

Mottagare
Regionstyrelsen

Exploateringsplan och budget 2027-2031

Förlag till beslut i regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Förslag till exploateringsplan och budget för 2027-2031 antas.
- Exploateringsbudget beslutas enligt tabell för de olika utgiftsslagen gata/park, vatten och avlopp samt iordningsställande av tomtmark.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade 2026-03-03 RS § 36 att godkänna förslag till exploateringsplan- och budget 2027-2031 och överlämna ärendet till budgetberedningen. I bifogade handlingar finns förslag till exploateringsplan och budget för 2027-2031. I syfte att skapa förutsättningar för en prioritering av resurser, både ekonomiska och personella, finns ett framtaget förslag på prioritering mellan de olika exploateringsprojekten.

Exploateringsplan och budget är ett styrdokument för regionens exploateringsverksamhet de närmsta åren. Beslut om utbyggnad av bostads- eller verksamhetsområden får följdverkningar på regionens ekonomi. Dokumentet ger en översikt av de exploateringsprojekt som direkt påverkar regionens ekonomi och som är pågående eller planeras under den kommande femårsperioden.

Dokumentet innehåller information om investeringsbehov för infrastrukturanläggningar för vilka regionen ska vara huvudman, där ingår investeringar i vatten och avlopp, gator, gång- och cykelvägar, belysning och park. Kostnader för utbyggnad finansieras genom anläggningsavgifter och försäljning av mark i de fall regionen äger mark som ska utvecklas, eller genom exploateringsbidrag från byggherrarna. Vidare redovisar dokumentet även kostnader för att iordningställa mark inför en försäljning. Kostnader och intäkter för exploateringsprojekten beräknas och redovisas på årsbasis.

Vid upprättande av exploateringsbudget är det, förutom att redovisa inkomster och utgifter, viktigt att visa projektets påverkan på driftbudgeten.

Exploateringsplan och budget ska därför innehålla både en exploateringskalkyl och en beskrivning av effekter på driftbudgeten för varje exploateringsområde.

Det totala behovet av exploateringsbudget 2027-2031 redovisas i tabellen nedan.

Förslag till total exploateringsbudget 2027-2031 (tkr)

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	1 050	1 200	0	0	0	2 250
VA	14 000	13 600	29 000	31 000	92 000	179 600
Gata/park mm	60 700	71 400	59 300	9 000	44 000	244 400
Summa	75 750	86 200	88 300	40 000	136 000	426 250

Det totala behovet av exploateringsbudget är 426 250 år 2027-2031.
Stadsutveckling Visborg har behov av 362 000 tkr av den totala exploateringsbudgeten.

Budgeten föreslås beslutas för de olika utgiftsslagen: iordningsställande av tomtmark, vatten och avlopp och gata/park. Det innebär att teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen kan omprioritera mellan pågående exploateringsprojekt så länge den totala budgeten för exempelvis gata/park inte överskrider det aktuella året. Detaljerade kalkyler för respektive projekt finns som bilagor till denna tjänsteskrivelse.

Exploateringsbudgeten får en påverkan på tekniska nämndens driftbudget i form av kapitalkostnader och drift och underhållskostnader för utbyggda anläggningar samt i form av kostnader för personal i exploateringsprojekt, förstudier och utredningar. Driftkostnaderna finns definierade i de detaljerade kalkylerna som finns framtagna för respektive projekt. Tekniska nämnden utgår från kalkylerna och ansöker om kompensation för driftkostnaderna i mål och budget 2027-2031.

Det är viktigt att tekniska nämnden tilldelas ekonomiska och personella resurser kopplat till exploatering även i regionens mål och budget. Risken är annars att exploateringsprojekt som påbörjats behöver skjutas upp eller avbrytas.

Stadsutveckling Visborg

För Stadsutvecklingsprojekt Visborg, som är regionens största stadsutvecklingsprojekt, har succesivt under projektets gång och som följd av genomförda utredningar, mer information framkommit som visar på flera utmaningar med den planerade exploateringen.

Under 2025 har projektet arbetat med att ta fram en lägesrapport som bland annat beskriver nu kända förutsättningar, en analys utifrån två utbyggnadsscenarier och förslag på hur projektets fortsatta planering och utveckling kan ske framgent. Exploateringsplan och budget 2027-2031 för Stadsutveckling Visborg har tagits fram utifrån den prioriteringsordning som föreslås 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 hänförliga framför allt till redan tecknade avtal med byggherrar och antagna detaljplaner där Region Gotland som huvudman är skyldig att iordningställa infrastrukturanläggningar. De områden som berörs är framför allt kvarteret Skenet, idrotts- och rekreationsområdet samt utbyggnad av Sandhedsvägen. Stadsutveckling Visborg avser även att arbeta vidare med att möjliggöra framtagande av detaljplaner för Ljuset och Lyktan samt Trombonen och Slagverket. När de nya detaljplanerna har vunnit laga kraft kommer utbyggnad av VA-anläggningar inom och utanför detaljplanerna att påbörjas. Inom aktuell period omfattas även investeringskostnaderna i ny gång- och cykeltunnel som tekniska nämnden tog beslut om 2022 (TN § 110 2022-06-22).

Bedömning

Föreliggande förslag till exploateringsbudget utgår från idag kända förhållanden och redovisas i enlighet med nya redovisningsriktlinjer som antogs i januari 2022. Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att regionstyrelsen kan föreslå regionfullmäktige att anta exploateringsplan och budget 2027-2031. Slutligt beslut om exploateringsplan- och budget tas av regionfullmäktige i samband med att mål- och budget beslutas.

Exploateringsverksamhetens påverkan på regionens ekonomi 2027-2031 ställs då emot mot andra behov inom Region Gotlands verksamheter.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att exploateringsplan och budget redovisas i enlighet med gällande redovisningsriktlinjer.

2. Ekonomiskt perspektiv

Exploateringsplan och budget är ett styrdokument för regionens exploateringsverksamhet de närmsta åren. Beslut om utbyggnad av bostads- eller verksamhetsområden får följdverkningar på regionens ekonomi. Exploateringsplan och budget ger en översikt av de exploateringsprojekt som direkt påverkar regionens ekonomi och som är pågående eller planeras under den kommande femårsperioden. Till skillnad från investeringsprojekt skall kostnader för infrastrukturanläggningar i ett exploateringsprojekt finansieras genom försäljning eller genom exploateringsbidrag.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att i samband med att Gotland utvecklas kan barnperspektivet påverkas på ett positivt sätt.

4. Jämställdhetsperspektiv

Bedömningen är att i samband med att Gotland utvecklas kan jämställdhetsperspektivet påverkas på ett positivt sätt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att i samband med att Gotland utvecklas kan landsbygdsperspektivet påverkas på ett positivt sätt.

6. Klimat och miljöperspektiv

I samband med att exploateringsprojekt prioriteras används kriterier utifrån bland annat hållbarhetsperspektiven.

Beslutsunderlag

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-04-13

Exploateringsplan- och budget 2027-2031

Bilaga 1. Investeringsäskanden Exploatering 2027-2031

Bilaga 2. Exploateringskalkyl Stadsutveckling Visborg

Bilaga 3. Exploateringskalkyl Gråbo

Bilaga 4. Exploateringskalkyl Järnvägen

Bilaga 5. Exploateringskalkyl Industrimark Visby

Bilaga 6. Exploateringskalkyl Torslunden

Bilaga 7. Intäktsprognos 2027-2031

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Lise Langseth
Teknik- och samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Tekniska nämnden