



# Exploateringsplan och budget 2027-2031

RSAU 2026-02-10

Jenny Iversjö  
Avdelningschef MEX- och projektavdelningen

# Exploateringsplan och budget 2027-2031



Förslag till exploateringsbudget 2027-2031(tkr)

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark						
VA	9 000	13 000	29 000	31 000	92 000	174 000
Gata/park mm	32 000	51 000	52 000	9 000	44 000	188 000
	41 000	64 000	81 000	40 000	136 000	362 000

- Pågående och planerade stadsutvecklingsprojekt och exploateringsprojekt
  - Pågående planerade markanvisningar
  - Pågående och planerade förstudier
  - Detaljplaner eller planbesked som kan generera nya exploateringsprojekt
  - Prioritering av exploateringsprojekt
- 
- Omsättningstillgångar – iordningställande av mark
  - Anläggningstillgångar – det regionen skall behålla, VA, gator, parker

# Övergripande kalkyl

## Exploateringsprojekt Gråbo

### Exploateringskalkyl, Effekt i resultaträkning och balansräkning

#### Exploateringskalkyl, tkr

	Utfall, ack sedan start	Budget inkl KB	Kalkyl	Kalkyl	Kalkyl	Kalkyl	Kalkyl	Kalkyl		
<b>B= budgetår</b>	<b>B-X</b>	<b>B</b>	<b>B+1</b>	<b>B+2</b>	<b>B+3</b>	<b>B+4</b>	<b>B+5</b>	<b>B+6 och framåt</b>		
<b>Kalenderår</b>	<b>-</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>	<b>Drift/Investering</b>
<b>INKOMSTER</b>										
Fastighetsförsäljning	0	1 360	53 200	8 800	0	0	0	0	63 360	Drift
Anslutningsavgifter VA	0	0	6 000	7 500	7 500	1 500	0	0	22 500	Investeringsbidrag
Exploateringsersättning/gatu-kostnadsersättning	0	0	0	10 500	0	0	0	0	10 500	Investeringsbidrag
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>0</b>	<b>1 360</b>	<b>59 200</b>	<b>26 800</b>	<b>7 500</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>96 360</b>	
<b>UTGIFTER</b>										
Driftkostnader avseende personalkostnader, utredningar & liknande.	-4 664	-1 237	-1 153	-722	-776	-544	-336	0	-9 433	Drift
Utredningar TN (tidigare MBN)	-4 500	-237	0	0	0	0	0	0	-4 737	Drift
Personal som bekostas av TN (ram, tidigare MBN)	-164	-818	-966	-722	-776	-544	-336	0	-4 327	Drift
Personal som bekostas av TN (ram)	0	-182	-187	0	0	0	0	0	-369	Drift
Utgifter för i ordningställande av tomtmark	-1 182	-4 618	-1 100	-800	0	0	0	0	-6 700	OT/ Exploatering
Investering i vatten- och avlopp	-767	-7 000	-1 400	-600	0	0	0	0	-9 767	AT/Investering
Investering i gator	-1 536	-14 394	-750	-6 450	-6 300	0	0	0	-29 430	AT/Investering
Investering till gång- och cykelväg	-254	-4 616	-150	-1 450	-700	0	0	0	-7 170	AT/Investering
Investering belysning	0	-1 500	0	-500	0	0	0	0	-2 000	AT/Investering
Investering park	-1 131	-8 569	0	-250	-250	0	0	0	-10 200	AT/Investering
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>-9 534</b>	<b>-41 934</b>	<b>-3 553</b>	<b>-10 772</b>	<b>-8 026</b>	<b>-544</b>	<b>-336</b>	<b>0</b>	<b>-74 700</b>	
<b>EXPLOATERINGSNETTO</b>	<b>-9 534</b>	<b>-40 574</b>	<b>55 647</b>	<b>16 028</b>	<b>-526</b>	<b>956</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 660</b>	

Startår för kalkyl	2026	Fyll i startår
Anslutningsavgift	25	Fyll i antal år anslutningsavgifterna ska xxx
Genomsnittlig avskrivningstid VA	25	Fyll i avskrivningstid
Genomsnittlig avskrivningstid Gata/park mm	30	Fyll i avskrivningstid

# Övergripande kalkyl

Effekt i resultaträkning, tkr

	Utfall	Budget					
B= budgetår	B-X	B	B+1	B+2	B+3	B+4	B+5
kalenderår	-	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>INTÄKTER</b>							
Fastighetsförsäljning	0	1 360	53 200	8 800	0	0	0
Intäkter VA, periodisering anslutningsavgift	0	0	390	878	1 365	1 463	1 463
Exploateringsersättning/gatu-kostnadsersättning		0	0	10 500	0	0	0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>0</b>	<b>1 360</b>	<b>53 590</b>	<b>20 178</b>	<b>1 365</b>	<b>1 463</b>	<b>1 463</b>
<b>KOSTNADER</b>							
Driftkostnader avseende personalkostnader, utredningar & liknande.	-4 664	-1 237	-1 153	-722	-776	-544	-336
Utgifter för i ordningställande av tomtmark*		0	-4 406	-740	-60	0	0
Driftkostnad VA		0	-40	-160	-164	-168	-172
<b>Kapitalkostnad VA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>
Driftkostnad Gata/park		-200	-127	-211	-217	-222	-279
Kapitalkostnad gator	0	0	0	0	-1 104	-1 104	-1 104
Kapitalkostnad gång- & cykelväg	0	0	0	0	-51	-51	-51
Kapitalkostnad belysning	0	0	0	0	-117	-117	-117
Kapitalkostnad park	0	0	0	0	-467	-467	-467
Kapitalkostnad Gator, vägar, belysning, parker	0	0	0	0	-1 738	-1 738	-1 738
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-4 664</b>	<b>-1 437</b>	<b>-5 725</b>	<b>-1 833</b>	<b>-3 005</b>	<b>-2 723</b>	<b>-2 576</b>
<b>RESULTATEFFEKT</b>	<b>-4 664</b>	<b>-77</b>	<b>47 865</b>	<b>18 344</b>	<b>-1 640</b>	<b>-1 260</b>	<b>-1 113</b>
varav VA	0	0	350	718	1 151	1 245	1 240
varav Gata/Park	0	-200	-127	-211	-1 955	-1 960	-2 017



# Mål och budget 2027-2029

- Tidiga skeden, personalkostnader (TN)
- Drift och underhåll (TN)
- Kapitalkostnader (TN)

Driftkostnader	2026	2027	2028	2029
Gråbo	1 100	1 000	700	800
Industrimark Visby	100			
Järnvägen				
Stadsutveckling Visborg	18 800	16 200	19 600	17 500
Torslunden	1 200	1 200	300	
Förstudier	1 000	2 000	1 000	1 000
<b>Totalt</b>	<b>22 200</b>	<b>22 427</b>	<b>23 628</b>	<b>21 329</b>

Gråbo	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA			50
Kapitalkostnader gata och park			1738
Driftkostnader VA	40	160	164
Driftkostnader gata och park	127	211	217
Industrimark Visby	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA			322
Kapitalkostnader gata och park			107
Driftkostnader VA	50	51	53
Driftkostnader gata och park	67	69	71
Järnvägen	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA			
Kapitalkostnader gata och park	1535	1535	1677
Driftkostnader VA			
Driftkostnader gata och park	36	37	38
Stadsutveckling Visborg	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA	254	254	644
Kapitalkostnader gata och park	391	3255	3623
Driftkostnader VA			8
Driftkostnader gata och park	31	41	210
Torslunden	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA		232	232
Kapitalkostnader gata och park	35	2319	2319
Driftkostnader VA		225	225
Driftkostnader gata och park	50	150	207

Pågående  
exploateringsprojekt



# Stadsutveckling Visborg

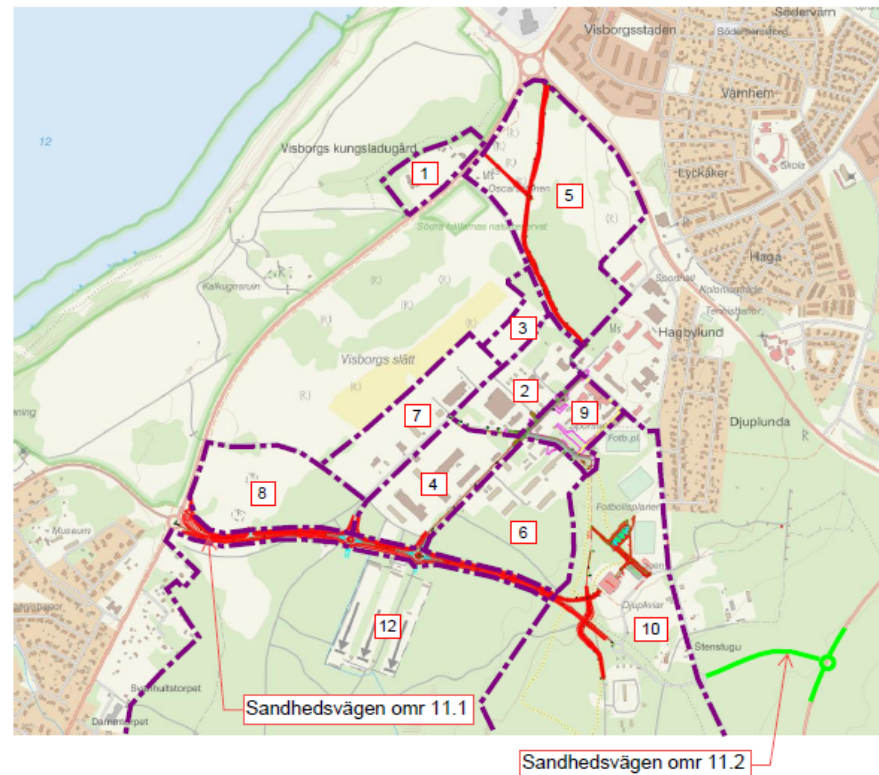


# Stadsutveckling Visborg

Lägesrapport godkänd och exploateringsplan och budget 2027-2031 är anpassad efter det

- Fokus på ett utvecklingsområde i taget som är behov av samma infrastruktur
- Bättre matcha efterfrågan på bostäder
- Arbeta vidare med övergripande frågor kopplat till vatten och tillståndsfrågor
- Fortsätta med pågående projekt

Exploateringsbudgetens investeringar har därmed minskat 90-100 mnkr





# Stadsutveckling Visborg

Förslag till exploateringsbudget 2027-2031(tkr)

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställan de av tomtmark						
VA	9 000	13 000	29 000	31 000	92 000	174 000
Gata/park mm	32 000	51 000	52 000	9 000	44 000	188 000
	41 000	64 000	81 000	40 000	136 000	362 000

Stadsutveckling Visborg	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA	254	254	644
Kapitalkostnader gata och park	391	3255	3623
Driftkostnader VA			8
Driftkostnader gata och park	31	41	210



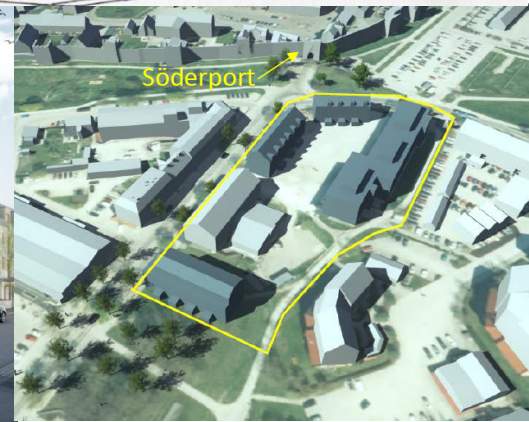
# Kvarteret Järnvägen

- Investeringar pågår i infrastruktur och Söderväg skall vara klar under våren 2026
- Äskas medel 2027 för sanering som ska genomföras
- Exploateringsnettot negativt 5 200 tkr med anledning av investeringar i infrastruktur

Förslag till exploateringsbudget 2027-2031 (tkr)

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	950	0	0	0	0	950
VA	0	0	0	0	0	0
Gata/park mm	0	0	0	0	0	0
Summa	950	0	0	0	0	950

Järnvägen	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA			
Kapitalkostnader gata och park	1535	1535	1677
Driftkostnader VA			
Driftkostnader gata och park	36	37	38





# Gråbo

- Detaljplan för Gråbo ängar antogs 2024
- Förhandlingar pågår med exploatör för Norra bogen för att kunna ta vidare detaljplan för antagande
- Finns ytterligare planbesked inom Gråbo som lyfts in projektet via förstudie. Kommer påverka tidplan och mer äskanden längre fram. Ett sätt att nytta resurser effektivt



# Gråbo

- Positivt exploateringsnetto 21 600 tkr

Förslag till exploateringsbudget 2027-2031 (tkr)

	2027	2028	2029		2030	2031	Totalt perioden
Iordningsställande av tomtmark	100	800	0		0	0	900
VA	1400	600	0		0	0	2 000
Gata/park mm	1 000	8 800	7 300		0	0	17 100
Summa	2 500	10 200	7 300		0	0	20 000

Gråbo	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA			50
Kapitalkostnader gata och park			1738
Driftkostnader VA	40	160	164
Driftkostnader gata och park	127	211	217





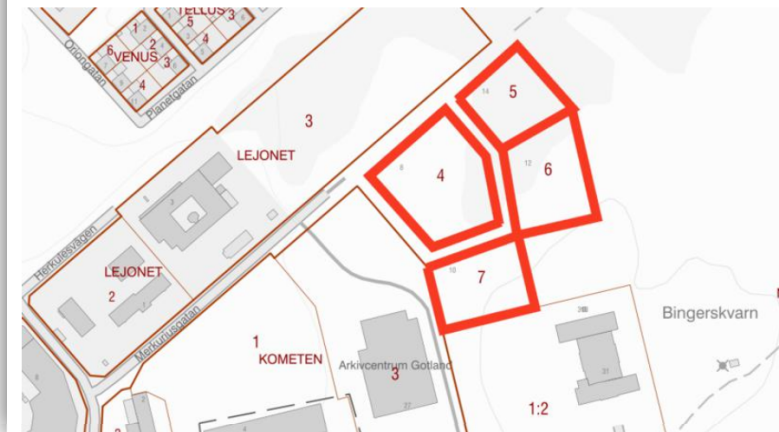
# Industrimark Visby

- Projektet avser utveckling av ca 5 ha detaljplanelagd industrimark inom fastigheterna Visby Österby 1:4 samt Visby Norr 1:1
- Inom projektet ingår också genomförande av beslutade markanvisningar för solesanläggningar
- Positivt exploateringsnetto 3 600 tkr



Industrimark Visby	2027	2028	2029
Kapitalkostnader VA			322
Kapitalkostnader gata och park			107
Driftkostnader VA	50	51	53
Driftkostnader gata och park	67	69	71

## Fastigheter vid Bingerskvarn



## Fastigheter i Österby



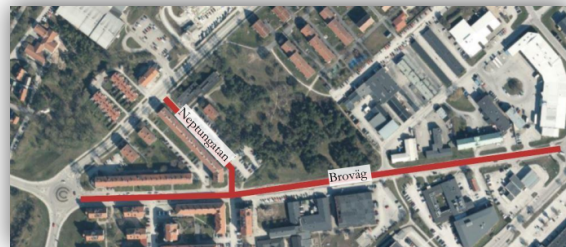
# Torslunden

- Framtagande av detaljplan pågår
- Investeringar utanför exploateringsområdet längs hela Broväg och Neptungatan
- Exploateringsnetto är därav negativt med 12 800 tkr

Förslag till exploateringsbudget 2027-2031 (tkr)

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	0	400				400
VA	3 600	0				3 600
Gata/park mm	27 700	11 600				39 300
<b>Summa</b>	<b>31 300</b>	<b>12 000</b>				<b>43 300</b>

<b>Torslunden</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Kapitalkostnader VA		232	232
Kapitalkostnader gata och park	35	2319	2319
Driftkostnader VA		225	225
Driftkostnader gata och park	50	150	207



# Total exploateringsbudget

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
<b>Summa</b>	<b>75 750</b>	<b>86 200</b>	<b>88 300</b>	<b>40 000</b>	<b>136 000</b>	<b>426 250</b>

## Beslutade exploateringsprojekt, ej startade

- Särskilt boende för äldre i Visby
- Särskilt boende för äldre i Slite
- Sotaren i Visby
- Inre hamnen





# Prioriteringar

Exploateringsprojekt i detaljplaneringsfas	Poäng
Stadsutveckling Visborg	18
Samordning kvarteret Järnvägen	14
Stadsbyggnadsprojekt inom delar av Gråbo/Yttre Furulund i Visby	13
Torslunden	13
Visby hamn stadsutveckling	12
Industrimark Visby	9
Sotaren Terra Nova	8



# Förslag till beslut

- Förslag till exploateringsplan och budget för 2027-2031 godkänns av regionstyrelsen och sänds vidare till budgetberedningen för beslut.
- Exploateringsbudget beslutas enligt tabell för de olika utgiftsslagengata/park, vatten och avlopp samt iordningställande av tomtmark

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
<b>Summa</b>	<b>75 750</b>	<b>86 200</b>	<b>88 300</b>	<b>40 000</b>	<b>136 000</b>	<b>426 250</b>

