PLAN

Exploateringsplan och budget

2027-2031

Fastställd av regionfullmäktige
Framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen
Datum 2026-11-16
Gäller 2027-2031
Ärendenr RS 2026/159
Version 1.0

Region Gotland
Besöksadress Visborgsallén 19
Postadress SE-621 81 Visby
Telefon +46 (0)498 26 90 00
E-post regiongotland@gotland.se
Org nr 212000-0803
Webbplats www.gotland.se

Region Gotland

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 5
Stadsutveckling Visborg 5
Samordning kvarteret Järnvägen 7
Exploateringsprojekt Gråbo i Visby 8
Industrimark Visby 9
Torslunden 10
2.2 Beslutade exploateringsprojekt, ej startade 12
Särskilt boende för äldre i Visby 12
Särskilt boende för äldre i Slite 12
Sotaren Terra Nova 12
Visby hamn stadsutveckling 12
2.3 Förslag till exploateringsbudget 2027-2028 och plan 2029-2031 13
3. Markanvisningar 14
3.1 Definition av markanvisning 14
3.2 Pågående markanvisningar 14
3.3 Planerade markanvisningsprojekt 15
4. Förstudier 16
4.2 Pågående förstudier 17
4.3 Planerade förstudier 18
5. Detaljplaner eller planbesked som kan generera nya exploateringsprojekt 19
7. Prioriteringsmodell 21
5.1 Prioriteringar 22

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-, verksamhetsområden, lokaler för regionens egna verksamheter får följdverkningar på regionens ekonomi och kan medföra ett behov av utökad kommunal service. 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.

Kostnaden för utbyggnad finansieras genom en eller flera av angivna metoder nedan:

- Genom intäkt från försäljning eller upplåtelse vid utveckling av mark som Region Gotland äger
- Genom att byggherren eller en fastighetsägare betalar medfinansieringsersättning eller exploateringsbidrag enligt reglerna i 1 kap. 4 § och 6 kap. 40 § PBL
- Genom att berörda fastighetsägare betalar gatukostnad i enlighet med vad som regleras i 6 kap. 24 - 27 §§ PBL

Exploateringsplan och budget redovisar även kostnader för att iordningställa mark inför en försäljning.

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

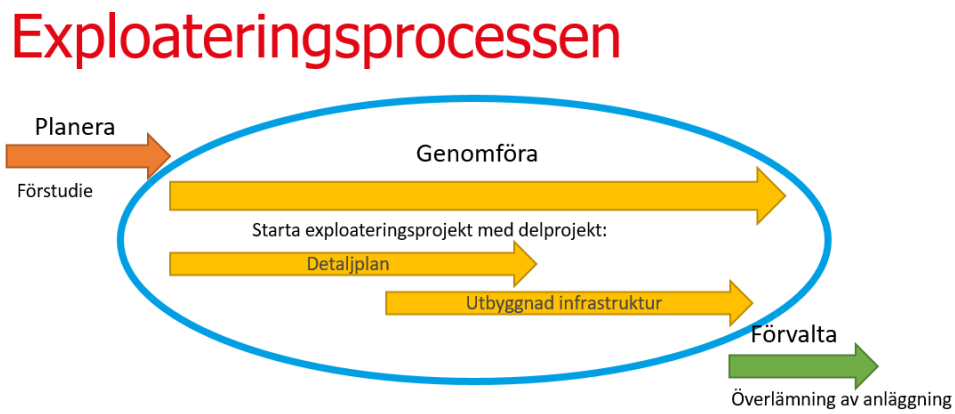
Det är viktigt att det tilldelas ekonomiska och personella resurser till tekniska nämnden när det gäller exploatering även i regionens mål och budget. Risken är annars att exploateringsprojekt som påbörjats behöver skjutas upp eller avbrytas.

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 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 först efter att en förstudie genomförts. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål, såsom bostäder, affärer, kontor, verksamheter eller offentlig verksamhet.



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, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Delprojektledare detaljplan, Planarkitekt, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Delprojektledare utbyggnad infrastruktur, Projektledare, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Parkplanering, Landskapsarkitekt, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Trafikplanering, Trafikplanerare/Trafikingenjör, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Vatten och avloppsplanering, VA-planerare/VA-ingenjör, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Controller, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Utöver dessa kompetenser kan ytterligare resurser behövas 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 som i sin tur består av flera delprojekt i form av olika detaljplaner och infrastrukturprojekt. Det medför att det för stadsutvecklingsprojekt kan behövas flera resurser av samma kompetens från ovan nämnda planeringsfunktioner.

2.1 Pågående exploateringsprojekt

Stadsutveckling Visborg

För projekt Stadsutveckling Visborg och Visborgsområdet finns en rad framtagna och beslutade styrdokument där bland annat strukturplan, start-PM och kvalitetsprogram kan nämnas. Projektet har pågått sedan år 2011 då beslut togs om det första projektdirektivet.

Visborgsområdet är präglat 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 av flera pågående och planerade exploaterings- och infrastrukturprojekt som kommer att bedrivas parallellt och i etapper under en lång tidshorisont och utbyggnadsperiod. Två exploateringsprojekt är startade, Idrotts- och rekreationsområdet och Norra Regementsområdet samt tre separata infrastrukturprojekt, Sandhedsvägen, Dagvatten och dricksvatten Östra Regementsområdet samt Dagvattenutlopp centralt genom Södra hällarna.

För Idrotts- och rekreationsområdet, där det finns en framtagen detaljplan, ska det framför allt iordningställas infrastruktur såsom exempelvis gator, gång- och cykelväg och belysning men även förbereda mark för försäljning. Sommaren 2025 beslutades och tecknades ett markanvisningsavtal med Visby Roma Hockey avseende uppförande av ishall. Under 2026 planeras markanvisningsprocessen tas vidare genom förhandling och beslut om markgenomförandeavtal. Ytterligare parkeringsplatser behöver byggas ut för att täcka behovet inom Idrotts- och rekreationsområdet vid etablering av en ishall, kostnaden för uppförande av parkeringsplatser kommer regleras i markgenomförandeavtalet. Utveckling av Idrotts- och rekreationsområdet förutsätter investering och utbyggnad i kommunal infrastruktur utanför detaljplaneområdet såsom tvärförbindelsen Sandhedsvägen för att trafikförsörja området. Tvärförbindelsen avser i ett första skede koppla ihop väg 140 (Tofta vägen) med Langs väg. Projektering av parkeringsplatser har påbörjats och kommer att fortgå under 2026. Projektering av Sandhedsvägen planeras att kunna påbörjas hösten 2026. Inom projektet pågår även projektering av gång- och cykelväg från Visborgsallén till befintlig arenahall där utbyggnad av den samma planeras att påbörjas under 2026. Utöver detta ska parkområdet framför den befintliga arenahallen iordningställas och utvecklas i enlighet med detaljplanen.

Norra Regementsområdet består av tre delområden, Trombonen & Slagverket, Ljuset & Lyktan och kvarteret Skenet. Skenet har en lagakraftvunnen detaljplan, för de övriga pågår planarbete. Region Gotland har 2018 tecknat ett exploateringsavtal som omfattar Ljuset & Lyktan, kvarteret Skenet samt ett ytterligare område inom Regementsområdet. I samband med tecknandet betalade byggherren en exploateringsersättning om 40 mnkr. För att detaljplanerna ska kunna genomföras och byggas ut krävs investeringar i anläggningar både inom och utanför de planerade detaljplanerna. VA-anläggningar utanför detaljplaneområdena såsom dagvattenledningar, dammar och pumpstationer avses placeras inom Visborgs slätt. Dessa VA-anläggningar ingår också i exploateringsprojektet Norra Regementsområdet. Utöver detta planeras även befintligt dagvattenutlopp genom Södra hällarna dimensioneras upp för att kunna avleda dagvatten från aktuella områden men även för övriga delar inom Regementsområdet. Uppdimensioneringen av dagvattenutloppet är en förutsättning för detaljplanernas genomförande men eftersom det ska möjliggöra för

utveckling av övriga delar inom Regementsområdet så är det ett separat infrastrukturprojekt.

Det påbörjade infrastrukturprojektet Dagvatten och dricksvatten Östra Regementsområdet syftar till att primärt säkerställa dagvattenhantering (rening och fördröjning) för redan antagna detaljplaner för kvarteret Skenet och Idrotts- och rekreationsområdet inom Visborgsområdet. Det dagvatten som flödar in i Visborgsområdet från Haga/Djuplunda kommer också hanteras. Utöver det kommer en dricksvattenledning anläggas för att skapa rundmatning och för framtida försörjning av Östra Regementsområdet. I projektet ingår även att utreda möjligheten till återinfiltration av renat dagvatten för att försöka minimera effekten av minskad grundvattenbildning.

Successivt under arbete med Stadsutveckling Visborg har flertalet utredningar genomförts. Utredningarna har bidragit till att Stadsutveckling Visborg idag har en ökad kunskap och förståelse för områdets förutsättningar och utmaningar. Under 2025 arbetade projektet med att ta fram en lägesrapport som bland annat beskriver nu kända förutsättningar, en analys utifrån två utbyggnadsscenarier och förslag på hur projektets fortsatta planering och utveckling kan ske framgent. Exploateringsplan och budget 2027-2031 för Stadsutveckling Visborg har tagits fram utifrån den prioriteringsordning som föreslås för det mellanalternativ som beskrivs i lägesrapporten. Kort beskrivet innebär ett mellanalternativ:

- fokus på ett utvecklingsområde i taget, det vill säga ett område som har behov av samma infrastruktur. På så sätt begränsas de initiala investeringskostnaderna, infrastrukturen får en högre nyttjandegrad och tillgång till byggbar mark matchar bättre efterfrågan.
- arbeta vidare med övergripande utredningar kopplat till utmaningarna så som vattenfrågor, investeringar i infrastruktur och tillståndsfrågor.
- fortsätta arbeta med pågående projekt.

Kostnader och intäkter för Stadsutveckling Visborg under perioden 2027-2031 är hänförda framför allt till redan tecknade avtal med byggherrar och antagna detaljplaner där Region Gotland som huvudman är skyldig att iordningställa infrastrukturanläggningar. De områden som berörs är framför allt kvarteret Skenet, idrotts- och rekreationsområdet samt utbyggnad av Sandhedsvägen. Stadsutveckling Visborg avser även att arbeta vidare med att möjliggöra framtagande av detaljplaner för Ljuset & Lyktan och Trombonen & Slagverket. När de nya detaljplanerna har vunnit laga kraft kommer utbyggnad av VA-anläggningar inom och utanför detaljplanerna att påbörjas. Inom aktuell period omfattas även investeringskostnaderna i ny gång- och cykeltunnel som tekniska nämnden tog beslut om 2022 (TN § 110 2022-06-22).

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

~~Förslag till exploateringsbudget 2027-2031(tkr)~~

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark						
VA	9 000	13 000	29 000	31 000	92 000	**174 000**
Gata/park mm	32 000	51 000	52 000	9 000	44 000	**188 000**
	41 000	**64 000**	**81 000**	**40 000**	**136 000**	**362 000**

Förslag till exploateringsbudget 2027-2031(tkr)

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark						
VA	1 000	9 000	35 500	36 000	92 000	**173 500**
Gata/park mm	12 000	64 500	48 000	19 000	44 500	**188 000**
	13 000	**73 500**	**83 500**	**55 000**	**136 500**	**361 500**

Tidigare beslutade investeringsmedel avses inte kompletteringsbudgeteras inför 2027. Exploateringskalkylen och beskrivning av effekterna i resultaträkning för Stadsutveckling Visborg redovisar detaljerade uppgifter om planerade investeringskostnader samt drift- och kapitalkostnader per år för åren 2027-2031. I exploateringskalkylens redovisade investeringskostnader ingår kostnader för källsorterande VA-system och nytt gråvattenverk. Investering i gata, park och VA kommer inte förrän 2028 generera någon effekt på drift- och kapitalkostnader med undantag för den investering som har skett i gång- och cykelväg, den så kallade Banvallstråket och dagvattenhantering inom kvarteret Skenet som bedöms generera cirka 422 tkr respektive 254 tkr i form av drifts- och kapitalkostnad per år.

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.

Samtliga detaljplaner är laga kraft. Den förstnämnda är helt utbyggd och den andra är under utbyggnad.

I exploateringsprojektet ingår också att genomföra investeringar i allmänna ytor som finns runtomkring kvarteret. Investeringen kommer när projektet är slutfört ha resulterat 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. (färdigställt under 2025)
- 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.

Under våren 2025 färdigställdes utbyte av nedgrävd infrastruktur i form av ledningar m.m. (vatten, avlopp, dagvatten, fiber, el, fjärrvärme) i Söderväg. Arbetet utfördes som ett samordningsprojekt mellan Region Gotland och GEAB. Efter sommaren 2025 återupptogs arbetena på Söderväg av Region Gotland för att färdigställa 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.

Sedan vintern 2024 har en tät dialog har förts med näringsidkare i längs Söderväg för att informera om projektets framfart samt fånga upp frågeställningar som projektet genererar. Utifrån önskemål om att Söderväg skulle vara tillgänglig sommaren 2025 har genomförandetiden för investeringarna förskjutits till våren 2026.

Förslag till exploateringsbudget 2027-2031 (tkr)

	2027	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Totalt perioden**
Iordningställande av tomtmark	950	0	0	0	0	**950**
VA	0	0	0	0	0	**0**
Gata/park mm	0	0	0	0	0	**0**
Summa	**950**	**0**	**0**	**0**	**0**	**950**

Exploateringsnettot för Järnvägen uppvisar för närvarande ett underskott på 5 200 tkr för hela projektet. Då ingår också stora investeringar som genomförs i allmän plats som behövs i form av reinvesteringar och för att också höja standarden på Söderväg. Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 1 500 tkr per år från och med 2026 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 ianspråkta 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. Direktanvisningar planeras ske till GotlandsHem respektive Stävbo Fastigheter AB för byggnation av bostäder. Projektet bedöms skapa förutsättningar för uppförande av cirka 400 bostadslägenheter. Detaljplan för Visby Gråbo 1:3 med flera vann laga kraft i januari 2025 och ska byggas ut under 2026-2027. Detaljplan för Bogen 1 med flera har granskats men ännu inte antagits. Förhandlingarna har under hösten 2025 strandats på grund av avbrutet samarbete mellan exploatör och dennes avtalspartner. Projektet planerar att ta fram ny plan för att anta planen i början av 2026.

Exploateringen kommer medföra att andelen grönyta minskar. Projektet omfattar därför även Gråboparken som utvecklas och omgestaltas för att höja kvalitéerna i de grönområden som blir kvar. Utbyggnad av allmänna anläggningar planeras att påbörjas i början av 2026.

Förslag till exploateringsbudget 2027-2031 (tkr)

	2027	**2028**	**2029**		**2030**	**2031**	**Totalt perioden**
Iordningställande av tomtmark	100	800	0		0	0	**900**
VA	1400	600	0		0	0	**2 000**
Gata/park mm	1 000	8 800	7 300		0	0	**17 100**
Summa	**2 500**	**10 200**	**7 300**		**0**	**0**	**20 000**

Exploateringsnettot för Gråbo uppvisar ett överskott på cirka 21 600 tkr för hela projektet. Nettot baseras på nuvarande planering, vilket innefattar genomförande av försäljning i samband med genomförandet av detaljplanen för Bogen 1 med flera. Om planarbetet avbryts eller behöver förändras kommer det få konsekvenser för exploateringsnettot för projektet. Likväl kommer kalkyler för nytillkomna projekt utifrån den förstudie som pågår för Gråbo läggas till i kommande exploateringsplan och budget.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 200 tkr per år från år 2028 och cirka 2 000 tkr från 2029. Drift och kapitalkostnader för VA beräknas bli 150 tkr från år 2028 och 214 tkr från 2029.

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 2025. År 2021 beslutade Regionstyrelsen att utöka aktuellt exploateringsprojekt med Bingerskvarn. För både Österby och Bingerskvarn finns gällande detaljplaner. Exploateringsprojektet omfattar en markanvisning, kompletterande utbyggnad av VA och gata, markinlösen, lantmäteriförrättningar, markförsäljning, projektering och projektledning. Utbyggnad av infrastruktur avses genomföras under 2026 och försäljning av fastigheter sker därefter.

Beslut om markanvisning togs år 2023 för etablering av solfångarpark med tillhörande e-bränsleproduktion inom dels mark planlagd för industriändamål i Visby som ej är lämplig

för bebyggelse samt ej planlagd mark i Klintehamn. Avsiktsförklaringen, som undertecknades 2024, är beroende av om exploatören erhåller nödvändiga tillstånd och lov för anläggningarna. Ett ärende för prövning av verksamhetens lämplighet pågår sedan september 2025. Projektet inväntar besked från tillsynsmyndigheten innan processen kan tas vidare.

Exploateringsnettot för Industrimark Visby uppvisar ett överskott på 3,6 mkr för hela projektet. Förväntat exploateringsnetto har sjunkit på grund av att projektet utför ändringar i projektering för att förbättra skyfallsläget i området, vilket inverkar på förväntad kostnad för utbyggnad.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli 178 tkr per år från år 2029 och för VA 50 tkr per år från och med år 2027 och 274 tkr från 2029 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.
- Samhällsbyggandsförvaltningen 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 iordningställas mellan cirkulationsplatsen i korsningen mellan Broväg, Lummelundsväg, Norderväg och Kung Magnus väg och cirkulationsplatsen i korsningen mellan Broväg, Norra Hansegatan och Atlasgatan. Detta behöver framför allt göras för att skapa en god stadsplanering med en god trafiksäkerhet och tillgänglighet. Broväg är ett av huvudstråken för trafik in mot Visby och det finns också med som ett prioriterat huvudstråk i beslutad cykelplan.

Exploateringsprojekt för Torslunden påbörjades under 2024 med att genomföra vissa utredningar och påbörja detaljplanearbetet. Exploateringsprojekt Torslunden förväntas bidra med cirka 160 nya bostäder i den delen som avser avgränsningen i Start-PM och inom ett av de mindre områdena som ligger utanför avgränsningen i Start-PM för Torslunden. Därutöver tillkommer ytterligare ett mindre antal lägenheter som planeras inom fastigheten Castor 1. Inom Torslunden skapas en ny dagvattenanläggning som tillskapas för omhändertagande, reglering och rening av dagvatten. Anläggningen ska samspela med en ny lekpark som planeras i Torslunden.

~~Förslag till exploateringsbudget 2027-2031(tkr)~~

	~~2027~~	~~2028~~	~~2029~~	~~2030~~	~~2031~~	~~Totalt perioden~~
~~Iordningställande av tomtmark~~	~~0~~	~~400~~				~~400~~
~~VA~~	~~3 600~~	~~0~~				~~3 600~~
~~Gata/park mm~~	~~27 700~~	~~11 600~~				~~39 300~~
~~Summa~~	~~31 300~~	~~12 000~~				~~43 300~~

Förslag till exploateringsbudget 2027-2031(tkr)

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	2 700	0	400			3 100
VA	4 000	0				4 000
Gata/park mm	10 000	30 300		2 000		42 300
Summa	**16 700**	**30 300**	**400**	**2 000**		49 400

Exploateringskalkylen för Torslunden uppvisar ett underskott med – 12,8 mkr för hela projektet. Då ingår dock investeringen i allmän plats för Broväg som sträcker sig utanför exploateringsområdet. Kostnadsökningarna från föregående budget är i huvudsak hänförliga till tillkommande trafiksäkerhets- och tillgänglighetsåtgärder, anläggandet av ett torg, två nya busshållplatser enligt antagna utformningskrav och kollektivtrafikens anläggningsplanering av nya busshållplatser i Visby och utökning av dagvattendamm.

Drift- och kapitalkostnader för investeringar i gator, vägar, belysning och park beräknas bli cirka 85 tkr för år 2027 och 2 469 tkr för år 2028, 2 526 tkr från 2029 och framåt. Drift- och kapitalkostnader för VA blir 50 tkr från 2027 och 457 tkr från 2028 och framåt.

Kalkylen och tidplanen är baserad på tidigare antagande att detaljplanen kan antas under hösten 2026, vilket inte längre är aktuellt. I och med att planområdet har utökats med flera områden har det medfört att tidplanen för genomförandet förskjutits. Detaljplanen beräknas nu bli antagen under kvartal fyra 2027. Vidare baseras kalkylen på att omfattningen av försäljningen till Gotlandshem är ca 10 600 kvm BTA. Detaljplanen som håller på att tas fram styr den slutgiltiga byggrätten. Det finns inga hinder i befintlig detaljplan för utbyggnad av allmän plats, varför denna avses påbörjas parallellt med detaljplaneprocessen för ny detaljplan.

Region Gotlands framställan om planeringsbesked till Länsstyrelsen för utökad byggnation inom Castor 1 fick ett negativt svar. Miljö- och byggnadsnämnden beslut MBN § 40 2024-03-26 om utökning inom Castor 1, förutom den del som ingår i Start-PM, kommer därför endast att omfatta ett mindre område av Castor 1 i och med att nästan hela Castor 1 ligger inom riksintresse för Försvarsmakten gällande flygbuller.

Kostnaderna som är hänförliga till utökningarna av planområdet och efterföljande genomförande i dessa delar kommer uteslutande bekostas av Gotlandshem AB. Detaljplanekostnaden är säkerställd genom plankostnadsavtal med Gotlandshem AB.

2.2 Beslutade exploateringsprojekt, ej startade

Särskilt boende för äldre i Visby

Regionstyrelsen beslutade 2025-10-23, §432 att ett exploateringsprojekt avseende del av fastigheten Visby Artilleriet 1:33 ska initieras. Projektet ska därmed lyftas in i Exploateringsplan- och budget 2027-2031. Projektet kommer initialt innebära driftkostnader som tas upp i exploateringsplan och budget 2027-2031. Arbetet behöver inledas med en planansökan för området.

Särskilt boende för äldre i Slite

Regionstyrelsen beslutade 2026-01-28 att ett exploateringsprojekt avseende fastigheten Othem Vikhagen ska initieras. Projektet ska därmed lyftas in i Exploateringsplan- och budget 2027-2031. Projektet kommer initialt innebära driftkostnader som tas upp i exploateringsplan och budget 2027-2031. Arbetet behöver inledas med en planansökan för området.

Sotaren Terra Nova

Det har sedan tidigare tagits fram en förstudie för exploateringsprojektet avseende Sotaren, Regionstyrelsen beslutade om att godkänna förstudien som ett Start-PM, RS § 152 2016-06-16. Området föreslås detaljplaneläggas för att tillskapa mark för verksamheter. Identifierade intressenter är fastighetsägarna till befintliga verksamheterna inom området, där det bedrivs handel respektive processindustriell tillverkning, men även andra företag som vill utöka eller etablera sig i Visby. I projektet föreslås 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. Ett projektdirektiv behöver upprättas och projektorganisation tillsättas. I dagsläget saknas personella resurser för att starta detta projekt.

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.

Visby hamn stadsutveckling

En förstudie godkändes av regionstyrelsen 2020-10-22 RS §288. ~~Projektdirektiv är ännu inte upprättat och projektorganisation är inte tillsatt. I dagsläget saknas personella resurser för att starta detta projekt.~~ Projektet har inte prioriterats i exploateringsplan och budget till följd av att andra projekt har prioriterats före. Personella resurser saknas för att bedriva flera stadsutvecklingsprojekt åt gången.

Stadsutvecklingsprojektet för Visby hamn föreslås 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 byggherrar. Den översiktliga bedömningen utifrån förstudien är ändå att kostnaderna, exklusive investeringskostnaden för byggnader som ska ägas av regionen, kommer att ligga i nivå med beräknade intäkter. En uppdaterad budget för exploateringsprojektet tas fram när projektet kan påbörjas.

För projektet finns ett antal osäkerhetsfaktorer som kan påverka framkomligheten och omfattningen på möjlig utveckling. Visby hamn är en av 50 utpekade hamnar av riksintresse enligt Trafikverkets beslut 2022-09-27, vilket bland annat även avser omgivningspåverkan buller. Vidare har Länsstyrelsen låtit upprätta en strategisk Heritage Impact Assessment (HIA) som syftar till att analysera den potentiella kumulativa påverkan av planerade och pågående exploaterings- och utvecklingsprojekt på världsarvet Hansestaden Visby. Region Gotland har även tagit fram en klimatanpassningsplan där beräkningar på framtida havsnivåhöjningar kan påverka projektet.

2.3 Förslag till exploateringsbudget 2027-2028 och plan 2029-2031

~~Förslag till total exploateringsbudget 2027-2031(tkr)~~

	~~2027~~	~~2028~~	~~2029~~	~~2030~~	~~2031~~	~~Totalt perioden~~
~~Iordningställande av tomtmark~~	~~1 050~~	~~1 200~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~2 250~~
~~VA~~	~~14 000~~	~~13 600~~	~~29 000~~	~~31 000~~	~~92 000~~	~~179 600~~
~~Gata/park mm~~	~~60 700~~	~~71 400~~	~~59 300~~	~~9 000~~	~~44 000~~	~~244 400~~
~~Summa~~	~~75 750~~	~~86 200~~	~~88 300~~	~~40 000~~	~~136 000~~	~~426 250~~

Förslag till total exploateringsbudget 2027-2031(tkr)

	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	3 750	800	400	0	0	**4 950**
VA	6 400	9 600	35 500	36 000	92 000	**179 500**
Gata/park mm	23 000	103 600	55 300	21 000	44 500	**244 400**
Summa	**75 750**	**86 200**	**88 300**	**40 000**	**136 000**	**431 850**

Det totala behovet av exploateringsbudget är ~~426 250 tkr~~ 431 850 tkr år 2027-2031, Stadsutveckling Visborg har behov av ~~362 000 tkr~~ 361 500 tkr av den totala exploateringsbudgeten.
Exploateringsbudgeten får en påverkan på tekniska nämndens driftbudget i form av kapitalkostnader samt drift och underhållskostnader för utbyggda anläggningar samt i form av kostnader för personal i exploateringsprojekt, förstudier och utredningar. Driftkostnaderna finns definierade i de detaljerade kalkylerna som finns framtagna för respektive projekt. Tekniska nämnden utgår från kalkylerna och ansöker om kompensation för driftkostnaderna 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).

Vid markanvisning ska Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal följas.

3.2 Pågående markanvisningar

Markanvisning kan ingå som en del i ett exploateringsprojekt eller vid beslut om förhandling om enskild upplåtelse eller överlåtelse. Mark som ska upplåtelse eller överlåtas genom beslut om markanvisning och som inte ingår i ett exploateringsprojekt benämns som ett 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 normalt föregås av en förstudie. En markanvisning bör som tidigast påbörjas när aktuellt detaljplaneförslag varit på samråd. Pågående markanvisningsprojekt är:

- **Visby Korpralen**
  Markanvisningsavtal och tomrättsavtal 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.

- **Furiren 1**
  Avser försäljning av fastigheten Gotland Visby Furiren 1. Markanvisning med anbudsförfarande godkändes av Regionstyrelsen i januari 2025. Arbete med försäljningsförfarandet pågår och markanvisningen planeras att publiceras under första eller andra kvartalet 2026.

- **Othem Rakan**

Avser fastighet inom befintlig detaljplan i Slite samhälle. Fastigheten bedöms lämplig för försäljning eller upplåtelse till en bygg-gemenskap. Markanvisningsavtal godkändes i december 2024. Fastigheten ska upplåtas till byggherren med tomträtt inom två år från beslutets lagakraftvinnande. Arbetet med markanvisningen fortgår och är i detta skede avhängt att byggherren kommer vidare med sina åtaganden inom projektet vilket bland annat avser med bildande av förening samt ansökan om bygglov.

- **Syrengården**

  Regionstyrelsen beslutade, RS § 127 2022-05-24, om att godkänna avsiktsförklaring om framtida markanvisning av del av fastigheten Björke Varplöse 1:28 i syfte att utöka det särskilda boende som bedrivs på angränsande fastighet Björke Varplöse 1:13. Detaljplanearbetet är påbörjat och om fortsatt planarbete efter samråd bedöms framkomligt kommer ett markanvisningsavtal att upprättas.

- **Del av Roma Kloster 1:193**

  Den 1 april 2025 beslutade Regionstyrelsen om att godkänna direktavvisning avseende del av fastigheten Roma Kloster 1:193 för industri- och företagssymbios.

  Den 15 september 2025 beslutade Miljö- och byggnämnden om positivt planbesked för de område och ändamål som markanvisningen avser, MBN § 151 2025-09-15. Markanvisningens fortsatta framdrift är nu vilande i väntan på att planarbetet kan påbörjas av planmyndigheten.

3.3 Planerade markanvisningsprojekt

- ~~**Vändburgs hamn**~~

  ~~Del av fastigheten Hamra Storms 2:4 har mellan år 2012 – 2024 varit markanvisad för utveckling för verksamheter och bostäder. I samband med markanvisningens återtagande så fick Regiondirektören i uppdrag att utreda förutsättningarna att utlysa området för en ny markanvisning. Den 12 november 2025 gjorde Region Gotland hos Länsstyrelsen en ansökan om planeringsbesked för besked gällande ingripandegrunderna för en detaljplan för området, svar väntas under första kvartalet 2026.~~

- **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 samlingssalar 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 miljöunderssökning har påvisat förorenad mark inom fastigheten som behöver hanteras. Regionstyrelsen gav Regiondirektören i uppdrag att utreda möjlig statlig finansiering för sanering av förorenad mark inom fastigheten vilket behöver föregå en framtida markanvisning. Återrapportering i uppdraget genomfördes 2025 och teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att ansöka om bidrag.

Östergarn Ganne
Beslut om markanvisning togs år 2022 och exploatören valde år 2023 att återlämna markanvisningen till Region Gotland. För området finns en 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 miljöunderssökning har påvisat förorenad mark inom fastigheten som behöver hanteras.
Regionstyrelsen gav Regiondirektören i uppdrag att utreda möjlig statlig finansiering för sanering av förorenad mark inom fastigheten vilket behöver föregå en framtida markanvisning. Återrapportering i uppdraget genomfördes 2025 och teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att ansöka om bidrag.

- **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.

4. Förstudier

En utveckling av Region Gotlands strategiska markinnehav är väsentligt för att möjliggöra för ett genomförande av till exempel översiktsplan, lokalförsörjningsplan eller handlingsplan för bostadsförsörjning. Vidare är utveckling av kommunal mark också viktigt för att det kommunala bostadsbolaget Gotlandshem AB ska kunna nå de verksamhetsmål som följer av ägardirektivet avseende bostäder som uppförs som nyproduktion.

Vid utveckling av såväl kommunal- som privatägd mark finns ett behov av att klargöra huruvida utvecklingen medför ett behov av en kommunal ekonomi avseende utbyggnad av allmänna anläggningar, samt framtida drifts- och underhållskostnader, i samband med en detaljplans genomförande. Detta samordnas inom ett exploateringsprojekt som ska föregås av en förstudie. En godkänd förstudie resulterar i en startpromemoria (Start-PM). Ett start-PM belyser normalt ekonomiska-, tekniska- och planeringsmässiga förutsättningar för området. Start-PM blir ett underlag för Regionstyrelsen för beslut om ett exploateringsprojekt ska påbörjas eller inte.

De förstudier som mark- och exploateringsverksamheten driver har en nära koppling till planmyndighetens strategiska planeringsfunktion för att säkerställa stadsmässighet och en sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Förstudier finansieras genom beslutade driftsmedel i mål och budget för tekniska nämnden. Detta tillsammans med antalet personella resurser och övriga uppdrag avgör om/hur många förstudier som kan genomföras.

4.1 Markstrategi

Mark- och exploateringsverksamheten har i uppdrag, att efter antagande av Översiktsplan Vårt Gotland 2040, ta fram en markstrategi. Syftet med en markstrategi är att stärka och möjliggöra kommunens framtida utveckling genom ett strategiskt och långsiktigt arbete med kommunens markägande. Markstrategin visar den långsiktiga inriktningen för det

kommunala markinnehavet och ska säkerställa att kommunen har tillräckligt med mark för att kunna växa och utvecklas. Syftet är också att redogöra för vilka strategier, riktlinjer och-/eller andra styrande dokument som gäller för kommunens mark och markförsörjning.

Under april 2025 ansökte mark- och exploateringsverksamheten, tillsammans med Uppsala universitet Campus Gotland, om externa projektmedel för en policylabb som bland annat avsåg omfatta en markstrategi för Region Gotland. I oktober 2025 meddelades att projektet inte tilldelades externa medel. ~~Arbetet med framtagandet av en markstrategi kommer att påbörjas under första kvartalet 2026 med beslutade driftsmedel. Att extern finansiering uteblev påverkar hur många och storleken på de förstudier mark- och exploateringsverksamheten kan påbörja under den period som markstrategin tas fram.~~

Planen är att Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen ska ta fram ett strategiskt dokument för mark efter att den nya fastighetspolicyn är antagen av Regionfullmäktige. Ärendet är för närvarande återremitterat. Fastighetspolicyn är det styrande dokumentet över samtliga av regionens fastigheter både bebyggda och obebyggda så strategin för mark behöver vara kopplad till fastighetspolicyn.

4.2 Pågående förstudier

Flera förstudier är under framtagande. Om förstudierna godkänns som Start-PM kommer vissa av dessa att generera efterföljande exploateringsprojekt vilka avser:

- **Samordning Gråbo**

  Under november 2019 beslutade Regionfullmäktige om start av exploateringsprojekt genom godkännande av startpromemoria avseende del av området Gråbo och yttre Furulund, RF § 290 2019-11-18. Exploateringsprojektet pågår och omfattar utveckling av kommunal och privatägd mark genom två planuppdrag, två markanvisningar och utveckling av Gråboparken avseende del av fastigheten Visby Gråbo 1:3 m.fl.

  Miljö- och byggnämnden fattade under 2024 beslut om positivt planbesked avseende flera privatägda områden inom Gråbo. Visby Riggen 1, MBN § 41 2024-03-26, Visby Kompassen 1 m.fl. MBN § 68 2024-04-14 och Visby Myran MBN § 168 2024-10-21.

  Exploateringsgruppen vid Region Gotland beslutade den 3 mars 2025 att initiera en förstudie som ska utreda förutsättningarna att samordna tillkommande beslutade planuppdrag och ett genomförande avseende allmänna anläggningar inom ramen för det pågående exploateringsprojektet inom Gråbo.

- **Kastanjen 9 m.fl.**

  Under september 2018 beslutade dåvarande Byggnadsnämnden om positivt planbesked för bostadsbebyggelse avseende de privatägda fastigheterna Gotland Visby Kastanjen 5, 6, 7 och 9, BN § 182 2018-09-12. Den 17 december 2024 initierade planmyndigheten vid Region Gotland detaljplanearbetet, MBN 2019/1748.

  Exploateringsgruppen vid Region Gotland beslutade den 3 mars 2025 att initiera en förstudie som ska utreda förutsättningarna att samordna detaljplanearbetet och ett genomförande avseende allmänna anläggningar som ett exploateringsprojekt.

4.3 Planerade förstudier

Identifierade möjliga utvecklingsområden som redogörs för nedan utan prioriteringsordning. Listan är inte uttömmande utan andra förstudier kan tillkomma eller påbörjas.

- **Planprogram Östercentrum**
  Den 18 juni 2025 beslutade Regionstyrelsen att ge Regiondirektören i uppdrag att ta fram ett planprogram för Östercentrum, Öst om Östercentrum, Österport gravar samt Gutavallens parkering i enlighet med miljö- och byggnämndens förslag till avgränsning och utformning, RS § 314 2015-06-18.

  Syftet med upprättande av programhandling är att hantera de övergripande utmaningar som finns för området och att möjliggöra för utveckling. Ett nytt planprogram som omfattar ett större geografiskt område föreslås för att klargöra planeringsintentioner och ram för byggrätter samt kommunala åtaganden avseende allmän platsmark så som park samt gator och parkering.

  Uppdraget om upprättandet av ett planprogram kräver samlade resurser som arbetar inom Region Gotlands samhällsbyggnadsprocess, vilket påverkar antal och vilka andra förstudier mark- och exploateringsverksamheten som kan genomföras under den period som arbetet med planprogrammet pågår. Vidare medför ett planprogram behovet av efterföljande förstudie avseende ett framtida genomförande och iordningställande av allmänna anläggningar samordnat som ett exploateringsprojekt.

- **Planprogram Kilen**
  Regionstyrelsen har beslutat om att godkänna upprättat planprogram avseende Visby Blåklinten 4-7 m.fl. (Kilen), RS § 23 2025-01-29. För att planprogrammet ska kunna genomföras så krävs initiativ och samverkan mellan berörda fastighetsägare. Ett sådant genomförande medför behovet av efterföljande förstudie avseende kommunala investeringar och utbyggnad av allmänna anläggningar.

- **Syrenen 1 & Cypressen 3**
  Förstudien innebär att utreda möjligheten att detaljplanelägga för verksamheter och kontor. Det finns ett planprogram för området. En förutsättning för att en förstudie ska kunna påbörjas är att den sanering av förorenad mark som gjorts för tidigare avfallsverksamhet på platsen godkänns. Här behöver en bullerutredning genomföras initialt.

- **Vägumeviken Slite**
  Området är utpekat i förslag till Översiktsplan 2040 som möjligt bebyggelseområde för bostäder och service. Antagen översiktsplan 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.

- **Sjukhus**

  Den 19 november 2025 beslutade Regionstyrelsen att godkänna rapporten *"Utredning om lokalisering av nytt akutsjukhus"* samt att regiondirektören i uppdrag att genomföra en fördjupad programutredning för nytt akutsjukhus, inklusive inplaceringsstudie för lokalisering inom Rävhagen samt jämförande analys av fortsatt utveckling inom befintligt sjukhusområde. Vidare avser uppdraget att parallellt med utredning av lokalisering av framtida sjukhus samtidigt fortsatt utreda ridsportens möjliga utveckling i området, samt möjligheten till samexistens, RS § 452 2025-11-19.

  Uppdraget om vidare utredning kräver samlade resurser som arbetar inom Region Gotlands samhällsbyggnadsprocess, vilket påverkar antal och vilka andra förstudier mark- och exploateringsverksamheten kan genomföra under den period som arbetet med utredningen pågår. Vidare, beroende på utfall och beslut kring ett nytt sjukhus, kan en efterföljande förstudie behövas avseende ett framtida genomförande och iordningställande av allmänna anläggningar samordnat som ett exploateringsprojekt.

- **Friidrottsyta och konstgräsplan**

  I lokalförsörjningsplan finns ett behov beskrivet av framtida friidrottsyta med 200-meters rundbana samt ny konstgräsplan i Visby. Inriktningen är att dessa behov i första hand ska utredas genom förstudier i syfte att säkerställa lämplig lokalisering och långsiktigt hållbara lösningar för idrottens markbehov. När förutsättningar avseende mark och lokalisering bedöms som genomförbara kan behoven aktualiseras som planerade åtgärder i lokalförsörjningsplanen.

5. Detaljplaner eller planbesked som kan generera nya exploateringsprojekt

Avgörande för om framtagande av en detaljplan behöver samordnas med ett genomförande inom ett exploateringsprojekt är behovet av en kommunal ekonomi och investeringar i allmänna anläggningar. Detta följer av om huvudmannaskapet för allmän platsmark inom eller angränsande planområdet är kommunalt.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser 4 kap. 7 § PBL.

Visby, Slite och Hemse

Huvudmannaskapet för allmän plats i Visby, Slite och Hemse är kommunalt vilket medför att samtliga planuppdrag inom dessa orter bör utredas för om den planerade

bebyggelseutvecklingen medför behovet av investeringar i allmänna anläggningar för planens genomförande.

Följande beslutade planuppdrag inom Visby behöver utredas för behov av att samordnas med ett genomförande som exploateringsprojekt:

- Visby Rondellen 1
- Visby Pumpen 3
- Visby Telefonen 4
- Visby Norderstrand
- Visby Myran 2
- Visby Höken 1
- Visby Östergård 2
- Visby Kompassen 1 m.fl.
- Visby Blåelden 6 m.fl.
- Visby Tomaten 1
- Visby Kastanjen 9 m.fl.
- Visby Riggen 1
- Visby Såpsjudaren 2

Planuppdrag att införliva i planprogram och efterföljande exploateringsprojekt för Östercentrum:

- Visby Trasten 5 & 6
- Visby Dovhjorten 9
- Visby Tärnan 24
- Visby del av Solberga 1:19
- Dovhjorten 6

Samhällen och tätorter med enskilt huvudmannaskap

Övriga samhällen på Gotland, där detaljplan finns, har generellt enskilt huvudmannaskap. Däremot så driftas den allmänna platsmarken av tekniska nämnden som om huvudmannaskapet vore kommunalt. Detta tillsammans med bestämmelserna i 4 kap. 7 § PBL medför att huvudmannaskapet i en ny eller ändrad detaljplan inom eller angränsande ett sådant område sannolikt behöver bestämmas som kommunalt. Följande beslutade planuppdrag inom eller angränsande samhällen och tätorter behöver utredas för behov av att samordnas med ett genomförande som exploateringsprojekt:

- Ardre Butrajvs 1:9
- Björke Varplöse 1:13
- Bunge Stucks 1:174

- Hemse Mullvalds 1:9
- Klinte Sicklings
- Othem Slite 4:11 - Fabriksområde Heidelberg Materials
- Västerhejde Vibble 1:6 m fl
- Västerhejde Vibble 1:79 m fl
- Öja Botarve 1:11

Övriga detaljplaner

En annan avgörande faktor kring om ett planområde bestäms med kommunalt eller enskilt huvudmannaskap är antalet planerade bostäder eller verksamheter inom planområdet. Om den allmänna platsmarken inom planområdet ska vara till nytta för allmänheten i större omfattning så föreligger inget särskilt skäl att motivera huvudmannaskapet som enskilt.

Följande planuppdrag har sådan föreslagen volym att det behöver utredas huruvida huvudmannaskapet inom dessa områden ska bestämmas som kommunalt och samordnas för ett genomförande som exploateringsprojekt:

- Träkumla Tjängdarve 4:1
- Väskinde Vis 1:7
- Väskinde Stora Mickelgårds 1:26 med flera.

7. Prioriteringsmodell

En modell för prioritering av exploateringsprojekt finns framtagen för att skapa samsyn av prioritering av projekt och förutsägbarhet för exploatören och berörda förvaltningar. Kriterierna för prioritering är politiskt beslutade och utgår från styrande dokument.

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 frågeställningar som utgår från regionens styrdokument används som kriterium, dessa kriterium poängsätts och utgör ett underlag för prioritering av exploateringsprojekt:

- Främjar exploateringen Gotlands utveckling?
- Är exploateringsprojektet påbörjat?
- Sker exploatering i enlighet med RUS, Översiktsplan Vårt Gotland 2024 och gällande fördjupade översiktsplaner och planprogram?
- Innebär exploateringen ett effektivt nyttjande av befintliga infrastruktur såsom vägar, gång- och cykelstråk, närhet till befintlig service och kommunikationer?

- Bidrar exploateringen till landsbygdsutveckling?
- Bidrar exploateringen till att säkerställa mångfalden på bostadsmarknaden?
- Får exploateringen en betydelse för många?
- Möjliggör exploateringen för arbetstillfällen?
- Finns möjlighet att lösa vatten och avlopp?
- Bidrar exploateringen till social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet?

5.1 Prioriteringar

Följande prioritering uppnås då modellen appliceras på exploateringsprojekten och den föreslås gälla under 2026.

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
Industrimark Visby	9
Sotaren Terra Nova	8

Exploateringsprojekt i utbyggnadsfas	**Poäng**
Stadsutveckling Visborg	18
Samordning kv Järnvägen	14
Stadsbyggnadsprojekt inom delar av Gråbo/Yttre Furulund i Visby	13
Torslunden	13
Industrimark Visby	9

Flera av de prioriterade exploateringsprojekten pågår. Dock arbetas det för närvarande inte med Visby hamns stadsutveckling då projektet kräver stora personella resurser från både samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen jämfört med det påbörjade exploateringsprojektet Industrimark Visby. Bedömningen är också att investeringskostnaden för 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 utifrån i planprogrammet för Östercentrum, vilka det redogörs för under avsnitt 2.2 och 4.2. 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 samt arbeta med planprogram för Östercentrum. 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.