

PLAN

Exploateringsplan och budget

2025-2029

Fastställt av regionfullmäktige

Framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2024-02-08

Gäller 2025-2029

Ärendenr RS 2024/344

Version 1.0

Exploateringsplan och budget

Innehåll

1. Allmänt	3
1.1 Exploateringsplan och budgets roll.....	3
1.2 Definition av exploateringsprojekt.....	3
2. Exploateringsprojekt.....	4
2.1 Pågående exploateringsprojekt	4
Stadsutveckling Visborg	4
Samordning kvarteret Järnvägen	5
Exploateringsprojekt Gråbo i Visby	7
Verksamhetsområde Annelund	8
Industrimark Visby.....	8
Torslunden.....	9
2.2 Beslutade exploateringsprojekt, ej startade.....	10
Sotaren Terra Nova.....	10
Visby hamn stadsutveckling	10
2.3 Förslag till exploateringsbudget 2025-2026 och plan 2027-2029	11
3. Markanvisningar	12
3.1 Definition av markanvisning	12
3.2 Pågående markanvisningar	12
3.3 Planerade markanvisningsprojekt	13
4. Förstudier	14
4.1 Pågående förstudier	14
4.2 Planerade förstudier	15
5. Detaljplaner eller planbesked som kan generera nya exploateringsprojekt	16
6. Prioriteringsmodell.....	17
5.1 Prioriteringar	18

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. Dokumentet ger en översikt av de exploateringsprojekt som direkt påverkar regionens ekonomi och som är pågående eller planeras under den kommande femårsperioden. Vidare innehåller dokumentet information om investeringsbehovet för infrastrukturanläggningar 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 byggnämndens 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 byggnämnden och tekniska nämnden när det gäller exploatering även i regionens mål och budget. Risken är annars att exploateringsprojekt som påbörjats behöver skjutas upp eller avbrytas.

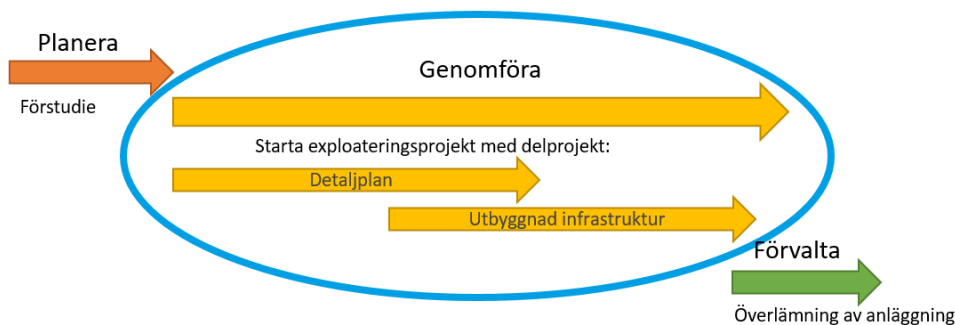
1.2 Definition av exploateringsprojekt

Ett exploateringsprojekt definieras som ett sammanhängande projekt som har en kommunal ekonomi, en planprocess och utbyggnad som avser allmänna anläggningar samt i regel ett genomförandevalt 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 först efter att en förstudie genomförts. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål, såsom 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 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
- Controller, samhällsbyggnadsförvaltningen

Utöver dessa kompetenser behövs ytterligare 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

För Stadsutveckling Visborg finns ett godkänt reviderat projektdirektiv sedan hösten/vintern 2023. För projektet och Visborgsområdet finns en rad framtagna och beslutade styrdokument där bland annat strukturplan, start-PM och kvalitetsprogram kan nämnas. Projektet har pågått sedan år 2018 men har under 2023 varit i ett omstartsskede och ny projektorganisation har tillsatts.

Visborgsområdet är präglad av en ålderdomlig infrastruktur och har varit ett avgränsat område från Visby stad fram till försvaret lämnade området 2005. Visborgsområdets totala yta är cirka 500 hektar och kan när det är utbyggt omfatta cirka 4000 bostäder samt ytor om totalt cirka 40 000 kvadratmeter för verksamheter.

Stadsutveckling Visborg består och kommer bestå av ett flertal exploaterings- och infrastrukturprojekt som kommer att bedrivas parallellt och i etapper under en lång tidshorisont och utbyggnadsperiod. Två exploateringsprojekt är startade som ska resultera i framtagande av två nya detaljplaner och utbyggnad av dessa, samt utbyggnad av två redan antagna detaljplaner. Ett infrastrukturprojekt avseende utbyggnad av Sandhedsvägen kommer att påbörjas under 2024.

Successivt under projektets gång och som följd av genomförda utredningar, har mer information framkommit som visar på flera utmaningar med den planerade exploateringen. Visborgsområdet ligger inom skyddszon för dricksvattentäkter och området är mycket flackt vilket medför att avrinning från området är en utmaning. Utmaningar finns också kring investeringar som behöver genomföras i vatten och avlopp som kommer generera en betydande påverkan på VA-kollektivet men även kring tillståndsfrågor kopplat till naturskydd. För de utmaningar som har identifierats, framförallt kopplat till vatten och avlopp, pågår ytterligare utredningar. Resultatet av utredningarna, som beräknas erhållas under 2024, kommer vara avgörande för Visborgsområdets framtida utveckling och exploatering.

Kostnader och intäkter för Stadsutveckling Visborg under perioden 2025-2029 är hänförliga framför allt till redan tecknade avtal med byggherrar och antagna detaljplaner där regionen som huvudman är skyldig att iordningställa infrastrukturanläggningar. De områden inom Stadsutveckling Visborg som berörs är framförallt antagna detaljplaner för kvarteret Skenet och idrotts- och rekreationsområdet. Stadsutveckling Visborg avser även att genomföra utbyggnad av Sandhedsvägen och andra infrastrukturkritiska anläggningar som krävs för att möjliggöra utbyggnad av nya detaljplaner för Ljuset & Lyktan, Trombonen & Slagverket och Norra Visborg. Dessa områden är de som planeras att utvecklas under aktuell period. Planeringen är dock beroende av vilka interna behov regionen har, som till exempel ishall och skola, som kan påverka vilka områden som ska prioriteras inom Visborgsområdet.

Ett stadsutvecklingsprojekt av denna dignitet är komplext utifrån många perspektiv vilket gör att framdrift och tidplan kontinuerligt förändras. Projektets tidplan och investeringsbudget revideras årligen utifrån nya förutsättningar som framkommer av nya utredningar. Det innebär att den exploateringsbudget som redovisas nedan kommer att revideras varje år framgent.

Förslag till exploateringsbudget 2025-2029 (tkr)

	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark			6 000			6 000
VA	27 800	22 000	37 600	81 600	32 000	201 000
Gata/park mm	39 500	66 500	52 000	42 800	21 500	222 300
Summa	67 300	88 500	95 600	124 400	53 500	429 300

Äskandet för 2025 påverkas av att Stadsutveckling Visborg redan tidigare har beslutade investeringsmedel som kommer kompletteringsbudgeteras inför 2025.

Exploateringskalkylen och beskrivning av effekterna på driftbudgeten för Stadsutveckling Visborg redovisar detaljerade uppgifter om planerade investeringskostnader samt drift- och kapitalkostnader per år för åren 2025-2029. Investering i gata, park och VA kommer inte förrän 2026, generera någon effekt på driftbudget i form av drift- och kapitalkostnader med undantag för den investering som har skett i Banvallstråket.

Samordning kvarteret Järnvägen

Kvarteret Järnvägen är beläget strax utanför Söderport i Visby. För utveckling av området pågår ett exploateringsprojekt som syftar till exploatering både genom förtätning av

befintlig bebyggelse och genom att ianspråkta mark som tidigare varit planlagd för allmänt ändamål, park. Utvecklingsområdet inom kvarteret Järnvägen bedöms omfatta totalt cirka 165 bostadslägenheter samt lokaler för kontor- och centrumverksamhet. I exploateringsprojektet ingår framtagande av tre separata detaljplaner samt utbyggnad av allmänna anläggningar:

- Detaljplan för Visby Järnvägen 4
- Detaljplan för Järnvägen 2, 3 och del av Visby Hällarna 1:7
- Detaljplan för Järnvägen 5, 8 med flera.

Detaljplanerna för Visby Järnvägen 4 och för Visby Järnvägen 2, 3 med flera. är antagna, varav den förstnämnda är helt utbyggd och den andra är under utbyggnad. Detaljplanen för Järnvägen 5, 8 med flera. beräknas kunna antas under våren 2024.

För att reglera dels genomförandet av detaljplanerna och dels överlåtelse av mark från regionens fastighetsinnehav, har genomförandeavtal i form av exploateringsavtal tecknats med Gillöga AB, KÅCU AB och Centralen Fastighetsförvaltning AB. Beslut om godkännande av det sistnämnda exploateringsavtalet ska fattas av Regionstyrelsen 2024-03-05.

I exploateringsprojektet ingår också att genomföra investeringar i de allmänna ytor som finns runtomkring kvarteret. Investeringen kommer resultera i följande:

- Nya gång- och cykelvägar inom kvarteret.
- Ny gång- och cykelväg längs Kung Magnus väg som ska koppla ihop befintlig gång- och cykelväg med busstationen.
- Iordningställande av torget Systrarna Häggs Plats i korsningen mellan Peder Hardings väg och Söderväg.
- Ombyggnad av Söderväg genom:
 - Tillgänglighetsanpassning av gång- och cykelväg (anordnande av cykelväg längs östra sidan av vägen och åtgärdande av ojämnheter i den östra gångbanan)
 - Busshållplats i timglasform
 - Anläggande av växtbäddar på östra sidan
 - Vitalisering och till viss del ersättande av alléträd
 - Anläggande av upphöjd och stensatt korsning mellan Peder Hardings väg och Söderväg.

Vid ombyggnaden av Söderväg inleds arbetet med ett utbyte av nedgrävd infrastruktur i form av ledningar m.m. (vatten, avlopp, dagvatten, fiber, el, fjärrvärme). Samordning gällande den nedgrävda infrastrukturen sker mellan Region Gotland och GEAB för att undvika att ytterligare markarbeten behövs i närtid. När det arbetet är färdigt utförs resterande investeringar. Syftet med investeringarna är bland annat att tillgänglighetsanpassa genom att underlätta för oskyddade trafikanter som färdas längs Söderväg. En del av Södervägs körbanas utrymme kommer att användas till en ny cykelväg. Avsikten är också att sänka tillåten hastighet längs vägsträckan. Regionstyrelsen beslutade 2024-01-31 att bevilja projektet ett tilläggsanslag om 13,2 miljoner kronor för år 2024. När beslut fattades om exploateringsplan- och budget 2024-2028 var behovet av investeringsmedel för gata/park m.m. uppdelat mellan åren 2024-

2026. Nu genomförs projektet snabbare än väntat vilket medför att mer investeringsmedel behövs under 2024. Investeringsprojekten kommer även pågå under första delen av år 2025, då näringslivet i dialoger framfört att man önskar att projektet startar efter högsäsongen 2024.

Förslag till exploateringsbudget 2025-2029 (tkr)

	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	800					800
VA						0
Gata/park mm						0
Summa	800					800

Exploateringsnettot för Järnvägen uppvisar ett överskott på 3,8 miljoner kronor för hela projektet.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 1 miljoner kronor per år från och med 2025 och framåt.

Exploateringsprojekt Gråbo i Visby

Projektet startades efter godkännande av en förstudie 2019. Exploatering sker både genom förtätning av befintlig bebyggelse och genom att ianspråka 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 genom nuvarande parkområde samt över fastighet Visby Bogen 1 som ägs av Stävbo Fastigheter AB. Direktanvisning sker till GotlandsHem respektive Stävbo Fastigheter AB för byggnation av bostäder. Projektet bedöms skapa förutsättningar för uppförande av cirka 450 bostadslägenheter. Granskning av detaljplanen för Norra Bogen genomfördes i december 2023 och granskning av detaljplanen för Visby Gråbo 1:3 med flera planeras ske under våren 2024. Antagande av detaljplanerna beräknas kunna ske under 2024. Exploateringen kommer medföra att andelen grönyta minskar. Projektet omfattar därför även Gråboparken som utvecklas och omgestaltas för att höja kvalitén i de grönområden som blir kvar. Utbyggnad av allmänna anläggningar planeras att starta under 2025.

Förslag till exploateringsbudget 2025-2029 (tkr)

	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	4 400	700	100			5 200
VA		4 000	4 000			8 000
Gata/park mm	10 000	16 500	8 500	6 000		41 000
Summa	14 400	21 200	12 600	6 000		54 200

Exploateringskalkylen för Gråbo uppvisar ett överskott på 20 650 tkr för hela projektet. Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 2 800 tkr per år framåt men först efter år 2026. Drift och kapitalkostnader för VA beräknas bli 670 tkr från år 2028.

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 hektar och ligger väster om Visby Flygplats. Förstudien genomfördes och godkändes 2019. Projektdirektiv finns upprättat och exploateringsprojektet påbörjades 2020.

Under 2023 har detaljplanen varit på samråd. Försvarsmakten, Trafikverket och Luftfartsverket motsätter sig detaljplanen i dess nuvarande form. På grund av kapacitetsbrist i det regionala spillvattennätet kan inget spillvatten norr om Visby kopplas på inom överskådlig framtid. Sammantaget gör detta projektets fortsättning för närvarande osäker och i bästa fall kraftigt försenad.

Förslag till exploateringsbudget 2025-2029 (tkr)

	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark			500			500
VA			2000	5 000	3000	10000
Gata/park mm			7000	20 500	16700	44200
Summa			9500	25 500	19700	54700

Exploateringskalkylen för verksamhetsområde Annelund uppvisar ett överskott på 26,9 miljoner kronor för hela projektet.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 1,4 miljoner kronor och för VA 570 tkr från och med år 2028.

Industrimark Visby

Exploateringsprojektet avser iordningställande av mark för industriändamål vid Österby (cirka 34 000 kvadratmeter) och Bingerskvarn (16 000 kvadratmeter). För del av exploateringsprojektet, Österby, finns projektdirektiv upprättat 2020 som senast reviderats 2023. År 2021 beslutade Regionstyrelsen att utöka aktuellt exploateringsprojekt med Bingerskvarn. För både Österby och Bingerskvarn finns gällande detaljplaner. Exploateringsprojektet omfattar ändring alternativt upphävande av del av detaljplan, två beslutade markanvisningar, kompletterande utbyggnad av VA och gata, markinlösen, lantmäteriförrättningar, markförsäljning, projektering och projektledning.

Förslag till exploateringsbudget 2025-2029 (tkr)	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark						
VA	3 700					3 700
Gata/park mm	19 200					19 200
Summa	22 900					22 900

Exploateringsnettot för Industrimark Visby uppvisar ett överskott på 17,9 miljoner kronor för hela projektet.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 1,1 miljoner kronor per år och för VA 262 tkr per år från och med år 2026 och framåt.

Torslunden

Regionstyrelsen beslutade 2023-08-30, §265:

Start-PM för Torslunden godkänns med följande tillägg:

- Möjligheterna för att öka exploateringsgraden genom att bygga ytterligare på höjden ses över.
- Effektivisering av tidsplanen ses över, exempelvis genom aktörsdriven detaljplanering.
- Möjligheterna för att bygga trygghetsboende ses över.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta projektdirektiv för genomförande av ett exploateringsprojekt för området Torslunden inklusive detaljplan.
- Direktanvisning för AB GotlandsHem godkänns.

I den beslutade startpromemorian framgår att hela Broväg behöver iordningställs mellan cirkulationsplatsen i korsningen mellan Broväg, Lummelundsväg, Norderväg och Kung Magnus väg och cirkulationsplatsen i korsningen mellan Broväg, Norra Hansegatan och Atlasgatan. Detta behöver göras för att skapa en god stadsplanering och för att skapa en god trafiksäkerhet och tillgänglighet. Broväg är ett av huvudstråken för trafik in mot Visby och det finns också med som ett prioriterat stråk i beslutad cykelplan.

Exploateringsprojekt för Torslunden påbörjas under 2024 men då förväntas enbart medel från driftbudgeten förbrukas. Exploateringsprojekt Torslunden förväntas bidra med cirka 100 nya bostäder. Inom området ska en ny dagvattenanläggning tillskapas som ska samspela med en ny lekpark.

Förslag till exploateringsbudget 2025-2029 (tkr)

	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	2000					2 000
VA	200	2400				2 600
Gata/park mm	1 100	27 400				28 500
Summa	3 300	29 800				33 100

Exploateringskalkylen för Torslunden uppvisar ett underskott med – 9,7 miljoner kronor för hela projektet. Dock ingår då investering för hela Broväg. Skulle Broväg utanför kvarteret för Torslunden räknas bort från investeringen skulle exploateringsnettot istället bli positivt med 1,3 miljoner kronor.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 1 920 tkr för år 2026 och 2 284 tkr från 2027 per år och för VA 191 tkr från 2026 och 326 tkr från 2027 och framåt.

Kalkylen och tidplan är framtagen under förutsättning att detaljplanen kan antas under hösten 2025 och att omfattningen av försäljningen till Gotlandshem är 8 000 kvadratmeter BTA vilket fastställs i den detaljplan som tas fram. Kalkyl och tidplan utgår också från det område som omfattas i Start-PM, skulle området utökas påverkar det både kalkyl och tidplan.

2.2 Beslutade exploateringsprojekt, ej startade

Sotaren Terra Nova

Förstudie för exploateringsprojektet är framtagen och beslutad 2016. Projektdirektiv behöver upprättas och projektorganisation 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. Möjligheten att i det arbetet även inkludera befintlig gata och parkeringslösning inom kvarteret Stenhuggare bör ses över för att få en ordnad trafiklösning inom berörda områden och till anslutande Visbyleden, väg 143.

Utgifter för exploateringsprojektet beräknades år 2018 till cirka 28 mkr och de förväntade inkomsterna från markförsäljning bedömdes som minst motsvara utgifterna. En ny budget för exploateringsprojektet behöver tas fram innan projektet startas. Intäkterna och finansieringen av projektet påverkas av om planområdet närmast kvarteret Stenhuggaren även kan innefatta mark för handel.

Förslag till exploateringsbudget 2025-2029 (tkr)

	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark						
VA			1 000	2 000		3 000
Gata/park mm			1 000	24 000		25 000
Summa			2 000	26 000		28 000

Visby hamn stadsutveckling

En förstudie godkändes av regionstyrelsen 2020-10-22, RS §288. 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 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
Summa	147 mkr
Investeringskostnad regionägda byggnader, kv F,G,H,I	37 mkr
Projektering, byggherrekostnad, oförutsett	15 mkr
Summa	52 mkr

Totala kostnaderna för exploateringen sammanfattas nedan.

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

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 Förslag till exploateringsbudget 2025-2026 och plan 2027-2029

Förslag till total exploateringsbudget 2025-2029 (tkr)

	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	7 200	700	6 600			14 500
VA	31 700	28 400	44 600	88 600	35 000	228 300
Gata/park mm	69 800	110 400	68 500	93 300	38 200	380 200
Summa	108 700	139 500	119 700	181 900	73 200	623 000

Det totala behovet av exploateringsbudget är 623 000 tkr år 2025-2029, Stadsutveckling Visborg har behov av 429 300 tkr av den totala exploateringsbudgeten.

Exploateringsbudgeten får en påverkan på miljö- och byggnämndens 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 byggnämnden och tekniska nämnden utgår från kalkylerna och ansöker om kompensation i mål och budget.

3. Markanvisningar

3.1 Definition av markanvisning

Markanvisning definieras som ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst, av kommunen ägt, markområde för bebyggelse (1 kap. 4 § 12 pt Plan- och bygglagen).

3.2 Pågående markanvisningar

Markanvisning kan ingå som en del i ett exploateringsprojekt eller vid beslut om enskild försäljning eller upplåtelse. Mark som ska avyttras genom beslut om markanvisning och som inte ingår i ett exploateringsprojekt benämns markanvisningsprojekt. Markanvisning kan ske genom direktanvisning, tävling eller anbud. Markanvisning som avser ej planlagd mark eller mark där befintlig detaljplan ska ändras eller ersättas av en ny detaljplan ska föregås av en förstudie. En markanvisning bör som tidigast påbörjas när aktuellt detaljplaneförslag varit på samråd. 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 cirka 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 år 2020. Markanvisningen har förlängts ytterligare två gånger och är giltig fram till och med den sista juni 2024. Exploatören har ansökt om tillstånd för enskild avloppslösning samt vattenverksamhet/vattendom. Om exploatören erhåller tillstånd inom markanvisningens giltighet kommer ett nytt markanvisningsavtal att upprättas med en giltighet med två år från beslutets laga kraft. Om exploatören inte erhåller tillstånd inom den angivna tiden avses markanvisningen återtas av Region Gotland.

- **Idrottshall Visborg**

Markanvisningsavtal godkändes år 2020 som innebar option om tomträtt. För området finns framtagen detaljplan för idrottsändamål. Markanvisningen kan generera nybyggnation av gymnastik- och idrottsanläggning. År 2022 förlängdes

markanvisningen till 2023-12-31. Exploatören har ett beviljat bygglov som innebär att byggnation behöver ha påbörjats innan 2024-09-05, varför tomträttsavtal måste undertecknas och godkännas dessförinnan. Till följd av detta beviljades ytterligare en förlängning av markanvisningsavtalet år 2023 vilket innebär att markanvisningen gäller fram till 2024-07-31. 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. Arbete med framtagande av detaljplan pågår. Markanvisningen kan komma att generera 200 permanenta studentbostäder. Inom fastigheten finns idag 75 studentbostäder uppförda med tidsbegränsat bygglov.

- **Solcellsanläggning samt e-bränsleproduktion**

Beslut om markanvisning togs år 2023 för etablering av solcellspark med tillhörande e-bränsleproduktion inom dels mark planlagd för industriändamål i Visby som ej är lämplig för bebyggelse samt ej planlagd mark i Klintehamn. Avsiktsförklaring godkänd 2024 är beroende av om exploatören erhåller nödvändiga tillstånd och lov för anläggningarna.

- **Fossilfri vätgastankstation**

Beslut om markanvisning togs år 2023 för mark avseende etablering av en fossilfri vätgastankstation i Visby. I brist på lämplig planlagd mark har ej planlagda områden prövats utifrån bedömning om plankrav aktualiseras eller ej. Framkomligheten inom beslutat område är begränsat och kräver flytt av allmänna ledningar och annan infrastruktur.

3.3 Planerade markanvisningsprojekt

- **Bunge Kronhagen**

Beslut om markanvisning togs år 2021 och exploatören valde 2023 att återlämna markanvisningen till Region Gotland. För området finns en framtagen detaljplan som medger Bostadsändamål - Bostadsanknutna verksamheter, som inredning av garage och samlings-salar samt lokaler för handel och hantverk. Beräknad byggrätt uppskattas för bostäder till cirka 1 100 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och för lokaler till cirka 320 kvadratmeter BTA. En markteknisk miljöundersökning har påvisat förorenad mark inom fastigheten som behöver hanteras. Fastigheten föreslås aktuell för markanvisningstävling under 2024.

- **Östergarn Ganne**

Beslut om markanvisning togs år 2022 och exploatören valde år 2023 att återlämna markanvisningen till Region Gotland. För området finns framtagen detaljplan som medger bostads-, kontors-, och vårdändamål. Fastigheten har en beräknad byggrätt om cirka 940 - 1100 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) i två plan. En markteknisk

miljöundersökning har påvisat förorenad mark inom fastigheten som behöver hanteras. Fastigheten föreslås aktuell för markanvisningstävling under 2024.

- **Klinte Odvalds**

Avser befintlig detaljplan som medger bostads- och centrumändamål. Fastigheterna har en beräknad byggrätt för bostäder om cirka 4400 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) och för centrumverksamhet cirka 475 kvadratmeter BYA. Tillåten byggnadshöjd är 4,5 eller 7,5 meter. För iordningställande av tomtmark bör befintlig gata och gatubelysning ses över. Området har enskilt huvudmannaskap men driftas som kommunalt.

- **Othem Rakan**

Avser fastighet inom befintlig detaljplan i Slite samhälle. Fastigheten bedöms lämplig för försäljning eller upplåtelse till en bygg- gemenskap. Ärendet bereds för beslut under första kvartalet 2024.

4. Förstudier

Exploateringsprojekten ska föregås av en förstudie som resulterar i en startpromemoria. Ett 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.

4.1 Pågående förstudier

- **Lokalisering LSS och SoL bostäder i Visby**

En förstudie pågår på uppdrag från Socialförvaltningen för att hitta mark för nybyggnation av LSS-bostäder (LSS - Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och SoL-bostäder (SoL - Socialtjänstlagen).

- **SÄBO i Slite**

Start-PM är under framtagande och ska vara klart för beslut under år 2024. Förstudien omfattar framtagande av kostnads- och tidsplan, samt framtagande av lämplig regionalt ägd mark i Slite där det möjliggörs nybyggnation av särskilt boende för äldre om 90 platser. Till förstudien har det genomförts en inplaceringsstudie omfattandes tre olika fastigheter. Beslutet om att gå vidare med endast en fastighet fattas av Socialnämnden och planändring kommer efter avslutad förstudie bli aktuell vid beslut om byggnation på föreslagen mark.

- **Idrottshall i Visby**

Förstudie har påbörjats och ska vara klart för beslut under år 2024. Förstudien innebär att regionalt ägda områden i Visby utreds för att möjliggöra nybyggnation av gemensam idrottshall för Solbergaskolan och Alléskolan. Idrottshallen ska vara av fullstor karaktär och bör ha en läktarkapacitet om cirka 500 personer. Till förstudien har det genomförts en inplaceringsstudie, och planändring kommer eventuellt bli aktuellt vid ett framtida

beslut om byggnation på föreslagen mark.

- **Lokalisering av SÄBO på Gotland**

En förstudie har påbörjats på uppdrag av socialförvaltningen och beräknas vara klar under år 2024. Förstudien innebär att områden i serviceorter på Gotland utreds för att möjliggöra nybyggnation av särskilt boende för äldre om 90 platser. Visby har beslutats vara prioriterat och inom Visby ska även möjligheter att förvärva mark för att anlägga SÄBO utredas. Förstudien förväntas få beslut från Socialnämnden tidigt i februari om vilken av serviceorterna som ska prioriteras utöver Visby. Inplaceringsstudier ska göras på 4 till 6 fastigheter när detta beslut är taget. Efter avslutad förstudie kommer det vara nödvändigt att ansöka om planändring eller ny detaljplan för framtida bebyggelse.

- **Visby Norderstrand 1:5 med flera.**

Förstudien innebär att utreda en eventuell utökning av Norra kyrkogården.

4.2 Planerade förstudier

Planerade förstudier utan prioriteringsordning.

- **Förtätning i Visby**

Förstudien innebär ett större grepp om förtätning av Visby för en sammanhållen stadsplanering och möjlig framtida bebyggelse. För ett effektivt förstudiearbete bedöms projektet kräva allokerade resurser som normalt ingår i ett exploateringsprojekt. Förstudien skulle kunna resultera i ett stadsbyggnadsprojekt eller i flera mindre exploaterings- och/eller markanvisningsprojekt.

- **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 detaljplanlägga för korttidsboende/stugby intill ishall i Hemse.

- **Kilen**

Framtagande av ett planprogram pågår. När planprogrammet är klart ska en förstudie genomföras.

- **Klinte Sicklings**

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

- **Syrenen 1 & Cypressen 3**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanlägga för verksamheter och kontor. Det finns ett planprogram för området.

- **Vägumeviken Slite**

Området är utpekade i förslag till Översiktsplan2040 som möjligt bebyggelseområde för bostäder och service. Området berörs även av det program som föreslås arbetas fram för Slite samhälle parallellt med ny detaljplan för Heidelberg materials fabriksområde. Antagen översiktsplan och godkänt program bör efterföljas av en förstudie som utreder möjligheten att detaljplanelägga området för bostäder och eventuella verksamheter i anslutning till befintlig bebyggelse.

- **Öja Gisle**

Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanelägga för bostäder och eventuella verksamheter i anslutning till befintlig bebyggelse i Burgsviks samhälle. Förstudien bör även omfatta befintliga fastigheter, bildade för bostadsändamål, utanför planlagt område vid Öja Bobbenarve.

- **Östercentrum**

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

5. Detaljplaner eller planbesked som kan generera nya exploateringsprojekt

Följande detaljplaner kan komma att generera nya exploateringsprojekt:

- **Ardre Butrajvs 1:9 Ljugarn**

Positivt planbesked för ett område som enligt sökanden ska möjliggöra för 40-50 tomter. Samhället Ljugarn har enskilt huvudmannaskap men driftas som om huvudmannaskapet vore kommunalt. Huvudmannaskapet vid ett framtida planarbete bedöms kunna behöva vara kommunalt då det inte föreligger särskilda skäl som motivera ett enskilt huvudmannaskap för allmän plats i området. Ett kommunalt huvudmannaskap föranleder kommunala investeringar och har för genomförandet behov av personella resurser så att projektet behöver hanteras inom ett 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.

- **Fabriksområde Heidelberg Materials - Slite**

En ny detaljplan för Heidelberg Materials fabriksområde i Slite kan, beroende på om Storgatan stängs av och hur trafiken bedöms påverka befintligt vägnät i Slite samhälle, föranleda behov av kommunala investeringar i allmänplats. Genomförande av detaljplan och utbyggnad av kommunala anläggningar inom Slite kan behöva

samordnas i ett exploateringsprojekt.

- **Tomaten 1**
Positivt planbesked finns för planändring för att möjliggöra för byggnation av ett särskilt boende för äldre (SÄBO) kompletterat med studentbostäder samt verksamhetsytor i gatuplan för till exempel vårdcentral. Planen föreslås även möjliggöra för bostadsändamål.
- **Utveckling av Gråbo**
En planansökan finns för utveckling av Coop och nya bostäder. Kommer fler förfrågningar in inom Gråbo kan regionen behöva ta ett större grepp inom Gråboområdet.
- **Visby Kastanjen 9 mm**
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.
- **Väskinde Stora Mickelgårds 1:26 med flera.**
Positivt planbesked för ett område som enligt sökanden ska möjliggöra för 350 bostäder. Om exploateringen medges i den omfattningen bedöms det inte föreligga särskilda skäl för att kunna motivera ett enskilt huvudmannaskap för allmän plats i området. Ett kommunalt huvudmannaskap föranleder kommunala investeringar och har för genomförandet behov av personella resurser så att projektet behöver hanteras inom ett exploateringsprojekt.

6. 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 2024 för att anpassas till ny styrmodell.

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 kvarteret Järnvägen	14
Stadsbyggnadsprojekt inom delar av Gråbo/Yttre Furulund i Visby	13
Torslunden	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 att 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 2026-2030.