
Protokoll

Tekniska nämnden

17 september 2025

Tekniska nämndens protokoll

Plats och tid	Rådhuset lokal Bornholm, 17 september 2025, klockan 09.00–14.45
Beslutande	Mariette Nicander (M), Ordförande Ulf Gahne (C), 2 vice ordförande Tony Johansson (S) Alexandra Dahlberg (S) Mårten Silvén (M), frånvarande §171-185 Bobo Writler (M) Stefan Nypelius (C) Eva Gahnström (C), anmäler jäv §159 Per Edman (V) Tomas Rådkvist (MP) Christer Wetterlund (S), tjug ersättare för Marina Berg (S) Ronny Öström (S), tjug ersättare för Greger Eneqvist (S) Ulf Peter Gandborg (SD), tjug ersättare för Peter Oliveskog (SD)
Ersättare	Maud Steen (S) Magdalena Feldt (S) Lars-Erik Benneck (M), tjug ersättare för Mårten Silvén (M) §171-185 Cecilia Wiggsäter (M) Niklas Olsson (C), tjug ersättare för Eva Gahnström (C) §159 Eva Gustafsson (C) Johanna Grönström (C) Lilo Lindgren (V) Micke Seid (MP)
Övriga	Mats Eriksson, t.f förvaltningschef Ylva Svangren, ekonomichef Isabella Cederholm, nämndsekreterare Jeanette Högfeldt, kvalitets- och verksamhetsutvecklare Jenny Carlsson, HR-chef Thord Sundstrand, enhetschef Jörgen Damberg, larmingenjör Claes Friberg, projektledare Jyrki Vainio, enhetschef Ulf Almgren, arbetsledare Ulf Ingmansson, projektledare Torbjörn Ihse, avdelningschef Christian Strängborn, enhetschef Hildegun Nilsson Varhelyi, stadsträdgårdsmästare Jenny Iversjö, avdelningschef

Per Seigerlund, markingenjör
Nathalie Ahlstedt Mantel, verksamhetsutvecklare

Datum för justering

2025-09-17

Paragrafer

§ 157–160 och 168–169 justerades omedelbart
Sammanträdet ajournerades kl 12.00-13:45 för
regiondirektörens besök samt lunchuppehåll.

Underskrifter

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför
signaturer.

Sekreterare Isabella Cederholm

Ordförande Mariette Nicander

Justerare Stefan Nypelius

ANSLAG/BEVIS	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Organ	Tekniska nämnden
Sammanträdesdag	2025-09-17
Protokollet anslås	2025-09-18
Anslaget tas ned	2025-10-10
Protokollets förvaringsplats	Teknikförvaltningen

Register

TN § 157	TKF Delårsrapport 2 2025	6
TN § 158	Upphandling av - Ramavtal teknikområde lås- och nyckeltjänster samt dörrautomatiker	8
TN § 159	Upphandling av - Ramavtal mottagning schaktmassor	10
TN § 160	Upphandling av - Ramavtal väggkantsklippning	12
TN § 168	Friköp tomträtt	14
TN § 169	Remiss - Handlingsplan för bostadsförsörjning 2026-2029 samt inbjudan till informationsmöte 18 juni	18

TN § 157 TKF Delårsrapport 2 2025

Ärendenummer: TN 2025/2008

Paragraf föregående instans: TN AU § 143

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden godkänner delårsrapport 2 2025.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Delårsrapport 2 2025 har upprättats av teknikförvaltningen. Rapporten omfattar rapportering av målen i årets verksamhetsplan, väsentliga personelhändelser, ekonomiskt utfall för perioden januari till augusti samt helårsprognos för såväl drift som investeringar. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med regionstyrelseförvaltningens anvisningar.

Bedömning

Teknikförvaltningens bedömning är att delårsrapporten ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat gentemot upprättad verksamhetsplan samt ekonomiska läge och förväntade utfall för 2025.

Konsekvensanalyser

Barn- och genusperspektiv – berörs inte av beslutet.

Landsbygdsperspektiv – berörs inte av beslutet.

Ekonomisk konsekvensanalys – delårsrapporten redovisar förvaltningens ekonomiska läge och förväntade utfall för 2025.

Miljö- och klimatperspektiv – rapporten redovisar förvaltningens arbete mot mål inom miljö- och klimatområdet.

Ärendets behandling under mötet

Tillförordnad förvaltningschef Mats Eriksson, ekonomichef Ylva Svangren, verksamhetsutvecklare Jeanette Högfeldt och HR-chef Jenny Carlsson föredrar ärendet.

Förvaltningen har kompletterat beslutsunderlaget inför tekniska nämndens sammanträde.

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut och finner att det vinner bifall samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknikförvaltningen daterad 2025-09-10

TKF delårsrapport 2 2025

Bilaga Uppföljning TKF aktivitetsplan 2025

Presentation på sammanträde

Skickas till

Regionstyrelsen; ekonomiostyrning@gotland.se och registrator-rs@gotland.se,
ärendenummer RS 2025/11

TN § 158 Upphandling av - Ramavtal teknikområde lås- och nyckeltjänster samt dörrautomatiker

Ärendenummer: TN 2025/929

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att tilldela enligt förslag
Hiss & Elservice i Visby AB med organisationsnummer 556572-6600
för delområde 1.
2. Tekniska nämnden beslutar att avbryta upphandling för delområde 2.
3. Besluten förklaras omedelbart justerade.

Sammanfattning

Region Gotland kommer under de närmsta åren vara i behov av lås- och nyckeltjänster på dess anläggningar och fastigheter.

Fastighetsavdelningens uppdrag är förvaltning, drift och underhåll av Region Gotlands bebyggda fastigheter. Den totala bemanningen är anpassad efter avdelningens grunduppdrag. Avtal upphandlas för specialistkompetenser alternativt för att komplettera driftorganisationen vid behov.

De upphandlade avtalen kan användas av hela förvaltningen. Avrop sker löpande.

Förvaltningen är just nu avtalslös, nytt avtal börja gälla från 2025-10-01.

Avtalet är uppdelat i 2 delområden:

- Dörrautomatiker, med inriktning på installation av nya dörrautomatiker, branddörrar, tryckknappar, el-slutbleck med mera och tillhörande produkter. Entreprenören ska även utföra service och reparationer av befintliga dörrautomatiker.
- Låssystem och nyckeltjänster, med inriktning på att tillverka nycklar och cylindrar. Entreprenören ska även erbjuda ett basutbud av licensierade nyckelsystem och vara tillgängliga för snabb tillverkning vid behov. Patenterade cylindrar ska kunna levereras inom en arbetsdag.
Entreprenören ska svara för god serviceberedskap och tillhandahållande av reservdelar t.ex. mellanstift, sidskenor, låshus och utbytesutrustningar (sortimentslåda) gällande samtliga produkter som levereras och/eller installeras.

Upphandlingens värde är beräknad till 16 miljoner kronor per delområde, totalt 32 miljoner kronor.

Avsikten är att teckna avtal med en (1) leverantör per delområde.

Avtalsperioden är maximalt fyra år. När 18 månader har löpt finns möjlighet att säga upp avtalet med sex månaders uppsägningstid. Avtalet upphör utan uppsägning.

Upphandlingen har skett genom öppet förfarande.

Teknikförvaltningen har använt sig av upphandlad konsult för att genomföra upphandlingen.

Bedömning

Ett anbud har inkommit för delområde 1, inga anbud har inkommit för delområde 2. Inkommet anbud för delområde 1 uppfyllde ställda krav på företaget och på tjänsten. Vi kommer teckna avtal med Hiss & Elservice i Visby AB med organisationsnummer 556572-6600 för delområde 1.

Barn- och genusperspektiv – Påverkar barns trygghet och säkerhet i exempelvis skolmiljöer.

Landsbygdsperspektiv – Beslutet rör hela Gotland.

Ekonomisk konsekvensanalys - Ryms inom befintlig driftbudget.

Miljö- och klimatperspektiv – ISO 9000 och 14000 eller motsvarande är krav i upphandlingen.

Ärendets behandling under mötet

Enhetschef Thord Sundstrand och larmingenjör Jörgen Damberg föredrar ärendet.

Tekniska nämndens ordförande Mariette Nicander (M) yrkar på att upphandling för delområde 2 avbryts.

Ordförande ställer proposition förvaltningens förslag till beslut, med eget tilläggsyrkande, och finner att det vinner bifall samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknikförvaltningen daterad 2025-08-25

Presentation på sammanträde

TN § 159 Upphandling av - Ramavtal mottagning schaktmassor

Ärendenummer: TN 2024/3653

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämndens arbetsutskotts beslut om tilldelning 2025-09-03 §150 återkallas.
2. Tekniska nämnden beslutar att tilldela Roma Grus AB med organisationsnummer 556130-1036 som leverantör enligt fördelningsnyckel för del 1 och 2 samt som rangordnad nr 2 för del 3. Gotlands Åkericentral AB med organisationsnummer 556086-2764 som leverantör enligt fördelningsnyckel för del 1 och 2 samt som rangordnad nr 1 för del 3.
3. Besluten förklaras omedelbart justerade.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Eva Gahnström (C) i ärendets handläggning.

Sammanfattning

Detta ärende har tidigare presenterats vid tekniska nämndens arbetsutskotts sammanträde 2025-09-03, då tilldelningsbeslut togs. Ärendet presenteras nu för tekniska nämnden för återkallande av tekniska nämndens arbetsutskotts beslut 2025-09-03 §150 och för nytt tilldelningsbeslut, då arbetsutskottets beslut fattades på felaktiga grunder med anledning av inkorrekt underlag.

Tekniska nämnden avser inte att ta tillbaka delegationen från tekniska nämndens arbetsutskott avseende dessa beslut i allmänhet. Att detta beslutsunderlag går upp i tekniska nämnden istället för arbetsutskottet är ett undantag, orsakat av den mänskliga faktorn vid tidigare beslutsunderlag i arbetsutskottet och förvaltningen är i behov av en snabb tilldelning.

När verksamheter inom teknikförvaltningen (TKF) gör markarbeten i egen regi finns behov av att köpa in nya massor, kvittblivning av gamla massor samt förädling av befintliga massor. Detta avtal hanterar dessa områden.

Avtalet är hänvisningsbart även i projekt som utförs av extern entreprenör.

Avtalet innehåller:

- Mottagning schaktmassor; massor som TKF har kvittblivningsbehov för. Helt nytt för TKF
- Inköp av bergskross och åsgrusprodukter. TKF har avtal sedan tidigare.
- Krossning av material på plats hos beställaren. Helt nytt för TKF.

Avtalet kan nyttjas av hela förvaltningen.

Bedömning

Upphandlingen gjordes genom öppet förfarande då behovet överskrider gränsen för direktupphandling.

Två anbudsgivare inkom med anbud på samtliga tre delar. Samtliga anbudsgivare är godkända där kvalificering gjordes genom dokumenterat kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete, kreditvärdighet, godkänd mottagningsanläggning samt erforderligt täktillstånd.

Grunden för antagande av anbud är de för beställaren ekonomiskt mest fördelaktiga anbuderna vad gäller pris.

VA-avdelningen äger avtalet som är ett ramavtal.

Avtalsperiod maximalt fyra år.

Barn- och genusperspektiv – godkänd mottagare för förorenade massor säkerställer bättre framtida miljö.

Landsbygdsperspektiv – upphandlingen rör hela Gotland.

Ekonomisk konsekvensanalys – ramavtalet ger kända priser att beräkna mot, vilket kan ge bättre kontroll på egna arbeten.

Miljö- och klimatperspektiv – godkänd mottagare av förorenade massor och dokumenterat Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljöarbete (KMA-arbete) för rangordnade parter ger bättre miljö och minskad klimatpåverkan.

Ärendets behandling under mötet

Eva Gahnström (C) anmäler jäv och lämnar sammanträdesrummet. Niklas Olsson (C) går in som ledamot i hennes ställe.

Projektledare Claes Friberg föredrar ärendet.

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut och finner att det vinner bifall samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknikförvaltningen daterad 2025-09-10

Presentation på sammanträde

TN § 160 Upphandling av - Ramavtal vägkantsklippning

Ärendenummer: TN 2025/930

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämndens arbetsutskotts beslut om tilldelning 2025-09-03 §151 återkallas
 2. Tekniska nämnden beslutar att tilldela enligt förslag Gotlands Åkericentral AB med organisationsnummer 556086-2764.
 3. Besluten förklaras omedelbart justerade.
-

Sammanfattning

Park- och trafikavdelningen avser att upphandla vägkantsklippning av gräs och sly längs vägkanter. Arbetet omfattar enskilda vägar med statsbidrag och tätortsvägar över hela Gotland. Vägkantsklippning är ett av kriterierna för att Region Gotland skall få statsbidrag utbetalt.

Syftet med ärendet är att ersätta tekniska nämndens arbetsutskotts beslut 2025-09-03 §151. Tekniska nämnden avser inte med detta att ta tillbaka delegationen från tekniska nämndens arbetsutskott avseende dessa beslut i allmänhet. Att detta beslutsunderlag går upp i tekniska nämnden istället för arbetsutskottet är ett undantag, orsakat av den mänskliga faktorn vid tidigare beslutsunderlag i arbetsutskottet och förvaltningen är i behov av en snabb tilldelning.

Bedömning

Teknikförvaltningens bedömning och motivering av förslaget till beslut.

Fyra antal anbud har inkommit varav tre är godkända.

Upphandlingsdokumentationen har lagts i E-avrop (Region Gotlands system för upphandlingar)

Upphandlingen avser vägkantsklippning där ett öppet förfarande har använts. Beställare är Region Gotland och målet är att teckna ett ramavtal.

Utvärderingsgrunden har varit det ekonomisk mest fördelaktiga anbudet.

Barn- och genusperspektiv – Trafiksäkerheten.

Landsbygdsperspektiv – Avtalet omfattar hela Gotland.

Ekonomisk konsekvensanalys – Prisbild jämfört med nuvarande avtal. Det ryms inom antagen driftbudget.

Miljö- och klimatperspektiv – Krav på drivmedel är ställda utifrån Region Gotlands målsättning om fossilfrihet

Ärendets behandling under mötet

Tillförordnad enhetschef Jyrki Vainio och arbetsledare Ulf Almgren föredrar ärendet.

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut och finner att det vinner bifall samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknikförvaltningen daterad 2025-09-10
Presentation på sammanträde

TN § 168 Friköp tomträtt

Ärendenummer: TN 2025/1946

Paragraf föregående instans: TN AU § 154

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att godkänna redovisat köpekontrakt avseende friköp av tomträtt för Gotland Visby Förrådet 5, med ändringar enligt avsnitt Ärendets behandling under mötet, och överlämna till regionstyrelsen och regionfullmäktige för slutligt beslut.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Enligt regionens riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende får tomträttsinnehavare efter ansökan hos samt medgivande av Region Gotland friköpa en tomträtt till ett pris motsvarande marknadsvärdet.

TEG förvaltning och fastigheter AB inkom den 26:e maj 2025 med en ansökan om att friköpa tomträtten för Gotland Visby Förrådet 5. Processen att friköpa tomträtten har en gång tidigare avbrutits efter att uppgift framkommit om att ett beviljat förhandsbesked, 2023-05-11 (2023-05-11 MBN §102), för nybyggnad av handels- och lagerbyggnad fanns.

Samhällbyggnadsförvaltningens förslag till miljö- och byggnämnden inför beslut gällande förhandsbeskedet var att avslå önskad åtgärd med hänvisning till att fastigheten är planlagd för industriändamål och inte handelsändamål men förhandsbeskedet beviljades av miljö- och byggnämnden.

Under processen med det första friköpet medförde det beviljade förhandsbeskedet att en ny värdering av marken inför friköpet genomfördes. Värderingen medförde att en justering av friköpesumman behövdes eftersom mark för handelsändamål har ett högre marknadsvärde än mark för industriändamål. TEG förvaltning och fastigheter AB valde att avbryta processen efter att ny värdering hade presenterats, för att istället inkomma med en ny ansökan då förhandsbeskedet hade förfallit.

När förhandsbeskedet hade förfallit inkom en ny ansökan om friköp av tomträtten. Mark- och exploateringsavdelningen vid samhällbyggnadsförvaltningen konstaterar att det finns en begränsad tillgång till planlagd industrimark utom primärt vattenskyddsområde i Visby och ser med anledning av det att marken fortsatt bör användas för industriändamål. Mark- och exploateringsavdelningen anser vidare att det finns både motiv och incitament hos TEG förvaltning och fastigheter AB att på nytt ändra tillåten markanvändning till handel efter genomfört friköp, vilket kan innebära en signifikant ökning av bedömt marknadsvärde om fastigheten skulle säljas vidare i framtiden.

Mark- och exploateringsavdelningen föreslår ett köpekontrakt med ett villkor om tilläggsköpeskilling. Villkoret innebär följande:

Om TEG Förvaltning & Fastigheter AB efter friköp av tomträtt försöker ändra tillåten markanvändning från industriändamål till annat ändamål, exempelvis genom en planprocess eller ett beviljat förhandsbesked eller bygglov, så har Region Gotland rätt att ta ut ett vite motsvarande mellanskillnaden i bedömt marknadsvärde mellan mark för ändrat ändamål och mark för industriändamål. Villkoret om tilläggsköpeskilling gäller i tio år från tillträdesdagen.

Villkor om tilläggsköpeskilling har exempelvis tillämpats vid tidigare försäljning av Visby Gustavsvik 1:3. Avtalet ifråga innehöll även ett villkor om vite motsvarande köpeskillingen enligt köpekontraktet, i händelse av att Visby Gustavsvik 1:3 skulle överlåtas utan Region Gotlands skriftliga medgivande.

TEG Förvaltning & Fastigheter AB har framfört att de önskar genomföra friköpet med ett köpekontrakt utan något villkor. TEG Förvaltning & Fastighet AB lämnar sin motivering i en bilaga.

TEG förvaltning och fastigheter AB har genom närstående bolag varit ägare av tomträtten sedan 2016, årlig avgäld är för närvarande 214 606 kronor. Avgäldsreglering kommer att ske vid årsskiftet om förvärv av tomträtt inte genomförs. Avgälden är en årlig intäkt som regionen tappar om tomträtten säljs.

Fastigheten är detaljplanelagd för industri- och upplagsverksamhet med en bygg rätt på 50% av tomtarean. Köpeskillingen, 487 kronor/kvm tomtyta är beräknad utifrån bedömt marknadsvärde. Fastigheten Gotland Visby Förrådet 5 är 37 377 kvm vilket ger en köpeskilling på 18 375 971 kronor.

Inom fastigheten finns kommunala VA-ledningar med säkerställd rättighet i form av servitut.

Bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att försäljning av fastigheten kan ske enligt köpekontraktet.

Barn- och genusperspektiv – inga konsekvenser.

Landsbygdsperspektiv – inga konsekvenser.

Ekonomisk konsekvensanalys – vid försäljning av tomträtten Förrådet 5 förlorar regionen en årlig intäkt på 214 606 kronor fram till 2025-12-31. Därefter en årlig intäkt om 551 279 kronor från och med 2026-01-01.

Utan villkor om tilläggsköpeskilling i köpekontraktet har regionen inga medel mot att nuvarande markanvändning ändras och det finns då heller ingen

möjlighet för skattekollektivet att ta del av den eventuella värdestegring som en ändrad markanvändning skulle kunna medföra efter att tomträtten friköpts.

Miljö- och klimatperspektiv – inga konsekvenser

Ärendets behandling under mötet

Avdelningschef Jenny Iversjö och markingenjör Per Seigerlund föredrar ärendet.

Förvaltningen har kompletterat beslutsunderlaget enligt yrkande på tekniska nämndens arbetsutskotts sammanträde samt adderat beslutspunkt om omedelbar justering inför tekniska nämndens sammanträde.

Tekniska nämndens ordförande Mariette Nicander (M) yrkar på ändring i avtalets paragraf 12, där ”Om köparen, oavsett hur” stryks i paragrafens första stycke så att ordalydelsen för paragraf 12 följer:

”Ändras nuvarande markanvändning (Industriändamål), t.ex. genom en planprocess eller ett beviljat förhandsbesked eller bygglov, ska köparen betala en tilläggsköpeskillning till säljaren. Tilläggsköpeskillningen ska utgöras av skillnaden i bedömt marknadsvärde för nya markanvändningen och köpeskillningen som betalats för fastigheten enligt detta avtal uppräknat med avkastningsräntan enligt Räntelagen.

Tilläggsköpeskillningen fastställs utifrån värderingen som upprättas i samband med beslut om ny markanvändning vunnit laga kraft, och förfaller till betalning 20 dagar efter att värderingen fastställts.

Säljarens rätt till tilläggsköpeskillning p.g.a. ändrad användning bortfaller tio (10) år efter tillträdesdagen.”

Tekniska nämndens ordförande Mariette Nicander (M) yrkar på ändring i avtalets paragraf 13 där orden ”icke oväsentlig” i första stycket samt ”Ovanstående vite ska ej utgå vid överlåtelser till bolag inom köparens koncern” andra stycket stryks och skrivelse om överlåtelse av fastigheten förtydligas med ”hela”, så att ordalydelsen följer:

”Om köparen utan Region Gotlands skriftliga medgivande, vilket inte oskäligen ska fördröjas eller vägras, överlåter hela fastigheten, alternativt medverkar till fastighetsreglering, avstyckning eller klyvning av fastigheten vilket innebär att äganderätten till en del av fastigheten övergår till annan ska köparen till Region Gotland betala ett vite om 18 375 971 kronor.

Regionens rätt till vite p.g.a. ändrad användning bortfaller tio (10) år efter tillträdesdagen.”

Mariette Nicander (M) yrkar på tillägg av ordet ”regionstyrelsen” i beslutspunkt 1.

Tekniska nämndens sammanträde ajourneras kl. 11:41-11:44.

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut, med egna yrkanden, och finner att det vinner bifall samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-09-10

Köpekontrakt

Motivering köpare

Presentation på sammanträde

Skickas till

Regionstyrelsen

TN § 169 **Remiss - Handlingsplan för bostadsförsörjning 2026-2029 samt inbjudan till informationsmöte 18 juni**

Ärendenummer: TN 2025/1972

Paragraf föregående instans: TN AU § 155

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att överlämna det yttrande som framgår under rubriken bedömning till regionstyrelsen.
2. Tekniska nämnden beslutar att inge förvaltningens yttrande som sitt eget.
3. Besluten förklaras omedelbart justerade.

Sammanfattning

Tekniska nämnden har fått tillfälle att besvara regionstyrelsens remiss gällande handlingsplan för bostadsförsörjning 2026-2029. Syftet är att inhämta synpunkter på förslaget för att säkerställa ett väl genomarbetat beslutsunderlag till regionfullmäktige.

Remisstiden pågår mellan den 3 juni och den 22 augusti men tekniska nämnden har fått utökad svarstid till den 17 september då ärendet skall beredas via tekniska nämnden.

Handlingsplanen redogör övergripande för hur Region Gotland arbetar med bostadsförsörjning, aktuell lagstiftning på området samt redogör för viktiga aspekter såsom rådande utmaningar och behov, omvärldsläget och knyter an detta arbete till befintliga mål och visioner.

Vid planering för bostadsförsörjning behöver kommunen få fram aktuellt och relevant underlag som grund för att analysera förutsättningarna för bostadsförsörjningen i kommunen. Aspekter såsom demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden behöver ingå. Region Gotland arbetar med bostadsförsörjning i en rad olika sammanhang utifrån beslutade viljeinriktningar som återfinns i ett antal planer och program. Det är av vikt att bostadsförsörjningsperspektivet beaktas i övriga processer med koppling till samhällsbyggnadsprocessen. Handlingsplanen ska vidare vara vägledande för planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Region Gotlands arbete med bostadsförsörjning utgår från en modell som består av en handlingsplan och en lägesrapport. Handlingsplanen gäller under perioden 2026-2029 och ska uppdateras varje mandatperiod. Lägesrapporten ska uppdateras årligen, under första halvåret.

Lägesrapporten utgår från aktuella analyser av bostadsmarknaden, utveckling inom bostadsbyggande med mera. Genom att lägesrapporten kontinuerligt uppdateras hålls handlingsplanen aktuell under dess giltighetsperiod och uppföljning av angivna åtgärder kommer att ske per årsbasis.

Handlingsplanen föreslår ett antal åtgärder för att nå uppsatta mål gällande bostadsförsörjningen. Handlingsplanen anger att genomförandet av föreslagna åtgärder beslutas inom respektive ansvarig nämnd och att uppföljning ska ske löpande av respektive verksamhet.

Bedömning

Förvaltningen anser att handlingsplanen är väl formulerad och att den överlag tar hänsyn till många viktiga perspektiv för bostadsförsörjning. I nuvarande utformning ger handlingsplanen en god överblick över Region Gotlands arbete med bostadsförsörjning, begreppsförklaringar och redogör för olika målgruppers behov och utmaningar i relation till bostadsmarknaden på Gotland. Handlingsplanen innehåller dock några skrivningar och ett antal förslag till åtgärder som förvaltningen önskar yttra sig kring.

Övergripande synpunkter

Förvaltningen bedömer att handlingsplanen behöver utvecklas avseende på tydlighet kring vilka faktiska behov av tillskott av bostäder och vilken typ av bostäder som behövs i kommunen. I länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Gotlands län 2025 slås det fast att det sammanlagt behöver tillkomma 2 614 bostäder mellan 2021-2030, vilket motsvarar ett behov av att bygga 260 bostäder per år fram till 2030. Miljö och byggnämnden har samtidigt ett politiskt mål om att möjliggöra för 500 bostäder per år över hela Gotland 2024-2027. Vidare saknas en tydlig koppling mellan handlingsplanen och målsättningen i Översiktsplan Vårt Gotland 2040 om att möjliggöra omkring 10 000 nya bostäder fram till år 2040. Denna målsättning nämns inte i handlingsplanen.

Om det finns ett tydligt behov av bostäder och faktiska siffror i handlingsplanen blir den avsevärt lättare att följa upp.

I dokumentet finns det en stor tilltro till att markanvisningar ska lösa mycket. En markanvisning genererar inte ett byggande om inte en attraktiv plats väljs, med bostadstyper som det går att få en ekonomi i. Region Gotlands markinnehav är också begränsat, så det är oerhört viktigt att regionen prioriterar sina markanvisningar på ett väl avvägt sett utifrån vad som ger mest nytta för Gotland. Det är viktigt att vara medveten om att markanvisningar även kan ske för andra ändamål än bostäder.

Park och trafikavdelningen påtalar att eftersom det under rubriken 2.4.4 är fokus på att det råder brist på byggbar mark, så är det viktigt att lyfta att gröna områden inom tätbebyggda områden inte får glömmas bort och måste få ta plats i bostadsområden, för att främja både miljö och människors hälsa.

VA-avdelningen önskar att texten under rubriken 2.4.3. "Vatten- och avloppskapaciteten innebär begränsningar för byggande" ändras till följande:

Gotland har en spridd bostadsbebyggelse och knappt hälften av hushållen är anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Gotlands särpräglade geologi och hydrologi medför att kapaciteten i öns grundvattentäkter inte är tillräcklig för att förse alla områden med dricksvatten. Begränsningarna i VA-kapaciteten utgör för närvarande ett hinder för ökat bostadsbyggande inom delar av Gotland. För att trygga dricksvatten- och avloppskapaciteten är det viktigt att bostadsbyggandet i högre utsträckning sker i planlagd form där frågan kan lösas i ett större sammanhang. *Det är även viktigt att vattenbesparande teknik i första hand väljs vid all nybyggnation för att minska vattenförbrukningen och belastningen på Gotlands råvattenkällor.* Gotland ligger idag i framkant med att hitta nya lösningar för dricksvattenförsörjningen, både genom resurseffektivisering och ny teknik så som bland annat avsaltat havsvatten.

Avfallsavdelningen framför att man i handlingsplanen saknar begrepp som innovation för hållbarhet men också kopplingar till hållbarhet utifrån öns förutsättningar. Handlingsplanen skulle med fördel synkroniseras med teknikförvaltningens möjligheter till genomförbarhet kopplat till åtgärderna i handlingsplanen för bostadsförsörjning. Synpunkterna från avfallsavdelningen är främst hänfödda till kapitel 3.3 och de prioriterade områdena nr 4 "Hållbara, attraktiva och tillgängliga bostäder" och nr 5 "Innovativa och öppna för nya arbetssätt".

Synpunkter på handlingsplanens förslag till åtgärder

Åtgärd 4 – Skapa tomter för småhus och radhus

I beskrivningen av åtgärden anges att det ska möjliggöras för fler småhus- och radhusbyggande i attraktiva lägen. Detta går emot mål och dess prioriterade område nummer 2 "En mångfald av bostäder". För att uppnå det önskade varierande utbudet av bostäder bör inte åtgärderna begränsas till småhus och radhus. Hyreslägenheter som normalt tillskapas i flerbostadshus är en viktig beståndsdel för utveckling av Gotlands tätorter.

Bland indikatorer att följa upp 4 a) anges antalet tomter för småhus/radhus i attraktiva lägen (ur ett marknadsperspektiv) mäts årligen för jämförelse. Indikatorn bör omformuleras till antal bostäder och attraktiva lägen bör tas bort. Attraktivt läge är inte definierat och är därmed svårt att följa upp.

Åtgärden 4 b - Genomför strategiska köp och indikatorn 4 b – Antal strategiska inköp av mark med beräknad potential bostäder bör ses över. En oerhört viktig aspekt kopplat till strategiska markförvärv är att regionens ekonomi måste klara av strategiska förvärv. Det finns därmed mycket osäkerheter kopplat till detta förslag på åtgärd.

Strategiska inköp kan beröra mycket mer än enbart mark för bostäder och bör

utgå från översiktsplanens identifierade utvecklingsområden och den markstrategi som ska arbetas fram. Ett strategiskt markköp bör genomföras efter en bedömning av vad som ger mest nytta för Gotland.

Åtgärden skulle kunna kompletteras med att kontakt kan tas med markägare i attraktiva lägen om att initiera detaljplaner för bostäder på privat mark.

Att använda en beräknad potential bostäder som indikator medför en risk att skapa förväntningar som sedan inte är möjlig att införliva. En beräknad potential av bostäder bör presenteras i en förstudie gällande potentiell användning av den mark som köpts in i strategiskt syfte snarare än vid själva köpet. Alternativt så stryks åtgärden och indikatorn helt då den är osäker.

Åtgärd 5 – Möjliggöra byggande av senior och trygghetsboende

Åtgärden 5 a) anger att det ska tas fram lämplig och attraktiv mark (egen eller genom förvärv) för detta ändamål för markanvisning. Här behöver det klargöras vad det innebär att ta fram mark för ändamålet, är det att identifiera lämplig mark, få rådighet över mark eller att ta fram en detaljplan? Att identifiera sådan mark är snarare en förutsättning för åtgärd 6, markanvisning för att uppfylla bostadsbehoven, än en egen åtgärd i sig. Mängden personella resurser, ekonomiska resurser och tid som krävs skiljer sig avsevärt mellan dessa olika tolkningar och det kan inte förutsättas att det går att avsätta resurser för särskilda förstudier. Om det ska tolkas som att ha rådighet, dvs att köpa in mark, så faller det redan under åtgärd nummer 4b. Strategiska inköp bör innefatta alla typer av verksamheter, och då inberäknas behov av mark för senior/trygghetsboenden.

Åtgärd 6

I åtgärd 6 a) framgår att Region Gotland ska genomföra markanvisningar till Gotlandshem för att möjliggöra kravuppfyllelse av ägardirektivet. Åtgärden bör hänvisa till att markanvisning ska ske enligt Region Gotlands ”Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”. För direktanvisning finns tydliga exempel i riktlinjerna på när direkt markanvisning skulle kunna ske till Gotlandshem. Formuleringar som finns i riktlinjerna bör även användas i handlingsplanen.

Indikatorn 6 a) genomförda markanvisningar enligt ägardirektivet bör formuleras till antal genomförda markanvisningar till Gotlandshem enligt riktlinjerna för markanvisnings- och exploateringsavtal.

I åtgärd 6 b) framgår det att Region Gotland ska uppdatera ”Riktlinjerna för kommunala markanvisningar”. Detta bör ändras då Region Gotlands riktlinjer benämns ”Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”.

Indikatorn 6 b) bör omformuleras till ”Uppdaterad riktlinje för markanvisnings- och exploateringsavtal”.

I åtgärd 6 c) framgår att regionen ska genomföra markanvisningar till byggemenskaper. Att genomföra markanvisningar till byggemenskaper förutsätter att det finns byggemenskaper som har ett starkt intresse och det är utanför Region Gotlands kontroll.

Åtgärd 6 d) Genomför markanvisningar för byggande av senior-/trygghetsboenden är väldigt specifik. Markanvisningar bör generellt ske för det ändamål som ger mest nytta för Gotland. Då regionen har begränsad marktillgång behöver noga överväganden göras innan en markanvisning sker.

Ärendets behandling under mötet

Avdelningschef Jenny Iversjö föredrar ärendet.

Förvaltningen har adderat en beslutspunkt om omedelbar justering inför tekniska nämndens sammanträde.

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut och finner att det vinner bifall samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

1. Tekniska nämnden beslutar att överlämna det yttrande som framgår under rubriken bedömning till regionstyrelsen.
2. Tekniska nämnden beslutar att inge förvaltningens yttrande som sitt eget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Samhällbyggnadsförvaltningen daterad 2025-09-10
Regionstyrelsen 2025-05-22 (RS 2025-05-22 §215)
Handlingsplan för bostadsförsörjning 2026-2029 remissutskick
Lägesrapport bilaga till Handlingsplan remissutskick
Presentation på sammanträde

Skickas till

Regionstyrelsen