

TN § 231 Lägesrapport Stadsutveckling Visborg

Ärendenummer: TN 2025/3816

Paragraf föregående instans: TN AU § 212

Tekniska nämndens 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.

Reservation

Tomas Rådkvist (MP) reserverar sig mot beslutet.

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.

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

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

Barnperspektiv

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

Jämställdhetsperspektiv

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

Landsbygdssäkring/ geografiskt perspektiv

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

Klimat och miljöperspektiv

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

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

Ärendets behandling under mötet

Förvaltningen har justerat beslutsunderlaget inför tekniska nämndens sammanträde.

Avdelningschef Jenny Iversjö samt projektledare Anna Rieem föredrar ärendet.

Miljöpartiet genom Tomas Rådkvist (MP) yrkar på att tekniska nämnden föreslår regionstyrelsen att besluta att projekt Stadsutveckling Visborg får i uppdrag att arbeta vidare i enlighet med det nollalternativ som beskrivs i lägesrapporten, enligt följande:

”Projektet Stadsutveckling Visborg ligger helt fel i tiden för Region Gotland. Detta eftersom befolkning och inflyttning minskar, VA-investeringarna pga av vattenbristen är högre prioriterat, detaljplanarbetet generellt är eftersatt runt om på ön och för att projektet skulle sluka för mycket ekonomiska och personella resurser som behövs till andra projekt på Gotland och för gotlänningarna.

Den lägesrapport som framlagts är omfattande men innehåller inte någon tidslinje eller finansieringsplan för det ”mellanalternativ” som nämnden föreslås ställa sig bakom. SWECO’s rapport ”Finansiering av VA-investeringar”, från 2024-09-09 i ärendets bilagor, säger dessutom tydligt: ”Slutligen konstateras i rapporten att stadsutveckling Visborg riskerar att få en betydande ekonomisk påverkan på hela VA-kollektivet och det finns ett behov att förbättra finansieringsförutsättningarna för de nödvändiga VA-utbyggnaderna”.

Dessa aspekter sammantagna gör det omöjligt för Miljöpartiet att yrka på något annat alternativ än Nollalternativet, som vi menar är bäst för Gotland i det kärva finansiella läge som ser ut att råda de närmaste åren.”

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut och Tomas Rådkvists (MP) yrkande och finner att förvaltningens förslag till beslut vinner bifall samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Tomas Rådkvist (MP) reserverar sig mot beslutet.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

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

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 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
Presentation på sammanträde

Skickas till

Registrator-RS, RS 2025/2168