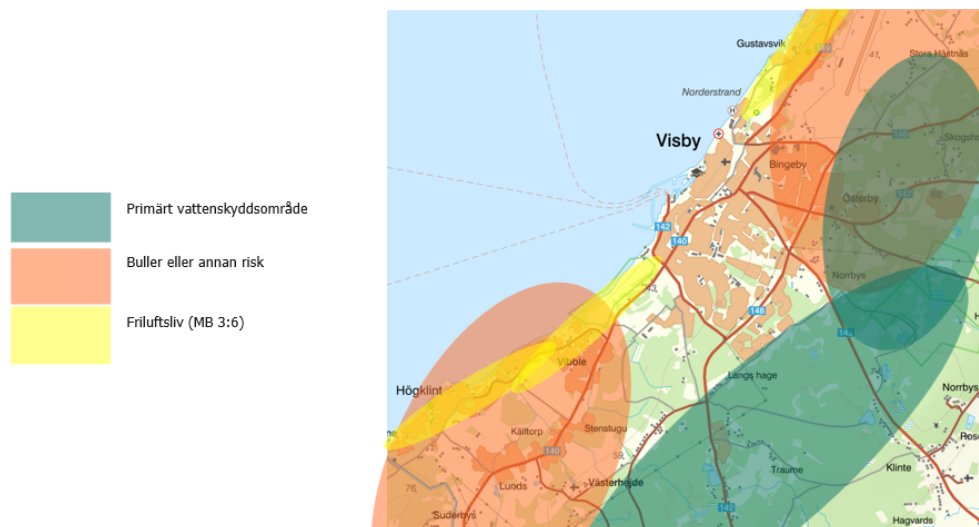
Samtidigt så visar analysen att exploateringsnettot och antalet bostäder är bättre för huvudalternativet även om investeringskostnaderna skiljer sig markant mellan alternativen. Analysen visar också att om utrymme ges för att genomföra planering och utredning på helheten för Visborgsområdet innan delar av området börjar byggas ut så skapas förutsättningar att fatta välgrundade investeringsbeslut som kan medföra långsiktiga besparingar och effektiviseringar på sikt.

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.

### **Ärendebeskrivning**

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.

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.



*Bilden visar vattenskyddsområdet och aktuella riksintressens generella utbredning som begränsar Visbys bebyggelseutveckling*

Stadsutveckling Visborg är Region Gotlands största stadsbyggnadsprojekt både ytmässigt och vad projektet avser generera.



*Bilden visar Visborgsområdets yta i förhållande till övriga Visby.*

Stadsutveckling Visborg 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. Stadsutveckling Visborg ska bidra till Gotlands långsiktiga bostadsförsörjning och följa projektets mål inom mobilitet, innovativa kretslopp samt samspel och identitet. Pågående projekt inom Stadsutveckling Visborg är relaterade till de beslutade styrdokument som finns för Visborgsområdet och redan tecknade avtal med byggherrar samt antagna detaljplaner där regionen som huvudman är skyldig att iordningställa infrastrukturanläggningar.

Sedan Stadsutveckling Visborg startade har flertalet ekonomiska underlag och analyser gjorts för projektet och Visborgsområdet. Stort fokus och arbete har lagts på kostnadsbedömningarna även fast bedömning vid ett exploateringsprojekt, som Stadsutveckling Visborg är, ska ses på helheten det vill säga både kostnader och intäkter. Den ekonomiska bedömningen av ett exploateringsprojekt blir tydligare och mer träffsäker ju närmare utbyggnad man kommer. Stadsutveckling Visborg är fortfarande i ett tidigt stadie för att en mer exakt bedömning ska vara möjlig. I samband med den riskanalys projektet gjorde år 2024 gjordes även en bedömning av vad de två utbyggnadsscenarierna, huvudalternativ och nollalternativ, skulle kunna generera, både ekonomiskt och bostadsmässigt.

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

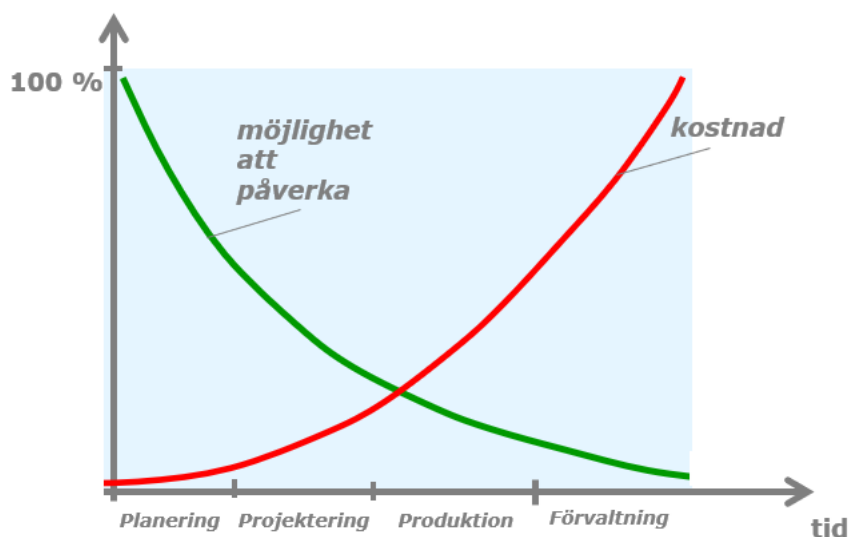
*Sammanställning av vad de två alternativen bedöms generera både ekonomiskt och bostadsmässigt.*

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

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.



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

Stadsutveckling Visborgs förslag är att arbeta vidare med ett mellanalternativ mellan de båda scenarierna, utifrån att det finns en godtagbar lösning för knäckfrågorna som bland annat skyfall, grundvattnets sårbarhet och där 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.

Arbetet i nedanstående föreslagen prioriteringsordning genererar tillsammans ett mellanalternativ. Där hänsyn är tagen till utformning, utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, finansieringsformer och organisation som beskrivs mer ingående i lägesrapporten.

**1. Hantera kommunalt huvudmannaskap och tecknat markanvisningsavtal**

Genomföra exploateringsprojekt Idrotts- och rekreationsområdet (område 10) med tillhörande infrastrukturanläggningar (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, 9) där avtal finns tecknat med exploatör för Ljuset &

Lyktan (område 2) 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**

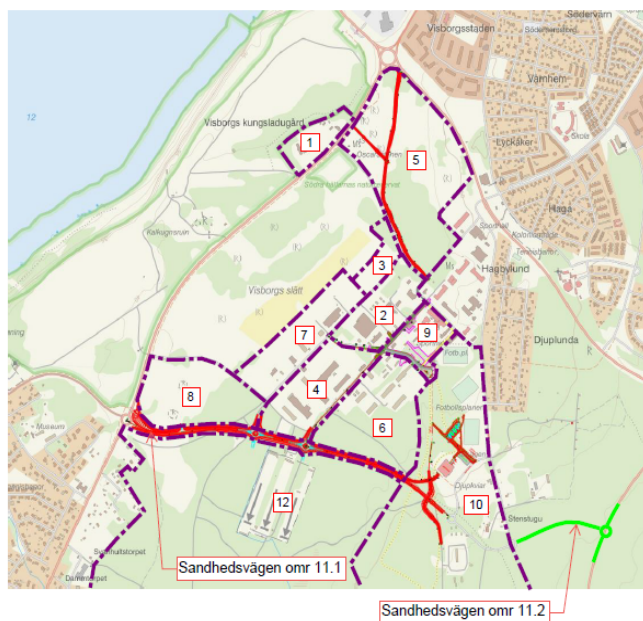
Arbetet vidare med övriga delar inom Regementsområdet (område 4, 6, 7, 8) som till stor del försörjs av samma VA- och gatuinfrastruktur som byggs ut i steg 3 föreslås påbörjas när projektet har godtagbara förslag av steg 2.

**6. Påbörja arbete med Norra Visborg (område 5)**

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)**

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



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.

### Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att lägesrapporten är ett viktigt dokument som sammanställer nu kända förutsättningar och bedömningar för Visborgsområdet, den redogör även för hur nuvarande

projektgrupp föreslår hur området ska kunna hanteras framåt. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att framtagna lägesrapport ska godkännas.

Utifrån genomförda utredningar, kända fakta, riskanalyser och framtida möjligheter att utveckla Visby gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att föreslaget mellanalternativ avseende utbyggnadsscenario för Visborg är den inriktning som Stadsutveckling Visborg behöver arbeta vidare med. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att Stadsutveckling Visborg får i uppdrag att arbeta vidare med ett mellanalternativ, med hänsyn till utformning, utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, finansieringsformer och organisation i enlighet med den prioriteringsordning som föreslås i lägesrapporten.

### **Ekonomiskt perspektiv**

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

### **Barnperspektiv**

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

### **Jämställdhetsperspektiv**

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

### **Landsbygdssäkring/ geografiskt perspektiv**

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

## **Klimat och miljöperspektiv**

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

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

## **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-12-09

Lägesrapport 2025, Stadsutveckling Visborg daterad 2025-12-17

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 rekreatiomsområdet 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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth

Jenny Iversjö

Samhällsbyggnadsdirektör

Mark- och exploateringschef

**Skickas till**

Registrator-RS, RS 2025/2168