

PLAN

---

# Exploateringsplan och budget

2024-2028

---

**Fastställt av** regionfullmäktige  
**Framtagen av** samhällsbyggnadsförvaltningen  
**Datum** 2023-02-23  
**Gäller** 2024-2028  
**Ärendenr** RS2023/392  
**Version** [1.0]

---

# Exploateringsplan och budget

## Innehåll

<b>1. Allmänt .....</b>	<b>3</b>
1.1 Exploateringsplan och budgets roll.....	3
1.2 Definition av exploateringsprojekt.....	3
<b>2. Exploateringsprojekt.....</b>	<b>4</b>
2.1 Pågående exploateringsprojekt .....	4
Stadsutveckling Visborg .....	4
Konsekvensutredning .....	5
Samordning kvarteret Järnvägen .....	6
Gråbo/Yttre Furulund i Visby .....	6
Verksamhetsområde Annelund .....	7
Industrimark Visby.....	7
2.2 Beslutade exploateringsprojekt, ej startade.....	8
Sotaren Terra Nova .....	8
Visby hamn stadsutveckling.....	8
2.3 Totalt behov av exploateringsbudget.....	10
<b>3. Pågående markanvisningsprojekt.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Förstudier .....</b>	<b>11</b>
3.1 Pågående förstudier .....	11
3.2 Planerade förstudier.....	12
<b>4. Detaljplaner som kan generera nya exploateringsprojekt .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Prioriteringsmodell.....</b>	<b>12</b>
5.1 Prioriteringar .....	13

## **1. Allmänt**

### **1.1 Exploateringsplan och budgets roll**

Exploateringsplan och budget är ett styrdokument för regionens exploateringsverksamhet de närmaste 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.

Exploateringsplan och budget innehåller information om investeringsbehovet för infrastrukturåtgärder för vilka regionen ska vara huvudman. Kostnader för utbyggnad finansieras genom försäljning av mark i de fall regionen äger mark som ska utvecklas eller genom exploateringsbidrag från byggherrar. Exploateringsplan och budget redovisar även kostnader för att iordningställa mark inför en försäljning.

Exploateringsplan och budget får en påverkan på miljö- och byggnadsnämndens driftbudget i form av driftkostnader för personal i exploateringsprojekt, förstudier och utredningar samt tekniska nämndens driftbudget i form av driftkostnader för personella resurser, kapitalkostnader och kostnader för drift och underhåll av utbyggda anläggningar. Kostnader och intäkter för exploateringsprojekten beräknas och redovisas på årsbasis.

Det är viktigt att det tilldelas ekonomiska och personella resurser till både miljö och byggnadsnämnden och tekniska nämnden när det gäller exploatering även i regionens mål och budget. Risken är annars att exploateringsprojekt som påbörjats behöva skjutas upp eller avbrytas.

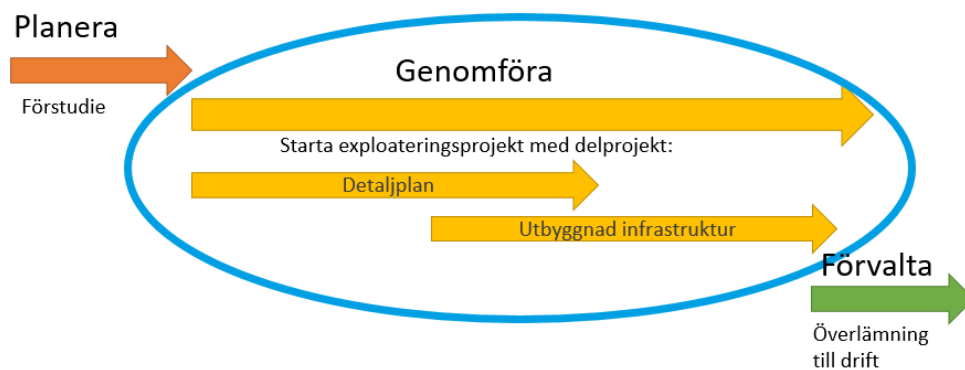
### **1.2 Definition av exploateringsprojekt**

Ett exploateringsprojekt definieras som ett sammanhängande projekt som har en kommunal ekonomi, en planprocess och utbyggnad som avser allmänna anläggningar samt i regel ett genomförandeavtal med extern part.

Allmänna anläggningar är gemensamma anordningar som en kommun ansvarar för, såsom gator, belysning, park- och naturområden samt vatten- och avloppssystem.

Exploateringsprojekt startas efter att en förstudie genomförts. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål, som bostäder, affärer, kontor eller industrier.

## Exploateringsprocessen



*Exploateringsprojektet avser aktiviteter inringade med blå linje.*

### 2. Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt startas genom beslut i regionstyrelsen efter att en förstudie utförts. Medel till exploateringsprojektet äskas i exploateringsplan och budget som beslutas av regionfullmäktige.

För att driva ett exploateringsprojekt så krävs personella resurser i form av:

- Projektledare, Mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Delprojektledare detaljplan, Planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Delprojektledare utbyggnad infrastruktur, Projektledare, teknikförvaltningen
- Parkplanering, Landskapsarkitekt, teknikförvaltningen

- Trafikplanering, Trafikplanerare/Trafikingenjör, teknikförvaltningen
- Vatten och avloppsplanering, VA-planerare, teknikförvaltningen

Utöver dessa kompetenser behövs andra resurser från verksamheter inom samhällsbyggnadsprocessen, som exempelvis markingenjör, bygglovshandläggare, miljöingenjör, regionekolog med flera. I exploateringsprojekt krävs oftast även stöd från externa konsulter.

Ett stadsutvecklingsprojekt består av flera exploateringsprojekt och infrastrukturprojekt vilket medför att det behövs flera resurser av samma kompetens inom stadsutvecklingsprojekten.

## **2.1 Pågående exploateringsprojekt**

### **Stadsutveckling Visborg**

#### **Stadsutveckling Visborg**

Stadsutveckling Visborg kommer bestå av ett flertal exploaterings- och infrastrukturprojekt som har en lång tidshorisont och utbyggnadsperiod. Områdets totala yta är ca 500 hektar och i dagsläget finns det fem antagna och tre påbörjade detaljplaner inom området, samt en planering för indelning av delområde "Norra Visborg". Visborgsområdet kan när det är utbyggt komma att innehålla mer än 3 500 bostäder samt ytor om totalt ca 40 000 kvadratmeter för verksamheter.

Visborg är präglad av en ålderdomlig militär infrastruktur och har varit ett avgränsat område från Visby stad fram tills försvaret lämnade området 2005. Visborg ligger inom skyddszon för dricksvattentäkter och området är mycket flackt vilket medför att avrinning från området är en utmaning, förutom för den nordvästra delen av området (delområde Norra Visborg).

De olika utredningar som genomförts sedan projektet startade gällande vatten och avlopp, skyfall och dagvattenhantering pekar på stora utmaningar för exploatering. Utmaningar finns också kring investeringar som behöver genomföras i vatten och avlopp men även kring tillståndsfrågor kopplat till naturskydd. De utmaningar som har identifierats kräver ytterligare utredningar, framförallt kopplat till vatten och avlopp, mot bakgrund av

områdets karaktär och att Visborg ligger inom skyddszonen för dricksvattentäkter.

### **Konsekvensutredning**

Successivt har mer information framkommit under projektets gång och som en följd av utredningar, har flera utmaningar med den planerade exploateringen identifierats. Mot bakgrund av det fick projektet i uppdrag att göra en konsekvensutredning som presenterades under första kvartalet 2022. Uppdraget omfattade att bland annat att:

- Utifrån utredningar och information bedöma möjligheten till markanvändning enligt ursprunglig strukturplan. Finns det platser där byggnation planerats som istället kommer att behövas för tekniska anläggningar eller som är olämpliga att bebygga av andra orsaker?
- Göra en grov uppskattning av investeringskostnader för de åtgärder som föreslås och där det är möjligt göra en jämförelse med ursprungliga, utifrån strukturplanen, bedömda investeringskostnader.

Utredningen visade att det fanns några smärre konflikter vad gäller ursprunglig markanvändning, utifrån strukturplanen, men att det var konflikter som går att lösa.

Den sammanlagda investeringskostnaden för tekniska markanläggningar och annan infrastruktur med utredningar som grund uppskattades till en avsevärt högre nivå jämfört mot ursprunglig uppskattad investeringskostnad. Övervägande del av detta är kopplat till de specifika förutsättningar som området utgör utifrån ett VA-perspektiv och de lösningar som blir följden av detta.

Mot bakgrund av det stora investeringsbehovet för området, framförallt inom VA, kommer fokus under år 2023 vara att ta fram exploateringsekonomiska förutsättningar för Stadsutveckling Visborg. Projektet behöver utreda vilka ekonomiska förutsättningar det finns för regionen utifrån nuvarande planering och om det finns ekonomiska fördelar att prioritera om inom

området. Hur VA ska finansieras behöver också utredas, vilken del som ska finansieras via VA-kollektivet, skattekollektivet eller särtaxa och vilka konsekvenser det får för VA-taxan framöver. Finansieringen av VA-investeringarna behöver klargöras innan beslut om genomförande kan fattas då det har en betydande påverkan på VA-taxan.

Ett stadsutvecklingsprojekt av denna dignitet är komplext utifrån många perspektiv vilket gör att framdrift och tidplan kontinuerligt förändras. Projektets tidplan och investeringsbudget revideras utifrån nya förutsättningar som framkommer av nya utredningar. Med anledning av de ekonomiska osäkerheter som råder i Stadsutvecklingsprojekt Visborg så anges ingen budget projektet i denna exploateringsplan och budget.

#### **Samordning kvarteret Järnvägen**

Kvarteret Järnvägen är beläget strax utanför Söderport i Visby. För exploateringsprojektet finns upprättat projektdirektiv och har sedan 2020 en beslutad projektorganisation genom upprättad projektplan. Exploatering sker både genom förtätning av befintlig bebyggelse och genom att ianspråkta mark som idag är planlagd för allmänt ändamål, park. I exploateringsprojektet ingår framtagande av tre separata detaljplaner samt utbyggnad av allmänna anläggningar. Två av tre detaljplaner är antagna, var av en av dessa är utbyggda. Överlåtelse av mark har reglerats i genomförandeavtal med Gillöga AB, KÅCU AB och Centralen Fastighetsförvaltning AB. Området bedöms omfatta totalt cirka 165 bostadslägenheter samt lokaler för kontor- och centrumverksamhet. För färdigställandet av den tredje och sista detaljplanen kommer planhandläggare att tas in från en konsultfirma. Exploateringsavtal som reglerar genomförandet av den sista detaljplanen ska tecknas före planens antagande.

Förslag till exploateringsbudget 2024-2028 (tkr)

	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt perioden

ordningställande av tomtmark	1 700					<b>1 700</b>
VA						<b>0</b>
Gata/park mm	600	5 700	2 000			<b>8 300</b>
<b>Summa</b>	<b>2 300</b>	<b>5 700</b>	<b>2 000</b>			<b>10 000</b>

Exploateringskalkylen för Järnvägen uppvisar ett överskott på 9,7 mnkr för hela projektet.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli ca 0,5 mnkr per år framåt.

#### **Gråbo/Yttre Furulund i Visby**

En förstudie godkändes av RF 2019-11-18. Projektdirektiv finns upprättat och projektorganisation är tillsatt. Exploatering avses ske både genom förtätning av befintlig bebyggelse och genom att anspråkta mark som idag är planlagd för allmänt ändamål, park. För att binda samman gatunätet och möjliggöra att kollektivtrafik förs in i området planeras en ny lokalgata över KlaraBo:s fastighet Visby Bogen 2. Marken direktanvisas till GotlandsHem respektive KlaraBo för byggnation av bostäder upplåtna med hyresrätt. Området bedöms omfatta cirka 450 bostadslägenheter. Samråd för de två detaljplanerna som ingår i projektet planeras ske under våren 2023. Förtätningen kommer innebära en minskande andel grönyta. Projektet omfattar därför även Gråboparken som utvecklas och omgestaltas för att höja kvalitén i de grönområden som blir kvar.

Förslag till exploateringsbudget 2024-2028 (tkr)

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Totalt perioden</b>



lordningställa nde av tomtmark	1 100	2 300	700			<b>4 100</b>
VA		3 400	1 000			<b>4 400</b>
Gata/park mm	6 700	11 200	9 300	5 200		<b>32 400</b>
Summa	<b>7 800</b>	<b>16 900</b>	<b>11 000</b>	<b>5200</b>		<b>40 900</b>

Exploateringskalkylen för Gråbo uppvisar ett överskott på 27,8 mnkr för hela projektet.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli ca 1,7 mnkr per år framåt.

#### **Verksamhetsområde Annelund**

Då tillgänglig industrimark i Visbys närområde är begränsad behövs ytterligare mark planläggas för verksamheter. Fastigheten Visby Annelund 1:39 är utpekad som ett verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025, Hela Visby (FÖP) KF 2009-12-14 § 172. Området omfattar cirka 20 ha och ligger väster om Visby Flygplats. Förstudien genomfördes och godkändes 2019. Projektdirektiv finns upprättat och exploateringsprojektet påbörjades 2020. Detaljplaneläggning pågår och samråd planeras till våren 2023.

På grund av att kapacitetsbrist i spillvattennätet nedströms riskerar projektet att kraftigt försenas. Då osäkerhet råder när detaljplanen kan antas är även kalkylen mycket osäker. Budgeten skrivs därför fram med några år utifrån scenariot att utbyggnaden kan påbörjas under 2027 och avslutas 2029. Först därefter kan exploateringen ge några intäkter i form av försäljningsintäkter och anslutningsavgifter. Det råder även oklarhet rörande hur Försvarmakten och Trafikverket ställer sig till exploateringen men detta kommer att klarläggas under samrådet.

Förslag till exploateringsbudget 2024-2028 (tkr)

	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark				500		500
VA				2 000	5 000	7 000
Gata/park mm				7 000	20 500	27 500
<b>Summa</b>				<b>9 500</b>	<b>25 500</b>	<b>35 000</b>

Exploateringskalkylen för verksamhetsområde Annelund uppvisar ett överskott på 25 mnkr för hela projektet.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli ca 1,2 mnkr per år framåt.

**Industrimark Visby**

Exploateringsprojektet avser iordningställande av mark för industriändamål vid Österby (ca 28 000 kvm) och Bingerskvarn (16 000 kvm). För del av exploateringsprojektet, Österby, finns upprättat projektdirektiv daterat 2020. År 2021 beslutade Regionstyrelsen att utöka aktuellt exploateringsprojekt med Bingerskvarn. Projektdirektivet har uppdaterats och projektorganisation, förutom delprojektledare har tillsatts. För både Österby och Bingerskvarn finns upprättade detaljplaner. Exploateringsprojektet omfattas av upphävande av del av detaljplan, kompletterande utbyggnad av VA och gata, markinlösen, lantmäteriförrättningar, markförsäljning, projektering och projektledning.

Förslag till exploateringsbudget 2024-2028 (tkr)

	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark		200				200
VA	1300	200				1 500

Gata/park mm	8300	4800				<b>12 800</b>
<b>Summa</b>	<b>9 600</b>	<b>5200</b>				<b>14 800</b>

Exploateringskalkylen för Industrimark Visby uppvisar ett överskott på 19,3 mnkr för hela projektet. Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli ca 650 tkr per år och för VA 85 tkr per år framåt.

## 2.2 Beslutade exploateringsprojekt, ej startade

### Sotaren Terra Nova

Förstudie för exploateringsprojektet är framtagen och beslutad 2016. Projektdirektiv ska upprättas och projektorganisation ska tillsättas. I dagsläget saknas personella resurser för att starta detta projekt. En detaljplaneläggning ska genomföras för att tillskapa mark för verksamheter. Intressenter är fastighetsägarna till verksamheterna inom området, där det bedrivs handel respektive processindustriell tillverkning men även andra företag i området som vill utöka för den verksamhet som bedrivs. I projektet ingår en trafiklösning för att knyta ihop kvarteret Stenhuggaren och Terra Nova.

Utgifter beräknas för exploateringsprojektet till ca 28 mkr och de förväntade inkomsterna från markförsäljning bedöms att som minst motsvara utgifterna. En ny budget för exploateringsprojektet tas fram när projektet startas. Av betydelse för finansieringen av projektet är att planområdet närmast kvarteret Stenhuggaren även kan innefatta mark för handel.

Förslag till exploateringsbudget 2024-2028 (tkr)

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Totalt perioden</b>
lordningställande av tomtmark						
VA		1 000	2 000			<b>3 000</b>

Gata/park mm		1 000	24 000			<b>25 000</b>
<b>Summa</b>		<b>2 000</b>	<b>26 000</b>			<b>28 000</b>

### Visby hamn stadsutveckling

En förstudie godkändes av RS 2020-10-22. Projektdirektiv finns inte upprättat och projektorganisation är inte tillsatt. I dagsläget saknas personella resurser för att starta detta projekt. Samhällsbyggnadsprojektet ska omfatta framtagande av detaljplaner och utbyggnad av allmänna platser inom inre hamnen. Projektet omfattar kommunalägd mark. Marken nyttjas i dagsläget till största delen som parkering och för bebyggelse som ursprungligen varit kopplad till hamnverksamheten. Ett utvecklingskoncept har tagits fram. Visionen är att de allmänna platserna ska präglas av inkluderande och kunna erbjuda något för alla. Ny bebyggelse i området ska bygga vidare på den kontrastrika hamnkaraktären. Mer detaljerad gestaltning kommer att vidareutvecklas vid upprättande av detaljplaner och under markanvisningsprocessen. Utbyggnaden inom exploateringsområdet kommer ske etappvis då denna kräver relativt stora insatser för iordningsställande av marken för bebyggelse, hantering av befintlig bebyggelse och i utveckling av allmän plats. Då det är angeläget för Gotland att Campus Gotland får möjlighet att växa föreslås att området med universitetsbyggnaderna prioriteras.

Beroende på områdets utsatta läge och speciella förutsättningar bedöms utvecklingen av Inre hamnen att medföra högre kostnader än normalt för både regionen och exploatörer. Den översiktliga bedömningen är ändå att kostnaderna, exklusive investeringskostnaden för byggnader som ska ägas av regionen, kommer att ligga i nivå med beräknade intäkter.

I förstudien som genomfördes 2020 identifierades följande kostnader

Utredning och detaljplanekostnader		5 mkr
Rivnings och saneringskostnader	27 mkr	
Ombyggnad, tillbyggnad av ledningar, pumpstationer och dagvatten		14

mkr		
Anläggande av övrig allmän plats	39 mkr	
Parkeringsdäck samt markparkering		20
mkr		
Projektering, byggherrekostnader, oförutsett	42 mkr	
<b>Summa</b>	<b>147 mkr</b>	
Investeringskostnad regionägda byggnader, kv F,G,H,I	37 mkr	
Projektering, byggherrekostnad, oförutsett		15
mkr		
<b>Summa</b>	<b>52 mkr</b>	

Totala kostnaderna för exploateringen sammanfattas nedan.

Investering	Budget (tkr)
Iordningställande av tomtmark	27 000
VA	14 000
Gata/park mm	101 000
Summa	<b>142 000</b>

En uppdaterad budget för exploateringsprojektet tas fram när projektet kan påbörjas.

Trafikverket har tagit fram ett förslag på riksintressen i Visby hamn vilket kan påverka projektets omfattning framöver. Även beräkningar på framtida havsnivåhöjningar kan påverka projektet.

### 2.3 Totalt behov av exploateringsbudget

Förslag till total exploateringsbudget 2024-2028 (tkr)

	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt perioden
lordningställande av tomtmark	2 800	2 500	700	500	0	6500
VA	1 300	4 600	3000	5 000	5 000	18 900
Gata/park mm	15 600	22 700	35 300	26 900	22 500	123 000
<b>Summa</b>	<b>19 700</b>	<b>29 800</b>	<b>39 000</b>	<b>32 400</b>	<b>27 599</b>	<b>148 400</b>

Exploateringsbudgeten får en påverkan på miljö- och byggnadsnämndens driftbudget i form av driftkostnader för personal i exploateringsprojekt, förstudier och utredningar samt tekniska nämndens driftbudget i form av driftkostnader för personella resurser, kapitalkostnader och kostnader för drift och underhåll av utbyggda anläggningar. Driftkostnaderna finns definierade i de detaljerade kalkylerna som finns framtagna för respektive projekt. Miljö- och byggnadsnämnden och tekniska nämnde utgår från kalkylerna och ansöker om kompensation i mål och budget.

### 3. Pågående markanvisningsprojekt

Markanvisning kan ingå som en del i ett exploateringsprojekt. Mark som ska avyttras genom beslut om markanvisning men inte ingår i ett exploateringsprojekt benämns markanvisningsprojekt. Markanvisning kan ske genom direktanvisning, tävling eller anbud. Markanvisning ska föregås av en förstudie och bör inte påbörjas förrän detaljplan varit på samråd. Gemensamt för markanvisningarna är att exploatören får en option att med ensamrätt under överenskommen tid och förutsättningar förhandla med regionen om förvärv av utpekad markområde. Pågående markanvisningsprojekt är:

- **Vändburgs hamn**

Beslut om markanvisning togs år 2012. Markanvisningen innebar att

exploatören skulle bekosta framtagande av detaljplan för att därefter kunna förvärva marken av regionen. Markanvisningen kan generera ca 70 nya bostäder. År 2013 godkändes tecknat markanvisningsavtal, samma år påbörjades detaljplanearbetet som genererade ett förslag med att tillskapa byggrätter för bostäder, kontor, handel, hotell, restaurang m.m. Detaljplanen överprövades år 2018 och upphävdes 2019. År 2020 beslutades om ett nytt planuppdrag och detaljplanearbete påbörjades, samma år beslutades om tillägg till markanvisningsavtal från år 2013, tillägget innebar att markanvisningen förlängs med två år från 2020. År 2022 beslutades att tillägg till markanvisningsavtal förlängs till 2023-12-31.

- **Idrottshall Visborg**

Markanvisningsavtal godkändes år 2020 som innebar option om tomträtt. För området finns framtagna detaljplan för idrottsändamål. Markanvisningen kan generera nybyggnation av gymnastik- och idrottsanläggning. År 2022 förlängdes markanvisningen till 2023-12-31. Markanvisningen är en del i projekt Stadsutveckling Visborg.

- **Visby Korpralen**

Markanvisningsavtal och tomträttsavtal godkändes år 2021. Avtalens giltighet var beroende av att exploatören skulle ombesörja tidsbegränsat bygglov och erhålla den samma. Avtalen innebär att regionen som markägare och exploatören tillsammans ska verka för att ändra användningen i gällande detaljplan till bostadsändamål. Om användningen ändras i detaljplanen finns det möjlighet för exploatören att förvärva anvisad fastighet. Markanvisningen kan generera totalt 150 permanenta studentbostäder. Inom fastigheten finns idag 75 studentbostäder uppförda med tidsbegränsat bygglov.

- **Bunge Kronhagen**

Beslut om markanvisning togs år 2021. För området finns framtagna detaljplan för bostadsändamål. Omfattande markföreningar har försenat tecknande av markanvisningsavtal. Markanvisningen kan generera nybyggnation av ca 30 mindre lägenheter med upplåtelseform hyresrätt.

- **Östergarn Ganne**

Beslut om markanvisning togs år 2022. För området finns framtagna detaljplan för bostadsändamål. Markanvisningen kan generera nybyggnation av ca 15 bostäder.

### **3. Förstudier**

Exploateringsprojekten ska föregås av en förstudie som resulterar i en Start-PM. En start-PM belyser de tekniska förutsättningarna och planförutsättningarna för området tillsammans med ekonomi, genomförande och tidsplan. Start-PM blir ett underlag för ett regionstyrelsebeslut om att gå vidare med exploateringsprojektet eller ej.

#### **3.1 Pågående förstudier**

- **Torslunden**

Start-PM är under framtagande och beräknas vara klar för beslut under år 2023. Förstudien innebär att området utreds för att möjliggöra nybyggnation för bostäder och omhändertagande av dagvatten för norra Visby.

- **SÄBO i Slite**

Start-PM är under framtagande och beräknas vara klar för beslut under år 2023. Förstudien innebär att områden i Slite utreds för att möjliggöra nybyggnation för särskilt boende för äldre om 90 platser.

- **Idrottshall i Visby**



Förstudie har påbörjats och beräknas vara klar i slutet av år 2023.  
Förstudien innebär att områden i Visby utreds för att möjliggöra  
nybyggnation av gemensam idrottshall för Solbergaskolan och Alléskolan.

- **Lokalisering av SÄBO på Gotland**

Förstudie har påbörjats och beräknas vara klar i slutet av år 2023.  
Förstudien innebär att områden i Serviceorter på Gotland utreds för att  
möjliggöra nybyggnation av särskilt boende för äldre om 90 platser.

### **3.2 Planerade förstudier**

Planerade förstudier utan prioriteringsordning.

- **Visby Norderstrand 1:5 mfl**

Förstudien innebär att utreda en eventuell utökning av Norra kyrkogården.

- **Syren 1 & Cypressen 3**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanelägga för bostäder/verksamheter/kontor.

- **Genomförandeplan Program Klintehamn**

Uppdraget innebära att ta fram en praktisk handlingsplan för prioritering av föreslagna åtgärder och genomförande av programmet.

- **Hemse Mullvalds 1:9**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanelägga för korttidsboende/stugby intill ishall i Hemse.

- **Östercentrum**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanelägga och samordna bostäder, verksamhetslokaler, parkeringslösning inom Östercentrum.

- **Klinte Sicklings**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanelägga för bostäder och utreda huvudmannaskapet för området. Det finns ett positivt planbesked för Klinte Sicklings 1:133.

- **Öja Gisle**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanelägga för bostäder och eventuella verksamheter i anslutning till befintlig bebyggelse.

- **Kilen**

Framtagande av ett planprogram pågår när den är klar ska en förstudie genomföras.

#### **4. Detaljplaner som kan generera nya exploateringsprojekt**

Följande detaljplaner kan komma att generera nya exploateringsprojekt:

- **Blåelden**

Syftet är att ändra detaljplanen för Visby Blåelden 6,7 och 11 och på så sätt möjliggöra för byggnation av flerfamiljshus på fastigheten.

Fastigheten ligger utmed Solbergagatans södra sida och på fastigheterna finns idag före detta Björkmans byggvaruhus byggnader.

- **Visby Kastanjen 5**

Planläggning syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med inslag av handel och kontor. En variation i byggnaders höjder där 4-5 våningar dominerar, men där vissa delar går ner till 3 samt går upp till 6 våningar.

#### **5. Prioriteringsmodell**

En modell för prioritering har tagits fram av exploateringsgruppen för att säkerställa samsyn av prioritering och förutsägbarhet för exploatören och berörda förvaltningar. Kriterierna för prioritering är politiskt beslutade och utgår från styrande dokument.

Prioriteringsmodellen kommer att ses över under 2023 för att anpassas till ny styrmodell för Region Gotland som börjar gälla från och med 2024.

Exploateringsprojekten har delats upp i två grupper beroende på i vilken fas de huvudsakligen befinner sig i. Grupperna utgörs av exploateringsprojekt i detaljplaneringsfas och exploateringsprojekt i utbyggnadsfas där detaljplan

är antagen. Anledningen till uppdelningen är att olika personalresurser belastas olika mycket i olika faser inom ett exploateringsprojekt. Större pågående exploateringsprojekt ingår oftast i båda grupperna. Prioriteringen sker inom respektive grupp med samma kriterier. Varje kriterium poängsätts efter hur väl exploateringsprojekt stämmer överens med uppsatt kriterium. Målet är att exploateringen ska främja Gotlands utveckling. Följande kriterium används;

Exploateringen främjar Gotlands utveckling genom att:

- Är exploateringsprojektet påbörjat?
- Exploatering i enlighet med RUS, ÖP Bygg Gotland, gällande FÖP:ar och planprogram?
- Effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur vägar, gång- och cykelstråk, närhet till befintlig service och kommunikationer.
- Främjande av landsbygdsutveckling, i första hand i förhållande till utpekade serviceorter enligt servicestrategin.
- Bidrar till att säkerställa mångfalden på bostadsmarknaden?
- Antal berörda – exploatering som får betydelse för många?
- Möjliggör nya arbetstillfällen?
- Vatten & Avlopp
- Social hållbarhet
- Ekologisk hållbarhet
- Ekonomisk hållbarhet

### 5.1 Prioriteringar

Följande prioritering uppnås då modellen appliceras på exploateringsprojekten och den föreslås gälla under 2024.

Exploateringsprojekt i detaljplaneringsfas	Poäng
Stadsutveckling Visborg	18
Samordning kv Järnvägen	14
Stadsbyggnadsprojekt inom delar av Gråbo/Yttre Furulund i Visby	13
Visby hamn stadsutveckling	12
Verksamhetsområde Annelund	9
Industrimark Visby	9

Sotaren Terra Nova	8
--------------------	---

Exploateringsprojekt i utbyggnadsfas	Poäng
Stadsutveckling Visborg	18
Samordning kv Järnvägen	14
Industrimark Visby	9

Flera av de prioriterade exploateringsprojekten pågår. Dock arbetas det för närvarande inte med Visby hamn stadsutveckling då projektet kräver stora personella resurser från både samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen jämfört med de påbörjade exploateringsprojekten Annelund och Industrimark Visby. Bedömningen är också investeringskostnaden för Annelund och Industrimark Visby inte är lika omfattande som Visby hamns stadsutveckling samt att Industrimark Visby ska kunna generera verksamhetsmark i närtid

Ett stort stadsutvecklingsprojekt pågår på Visborgsområdet. Två större stadsutvecklingsprojekt planeras i form av Visby hamn och Östercentrum. Av erfarenheter från Stadsutveckling Visborg så krävs många olika kompetenser för att kunna driva projektet framåt. Med de personella resurser som idag finns inom regionen har regionen endast kapacitet att fokusera på att få framfart på Stadsutveckling Visborg. Stadsutveckling Visborg behöver ha högsta prioritet då det är det projektet som är pågående och som kommer generera flest bostäder i Visby inom överskådlig tid.

Varje projekt kräver personella resurser och av erfarenhet krävs hårdare prioriteringar och rekryteringar framgent. En avvägning behöver göras av vilket stadsutvecklingsprojekt som ska prioriteras efter Visborg eftersom det inte finns personella resurser inom regionen att påbörja båda projekten parallellt. För de kommande stadsutvecklingsprojekten Östercentrum, där bostäder kan genereras och Visby hamn, där utveckling av hamnområdet med bland annat verksamheter genereras måste därför en avvägning göras. Detta bör lämpligen tydliggöras i den framtida prioriteringsmodellen för exploateringsplan och budget 2025-2029

