

RS AU § 119 Uppdrag. Långsiktig modell för finansiering av mark- och exploateringsverksamheten

Ärendenummer: RS 2025/1816

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Redovisning av uppdrag om långsiktig modell för finansiering av mark- och exploateringsverksamheten godkänns.

Sammanfattning

Regionfullmäktige beslutade 2025-06-16, § 109 i ärendet om Mål och budget, att ge regionstyrelsen och miljö- och byggnämnden i uppdrag att presentera en långsiktig modell för finansiering av mark- och exploateringsverksamheten i syfte att balansera kostnader och intäkter över år. Regionfullmäktige beslutade också att uppdraget ska återrapporteras till budgetberedningen 2026.

Under hösten 2025 och våren 2026 har Mark- och exploateringsverksamheten lagt ett stort fokus på det givna uppdraget i arbetet med att ta fram exploateringsplan- och budget för åren 2027-2031.

Att balansera kostnader och intäkter över år för ett exploateringsprojekt är inte möjligt då kostnaderna för ett projekt är investeringstungt i början och intäkter kommer först när försäljning av mark kan ske. Försäljning kan först ske när området som ska säljas är iordningställt och när den infrastruktur som krävs är utbyggd. I ett exploateringsprojekt ska dock exploateringsnettot i normalfallet leda till ett positivt resultat till jämfört med ett rent investeringsprojekt som enbart genererar kostnader.

Mark- och exploateringsverksamheten har tittat på helheten i exploateringsplan och budget 2027-2031 för att hitta en bättre balans i kostnader och intäkter. Störst fokus har lagts på Stadsutveckling Visborg där en lägesrapport har tagits fram. Exploateringsplan och budget 2027-2031 för Stadsutveckling Visborg har tagits fram utifrån den prioriteringsordning som beslutats för det mellanalternativ som beskrivs i lägesrapporten. Kort beskrivet innebär ett mellanalternativ:

- fokus på ett utvecklingsområde i taget, det vill säga ett område som har behov av samma infrastruktur. På så sätt begränsas de initiala investeringsutgifterna, infrastrukturen får en högre nyttjandegrad och tillgång till byggbar mark matchar bättre efterfrågan,
- arbeta vidare med övergripande utredningar kopplat till utmaningarna så som vattenfrågor, investeringar i infrastruktur och tillståndsfrågor,
- fortsätta arbeta med pågående projekt.

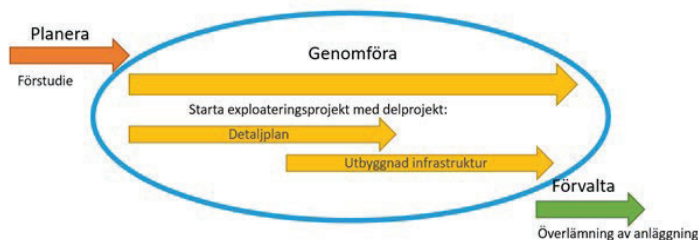
Kostnader och intäkter för Stadsutveckling Visborg under perioden 2027-2031 är hänfödda framför allt till redan tecknade avtal med byggherrar och antagna detaljplaner där Region Gotland som huvudman är skyldig att iordningställa infrastrukturanläggningar. Lägesrapporten för Stadsutveckling Visborg och den nya prioriteringsordningen har resulterat i att investeringarna under perioden minskat med cirka 100 miljoner kronor i jämförelse med Exploateringsplan och budget 2026-2030.

Utöver detta har mark- och exploateringsverksamheten sett över driftbudgeten för exploateringsprojekten och landat i att den nivå på budget som sattes under 2026 kan bibehållas under de kommande åren för exploateringsprojekten. Tidigare år har driftbudgeten för verksamheten ändrats från år till år och mer medel äskats för kommande år. Arbetet med exploateringsplan och budget 2027-2031 har därför också medfört att inga extra medel för exploateringsprojektens driftbudget äskas i mål- och budget för åren 2027-2029. Detta förutsätter dock att verksamheter som tidigare fått utökad ram för personella resurser för deltagande i exploateringsprojekt, i första hand arbetar med pågående exploateringsprojekt och om utrymme finns bidrar i linjeverksamhetens övriga arbete.

För att utveckla exploateringsplan- och budget för att hitta en ännu bättre balans mellan kostnader och intäkter över en längre tidsperiod föreslås följande förändringar:

- I exploateringsprocessen tas alltid en förstudie fram innan regionstyrelsen fattar beslut om att ett exploateringsprojekt ska påbörjas eller ej. Nu föreslås att förstudierna ska kompletteras med ett förslag till regionstyrelsen om när i tid exploateringsprojektet kan starta utifrån gällande exploateringsplan och budget. Detta för att få den bästa möjliga balansen mellan exploateringsintäkter och exploateringskostnader över tid.

Exploateringsprocessen



- I arbetet med att ta fram förstudier har alltid mark- och exploateringsavdelningen en dialog med andra delar inom samhällsbyggnadsprocessen för att se om det planeras investeringar i anslutning till det exploateringsområde som föreslås. Förvaltningen föreslår att förstudierna ska kompletteras med en beskrivning om vilka

investeringar som måste ingå i exploateringsprojektet och vad som egentligen är rena investeringsprojekt som hade behövt genomföras även om exploateringsområdet inte tillkommer. Detta för att visa på ett mer korrekt exploateringsnetto för respektive projekt.

- Exploateringsplan- och budget föreslås från och med 2028 redovisa kalkyler som sträcker sig över minst 10-år. Kalkylerna ska särskilt redovisa vilka investeringar som hade genomförts även om exploateringsområdet inte tillkommit. Detta för att visa på ett mer korrekt exploateringsnetto för respektive projekt.

Bedömning

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen och regionstyrelseförvaltningen gör bedömningen att regionstyrelsen kan godkänna redovisning av uppdrag om långsiktig modell för finansiering av mark- och exploateringsverksamheten som redovisas i denna tjänsteskrivelse. Arbetet med Exploateringsplan och budget 2027-2031 samt lägesrapporten har medfört att både investeringsbudget och driftbudget är mer balanserad än tidigare.

Förvaltningarna gör också bedömningen att det är positivt att utveckla exploateringsplan- och budget från och med år 2028 och samtidigt också utveckla de förstudier som genomförs innan beslut om ett exploateringsprojekt tas.

Mark- och exploateringsverksamheten arbetar kontinuerligt med ständiga förbättringar för finansiering av mark- och exploateringsverksamheten särskilt då exploateringsplan- och budget årligen revideras.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att redovisningen av uppdraget följer de riktlinjer som togs fram för exploateringsredovisning 2022.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att det redovisade uppdraget bidrar till en positiv effekt för det ekonomiska perspektivet. De exploateringskalkyler som tas fram för exploateringsprojekten är långsiktiga och visar på intäkter och kostnader och exploateringsnettot för respektive projekt.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att barnperspektivet inte påverkas.

4. Jämställdhetsperspektiv

Bedömningen är att jämställdhetsperspektivet inte påverkas.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att landsbygdsperspektivet inte påverkas.

6. Klimat och miljöperspektiv

Bedömningen är att klimat och miljöperspektivet inte påverkas.

Ärendets behandling under mötet

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

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

Beslutsunderlag

Regionfullmäktige 2025-06-16, § 109

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-04-13