

## Styrande dokument

*Vision, ([länk](#)) regional utvecklingsstrategi ([länk](#)) och översiktsplan ([länk](#))*

Arbetet med mark- och exploaterings styrs av Region Gotlands vision och den regionala utvecklingsstrategi som anger mål och prioriteringar för en långsiktigt hållbar regional utveckling. I regionens översiktsplan, Bygg Gotland, framgår övergripande målsättningar och vägledningar vad gäller användning av mark- och vattenområden samt bebyggelse. Planen gäller fram till 2025 men regionen arbetar nu med en ny översiktsplan som förväntas bli färdigställd under år 2025. Den nya översiktsplanen skall gälla fram till år 2040.

*Exploateringsplan och budget – ([länk RF p. 19](#))*

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 revideras årligen och beslutas politiskt i syfte att ajourhålla verksamhetens ekonomi, projekt samt involvera politiken i vilka projekt som ska prioriteras.

*Fastighetspolicy ([länk](#))*

Region Gotland äger fastigheter av betydande värden. Det samlade fastighetsbeståndet utgör en förutsättning för regionens verksamheter och för Gotlands utveckling. Fastighetspolicyn syftar till att lägga grunden för hur Region Gotland skall agera som fastighetsägare för att säkerställa en ansvarsfull förvaltning och en långsiktig planering avseende förändring av beståndet.



Bild 2. Illustration från fastighetspolicy

Det finns ett antal riktlinjer och dokument som utifrån fastighetspolicyn stödjer verksamheten. Riktlinjen för fastighetsförvaltning berör främst teknikförvaltningen och riktlinjen för lokalförsörjning berör främst regionstyrelseförvaltningen. Resterande riktlinjer berör främst mark- och exploateringsverksamheten. Riktlinjerna beskrivs kort

nedan.

### *1. Riktlinjer för fastighetsförvaltning (länk)*

Syftet för den regionala fastighetsförvaltningen är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för de primära verksamheterna, såsom exempelvis skola, barn- och äldreomsorg samt sjukvård.

Fastighetsförvaltningen ska också genomföras så att byggnadsbeståndets realvärde säkerställs.

Detta ska uppnås genom att:

- Förvalta Region Gotlands innehav av lokaler och verka för att dessa skall vara ändamålsenliga, kostnadseffektiva och med en god inomhusmiljö.
- Medverka i en aktiv strategisk planering för lokalförsörjning vilket innebär utveckling, försäljning eller förvärv av fastigheter utifrån ett långsiktigt lokal- och investeringsbehov.
- Verka för att Region Gotlands ambitioner kring hållbarhet ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv kan uppfyllas.
- Förvalta och utveckla regionens fastighetsinnehav på ett professionellt sätt.

### *2. Riktlinjer för lokalförsörjning (länk)*

Riktlinjerna för lokalförsörjning syftar till att med utgångspunkten koncernnytta och gemensamma ekonomiska förutsättningar:

- Säkerställa en aktiv och effektiv strategisk planering av lokalförsörjningen.
- Ge förutsättningar för en aktiv strategisk planering för lokalförsörjning vilket innebär utveckling, försäljning eller förvärv av fastigheter utifrån ett långsiktigt lokal- och investeringsbehov.
- Säkerställa tillhandahållandet av funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart sätt.
- Säkerställa en likvärdig och samverkande process för lokalförsörjningen för alla förvaltningar.

Planering och uppföljning dokumenteras i lokalförsörjningsplanen som ska omfatta samtliga lokaler och anläggningar för Region Gotlands verksamheter.

### *3. Riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende (länk)*

Riktlinjerna hanterar huvudsakligen förfarandet vid försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, nyttjanderätt som till exempel tomträtt eller arrende av mark som Region Gotland äger. Av riktlinjerna framgår ekonomiska principer för försäljning av regionens fastigheter. Dokumentet gäller för all kommunal/regional verksamhet.

### *4. Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal (länk)*

Riktlinjen för markanvisnings- och exploateringsavtal stödjer den fastighetspolicy som antagits i Regionfullmäktige.

Region Gotland har det yttersta ansvaret när det gäller samhällsplanering och byggande. Viktiga verktyg för att uppnå de politiska målen i Vårt Gotland 2040 är det kommunala planmonopolet och tilldelning av markanvisningar. Riktlinjen för markanvisnings- och exploateringsavtal syftar till att tydliggöra vilka förväntningar som Region Gotland ställer på en byggherre vid markexploatering, dvs både vid en markanvisning och vid tecknande av exploateringsavtal.

Övriga riktlinjer

### *Riktlinjer för exploateringsprocessen – under revidering*

De riktlinjer för exploateringsprocessen som antogs 2014 har nu blivit inaktuella. Ett arbete pågår därför med en uppdatering av riktlinjerna, där en kartläggning av exploateringsprocessen har genomförts. Planen är att ett förslag till nya riktlinjer ska vara färdiga under 2025.

### *Riktlinjer för bostadsförsörjning ([länk](#))*

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen utifrån beslutade riktlinjer. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna redogör för Region Gotlands inriktning, mål och ambitioner för de kommande årens bostadspolitik och bostadsbyggande. Riktlinjerna ska också fungera som underlag för samhällsplaneringen och i dialogen mellan regionen och exploatörer. Av riktlinjerna framgår att Region Gotland ska arbeta för en hållbar utveckling utifrån ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv.

Riktlinjen för bostadsförsörjning ska från 1 mars 2025 ersättas av en handlingsplan för bostadsförsörjning, vilken är under framtagande.

### *Riktlinjer för redovisning och budgetering av markexploatering ([länk](#))*

I riktlinjerna beskrivs hur exploatering av mark ska redovisas och budgeteras.

Riktlinjerna utgår från lagen om kommunal bokföring och redovisning samt god redovisningssed för kommuner och regioner. Syftet med riktlinjerna är att skapa en enhetlig tillämpning av gällande regler för redovisning av markexploatering. Syftet är också att beskriva hur exploateringsplan- och budget ska utformas.

Ansvaret för en korrekt redovisning ligger på beslutsattestant.

### Beslutade prioriteringsmodeller

#### *Prioritering av Exploateringsprojekt*

En modell för prioritering av exploateringsprojekt finns framtagen för att säkerställa en samsyn av prioritering och förutsägbarhet för både exploatörer och de förvaltningar inom regionen som berörs. Kriterierna för prioritering är politiskt beslutade och utgår från regionens styrande dokument.

Följande kriterium används i prioriteringsmodellen.

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 serviceområden 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

#### *Prioritering av detaljplaner*

Miljö- och byggnämnden tog beslut om en prioriteringsmodell i oktober 2022. Med hjälp av denna modell skapas möjlighet att snabbare fördela och handlägga detaljplaner som t.ex. kan bidra till bostadsförsörjningen.

Detaljplaneuppdragen ska prioriteras enligt följande ordning:

1. Planansökningar
2. Detaljplaneuppdrag MBN 2023/1771, utveckling av cementindustri
3. Region Gotlands beslutade och prioriterade exploateringsprojekt Detaljplaneuppdrag som möjliggör minst 50 st. bostadsenheter samt detaljplaneuppdrag inom 3 km från aktiv skolverksamhet som möjliggör minst 10 st. bostadsenheter utanför Visby
4. Detaljplaneuppdrag som möjliggör utveckling av offentlig service för vård, omsorg och idrottsändamål
5. Detaljplaneuppdrag som har påbörjad handläggning vid beslutsdatum för prioriteringsmodell
6. Detaljplaneuppdrag som är äldre än 5 år beräknat från det datum när Samhällsbyggnadsförvaltningen fick uppdraget d.v.s. beslutsdatum när positivt planbesked gavs
7. Övriga detaljplaneuppdrag fördelas efter tidpunkt när positivt planbesked gavs. Detaljplaneuppdrag med längst väntetid fördelas först.

Följande kriterier måste dessutom vara uppfyllda för att prioritering ska kunna bli aktuellt:

- Önskad åtgärd är förenlig med strategisk planering såsom översiktsplanen, fördjupad översiktsplan eller planprogram.
- Aktuellt område ligger inom verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp), eller kan ordna godtagbar enskild VA-lösning, eller är utpekad och prioriterat i VA-planen.

Prioriteringsmodell för detaljplaner är via punkt 3 kopplad till prioriteringen för exploateringsprojekt.