

Mottagare
Regionstyrelsen

Ramtillskott exploatering tidiga skeden

Förlag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Ramtillskott på 600 000 kr för år 2024 beviljas miljö- och byggnämnden avseende exploatering tidiga skeden inom Projekt Slite.
- Ramtillskott på 400 000 kr för år 2025 beviljas miljö- och byggnämnden avseende exploatering tidiga skeden inom Projekt Slite.

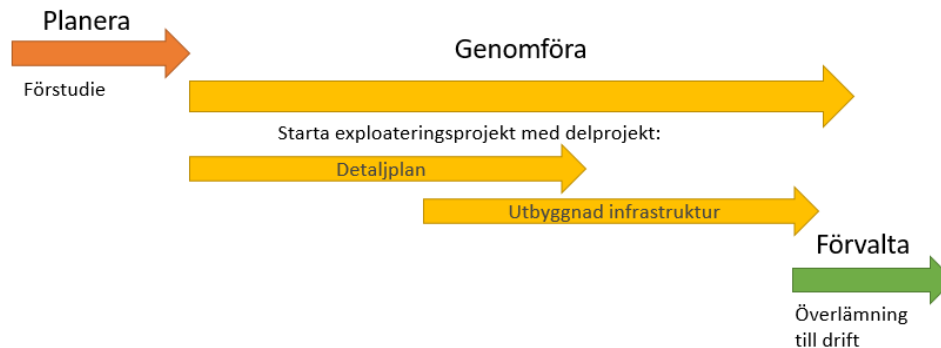
Sammanfattning

Heidelberg Materials ansökte den 30 juni 2023 om planbesked för framtagandet av en ny detaljplan avseende fabriksområdet för cementfabriken i Slite på nordöstra Gotland. Den 21 november 2023 beslutade Miljö- och byggnämnden att lämna positivt planbesked till ansökan, 2023-11-21 MBN § 203, med tillägget av att Region Gotland ska upprätta ett kvalitetsprogram för Slite samhälle. Kvalitetsprogrammets syfte är att hantera den omgivningspåverkan som en ny- eller ändrad detaljplan innebär och för att säkerställa en hållbar och långsiktig utveckling av Slite samhälle tillsammans med fabriksområdet. Framtagande av planförslag och upprättande av programhandling har för samordning definierats som Projekt Slite.

Beslutet avseende planuppdrag omfattar även att Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Avsikten var att plankostnadsavtalet även ska täcka Miljö- och byggnämndens kostnader hänförliga framtagandet/upprättandet av kvalitetsprogrammet. Förvaltningens bedömning är att det saknas lagstöd att ålägga exploitören med kostnader för upprättandet av ett kvalitetsprogram som inte tas fram som ett program till detaljplan enligt Plan- och bygglagen.

Om en ny- eller ändrad detaljplan antas för fabriksområdet så kommer detta att föranleda att mark som ägs av Region Gotland kommer, mot eventuell ekonomisk ersättning, att överföras till exploitörens fastighet. Detaljplanen föreslås bland annat även avse en trafikavstängning som i sin tur medför behov av investeringar i allmänna anläggningar som Region Gotland är, eller vid tidpunkten kommer till att vara, huvudman för. Detta tillsammans med detaljplanens områdespåverkan för Slite samhälle medför att Projekt Slite i förlängningen bör hanteras inom Region Gotlands exploateringsprocess, som redogörs för nedan.

Exploateringsprocessen



En exploatering som berör mark som Region Gotland äger och som kan föranleda ekonomiska investeringar och-/eller andra risker för Region Gotland ska enligt exploateringsprocessen föregås av en förstudie. Arbetet med en förstudie har inte stöd i Plan- och bygglagen att finansieras genom ett plankostnadsavtal. Kostnaden för genomförande av en förstudie ska tas inom exploateringsverksamhetens driftsbudget på miljö och byggnämnden enligt gällande redovisningsriktlinjer. Budget saknas för det idag.

I och med att delprojektet för detaljplan inom Projekt Slite är tidskänsligt föreslås en förstudie genomföras parallellt med detaljplanarbetet under 2024. Fördelning av de kostnader för utredningar som är gemensamt underlag mellan förstudie och detaljplan bör regleras mellan Region Gotland och exploitören genom ett ramavtal. Ett framtida beslut om godkänd förstudie (Start-PM) och start av exploateringsprojekt föreslås införliva detaljplan och kvalitetsprogram som delprojekt i ett exploateringsprojekt för genomförande.

Det är exploateringsgruppen (EXG - som består av tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen, teknikförvaltningen och regionstyrelseförvaltningen) som beslutar om att inleda en förstudie om budget för en förstudie är beslutad. Det är regionstyrelsen som är beslutande organ för godkännande av förstudie (Start-PM) och start av exploateringsprojekt. Budget för förstudier och exploatering i tidiga skeden äskas av mark- och exploateringsavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen via Mål och budget som utgår från exploateringsplan och budgets kalkyler. Projekt Slite är omnämnd i exploateringsplan och budget 2025-2029 men saknar budget för 2024 och 2025.

Miljö- och byggnämnden äskar 600 000 kr för år 2024 och 400 000 kr för år 2025 för exploatering tidiga skeden, för genomförandet av en förstudie, för godkännande i regionstyrelsen och vidare hantering i regionfullmäktige.

Bedömning

Förstudien ska syfta till att klargöra vilka effekter en ny- eller ändrad detaljplan innebär för Region Gotland, samt tydliggöra beslutet att upprätta ett kvalitetsprogram. Förstudien föreslås utreda förutsättningar gällande kulturmiljö, behov av utveckling av allmän platsmark, behov av nya bostäder och verksamheter samt genomföra inventering av möjliga utvecklingsområden. Inom ramen för förstudien föreslås det även genomföras inledande medborgardialog med boende och verksamma i Slite. Utifrån resultatet av dialog och utredningar kan kvalitetsprogrammets syfte och omfattning klargöras. Slutgiltig avgränsning av förstudien är inte fastställd. Kapital- och driftskostnader för infrastruktursinvesteringar behöver identifieras. Godkänd förstudie behöver lyftas in i exploateringsplan och budget 2026-2030 som ett exploateringsprojekt. Kapital- och driftkostnader för infrastrukturinvesteringarna kommer att belasta tekniska nämndens driftbudget och bör hanteras i tekniska nämndens årliga mål- och budget skrivelse.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår att det, för att säkerställa en hållbar utveckling av Slite samhälle tillsammans med cementindustrin, genomförs en förstudie och föreslår att ramtillskott på 600 000 kr för år 2024 och 400 000 kr för år 2025 kronor för exploatering tidiga skeden ska beviljas utifrån projektets beskrivning.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Förvaltningens bedömning är att det saknas stöd i Plan- och bygglagen att ålägga exploatören med kostnader för upprättandet av ett kvalitetsprogram som inte tas fram som ett program till detaljplan enligt Plan- och bygglagen.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att en förstudie är nödvändig för att klargöra hur Slite samhälle ska kunna utvecklas långsiktigt hållbart. Förstudien behövs också för att identifiera behov av investering i allmänna anläggningar och allmän plats samt klargöra omfattning av ett kommande kvalitetsprogram. Iordningställande av allmän plats bedöms dels kunna hanteras genom exploateringsbidrag utifrån den nytta som exploatören får av en ny- eller ändrad detaljplan. Samt genom intäkt från eventuell mark som genom fastighetsreglering kan överföras till exploatörens fastighet. Förvaltningen bedömer det dock som sannolikt att Region Gotland inte kommer att få kostnadstäckning för upprättandet av en förstudie och ett kvalitetsprogram om inte ytterligare delprojekt för utveckling och upplåtelse- eller försäljning av mark i Slite införlivas i projektet, vilket förstudien kommer att undersöka förutsättningarna för. Förvaltningen menar dock att om en förstudie inte genomförs så kommer detta medföra en större ekonomisk risk för Region Gotland så som huvudman för allmän plats vid ett genomförande av detaljplanen som är oundvikligt i samband med en ny- eller ändrad detaljplan för fabriksområdet. Detta då Region Gotlands kostnader som genomförandet föranleder då kommer vara okända och sannolikt inte kunna samordnas på ett kostnadseffektivt sätt.

Om ramtillskott inte beviljas enligt förslag till beslut är alternativet att Mark- och exploateringsavdelningen behöver stoppa något av de exploateringsprojekt som är pågående (Stadsutveckling Visborg, Gråbo, Torslunden, Järnvägen och Industrimark Visby) där budget finns eller att förstudien för Projekt Slite inte kan genomföras. Att stoppa något av de pågående exploateringsprojekten är svårt eftersom de stora beställningarna för året är genomförda och pågår. Vidare har redan driftsmedel omfördelats till projektet Torslunden som inte har fått någon beslutad budget sedan tidigare. Dessutom bedöms pågående projekt att gå över budget vilket medför att det inte finns utrymme att omfördela medel till Projekt Slite. Därav är konsekvensen att förstudien för Projekt Slite inte kan genomföras om medel inte tilldelas, vilket medför en ekonomisk risk för Region Gotland i samband med genomförandet av en ny- eller ändrad detaljplan.

Pågående exploateringsprojekt bedöms generera intäkter till Region Gotland de kommande åren vilket gör att förvaltningen bedömer att dessa inte bör avbrytas.

3. Barnperspektiv

Bedömningen är att en förstudie positivt bidrar till att barnperspektivet kommer med i de tidiga skedena av hur Slite samhälle påverkas av pågående detaljplanearbete och behöver utvecklas framgent. Förstudien bidrar till att säkerställa att projektet jobbar med barnkonventionen från början. Förstudien skapar också förutsättningar för kvalitetsprogrammet att tidigt ta hänsyn till barnperspektivet. Den trafikanalys och utredning av allmän platsmark som görs inom förstudien är viktig för att säkerställa hur barnens liv i Slite förändras och vilka anpassningar som kan bli nödvändiga.

4. Jämställdhetsperspektiv

Bedömningen är att en förstudie positivt bidrar till att jämställdhetsperspektivet kommer med i de tidiga skedena av hur Slite samhälle påverkas av pågående detaljplanearbete och behöver utvecklas framgent. Förstudien skapar också förutsättningar för kvalitetsprogrammet att tidigt ta hänsyn till jämställdhetsperspektivet. Den trafikanalys och utredning av allmän platsmark som görs inom förstudien är viktig för att förstå hur förutsättningarna i Slite förändras och vilka anpassningar som kan bli nödvändiga genom kvalitetsprogrammet.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att en förstudie säkerställer funktionen av samhällsviktig infrastruktur i Slite samhälle och verkar för att Slite ska vara en fortsatt attraktiv plats att verka och bo på.

6. Klimat och miljöperspektiv

För att säkerställa genomförbarheten av en klimatomställning av cementindustrin i Slite är bedömningen att förslag till beslut är positivt ur ett klimat- och miljöperspektiv.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-05-27

Miljö- och byggnämnden 2023-11-21, § 203

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör