



Tekniska nämndens Lokalbehov 2027-2036

Fastställd av Välj ett objekt
Framtagen av teknikförvaltningen
Datum 2025-10-29
Gäller 2027-2036
Ärendenr TN 2025/3119
Version [1.0]

Tekniska nämndens Lokalbehov 2027-2036

Innehåll

Tekniska nämndens Lokalbehov 2027-2036	1
1 Inledning.....	3
1.1 Syfte med dokumentet.....	3
1.2 Kort om lokalförsörjningsprocessen och styrande principer	3
2. Lokalernas nuläge och framtida behov.....	3
2.1 Verksamhetens uppdrag, mål och förändringar	3
2.2 Omvärldsförändringar och externa krav	6
2.3 Lokalernas kapacitet, fördelning och nyttjande.....	6
2.4 Lokalernas funktion och upplevd kvalitet	7
3. Fakta och kostnader	8
3.1 Lokalyta per förvaltning.....	8
3.2 Lokalkostnadsutveckling	9
3.3 Underhållsplan och åtgärder	9
3.4 Pågående och planerade lokaländringar.....	12
4. Prioriterade lokalbehov	12
4.1 Kriterier för prioriterade lokalbehov	13
4.2 Beskrivning av prioriterade lokalbehov.....	13
4.3 Översiktstabell prioriterade lokalbehov	17
4.4 Övriga behov av lokalåtgärder	18
4.5 Förändringar i prioriterade lokalbehov	18

1 Inledning

Dokumentet används för att redovisa Tekniska nämndens långsiktiga lokalbehov som underlag till Region Gotlands lokalförsörjningsplan.

1.1 Syfte med dokumentet

Dokumentet ger en samlad och jämförbar bild av Tekniska nämndens nuläge och långsiktiga lokalbehov.

Det fungerar som stöd i att analysera hur verksamhetens mål och förändringar påverkar lokalbehoven. Målet är att skapa samsyn, identifiera angelägna behov och stödja en hållbar och långsiktig lokalplanering.

Dokumentet används som:

- Underlag för beslut i nämnden
- Underlag till Region Gotlands lokalförsörjningsplan
- Grund för budget- och investeringsbeslut

1.2 Kort om lokalförsörjningsprocessen och styrande principer

Arbetet följer Region Gotlands lokalförsörjningsprocess, som bygger på principer om samordning, ändamålsenlighet, kostnadseffektivitet, hållbarhet och god framförhållning. Mer information om processen och de styrande principerna finns i den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen:

[Lokalförsörjningsprocessen - Region Gotland](#)

2. Lokalernas nuläge och framtida behov

Kapitlet beskriver hur uppdrag, omvärld och befintliga lokaler påverkar framtida lokalbehov.

2.1 Verksamhetens uppdrag, mål och förändringar

Tekniska nämnden, som tillika är trafiknämnd, handhar uppgifter avseende regionens samtliga fastigheter, vatten- och avloppsverk med tillhörande ledningsnät, hamnar, gator och allmänna platser, trafiksäkerhet, regional kollektivtrafik, renhållning samt bostadsförsörjningsfrågor enligt regionfullmäktiges riktlinjer.

Teknikförvaltningen bedriver verksamhet över hela Gotland och har lokaler för samtliga avdelningar: Hamnavdelningen, Vatten- och avloppsavdelningen, Fastighetsförvaltningsavdelningen, Avfallsavdelningen, Försörjningsavdelningen samt Park- och trafikavdelningen.

- Förvaltningsledning

I förvaltningsledningen ingår förutom det övergripande ansvaret för förvaltningens ledning och styrning även funktionerna ekonomi och nämndssekretariat.

Förvaltningsledningen sitter i lokaler på Visborgsområdet

- Verksamhetsstödsavdelningen

Verksamhetsstödsavdelningens uppdrag är att ge stöd till förvaltningsledningen och avdelningarna och bidra till planering, styrning och uppföljning av förvaltningens verksamhet. De områden som avdelningen har uppdrag inom är HR, kommunikation, kvalitet, IT, digitalisering, verksamhetsplanering-, utveckling och -uppföljning, samt ärende-

, informations- och dokumenthantering. Avdelningen fungerar som en länk mellan den övergripande styrningen och stödet från regionstyrelseförvaltningen och den egna förvaltningens enheter och avdelningar. Avdelningen har också ansvar förvaltningens kundtjänst som arbetar på uppdrag av olika enheter och avdelningar och utgör i många fall våra kunders och medborgares första kontakt med förvaltningen, vilket ställer stora krav på service och bemötande.

Verksamhetsstödsavdelningen sitter i lokaler på Visborgsområdet.

- Park- och trafikavdelningen

Avdelningen ansvarar för att förvalta, drifva, och utveckla infrastruktur och gestaltning inom det offentliga rummet. Inom ansvarsområdet ligger väghållarskapet, trafikfrågorna, parker och gestaltning, skötsel av grönytor, torg och badplatser m.m. Avdelningens ansvar gäller också för upplåtelsefrågor på allmän plats, event i det offentliga rummet, parkeringsövervakning, trafiksäkerhetsfrågor, kollektivtrafik och samhällsbetalda resor. Sakkunskap inom nämnda områden tillförs i andra kommunala och regionala utvecklingssammanhang, verksamheten ska upprätthålla god service och kommunikation med medborgare och näringsliv. Avdelningen består av fyra enheter.

Park- och trafikavd. har sin verksamhet på Skarphäll, och Visborg samt en del mindre lokaler i tätorterna.

- Försörjningsavdelningen

Försörjningsverksamhet innefattar interna servicetjänster som syftar till att förenkla, avlasta och förbättra för Region Gotlands förvaltningar i deras vardag. Detta möjliggör för förvaltningarna att i sin tur fokusera mer på sitt kärnuppdrag. Försörjningsavdelningen utgörs av fem enheter inom verksamhetsområdena städ, vaktmästeri, transporter, varuförsörjning samt hjälpmedel. Städverksamheten består av tre enheter som städar merparten av Region Gotlands lokaler och ombesörjer konferensservice. Städuppdraget sträcker sig över hela Gotland. Vaktmästeri- och transportenheten finns på Visborg, Korpen och lasarettet där man utför tjänster som intern logistik, posthantering, återvinning, passer- och e-tjänstekort, personalkläder samt bårhusverksamhet. Transportdelen ansvarar för att Varuförsörjningens produkter distribueras till beställare utspridda över hela ön. Varuförsörjningen hanterar lagervaror och beställningsvaror från inköp, enligt lagen om offentlig upphandling, till distribution. Hjälpmedelscentralen ombesörjer inköp, förrådshållning, distribution, teknik och service av hjälpmedel samt upprätthåller Region Gotlands hjälpmedelpolicy.

Försörjningsavdelningen har lokaler på Österby och Bingeby området.

- Hamnavdelningen

Hamnavdelningen ansvarar för utveckling och förvaltning av regionens hamnar. Detta inkluderar att leda, administrera och planera hamnverksamheten (vilket innebär kompletta hamnanläggningar med kajer, landgångar, ramper, slipar och kranar mm).

Hamnavdelningens ansvar inkluderar även optimering av hamnarna inom givna ekonomiska ramar för aktuellt tonnage och ökande trafikvolym, anvisning av kajplatser samt att svara för koordinering och bokning av kryssningstrafik och örlogsbesök med hänsyn till övrig fartygstrafik. Vidare svarar hamnavdelningen för framtagande av hamnavtal för exempelvis linjetrafik, uthyrning av fiskebodar och båtplatser, för upplåtelse av båtuppställnings platser och mark för hamnarnas kunder samt att tillgodose behovet av gästhamnsplatser i regionens hamnar. Uppdraget omfattar 12 hamnar, varav fyra är ISPS-klassade (International Ship & Port facility Security code) samt fyra är utarrenderade men

med bibehållet underhållsansvar för anläggningarna. Hamnarna i Visby, Slite och Klintehamn är strategiska för Gotlands välfärd och utveckling. De ska ha full kapacitet för sina uppdrag gällande respektive färje-, gods-, fritids- och kryssningstrafik. Hamnarna ska ändå ses som en helhet där man separerar och delar upp verksamheterna efter kundernas behov.

Hamnkontoret ligger i "gamla hamnterminalen" i Visby hamn.

- Vatten- och avloppsavdelningen

VA-avdelningen förser VA-abonnenter med vatten och tar hand om avloppet. Vattnet som produceras är ett livsmedel och lyder under livsmedelsförordningen. Stor vikt läggs vid att hålla god kvalitet och hög leveranssäkerhet. Avloppsreningsverken och tillhörande ledningssystem ska hålla den standard som anges i miljötillstånden. Detta innebär att bibehålla anläggningarnas värde, funktion och samtidigt ha en god arbets-miljö för medarbetarna. Avdelningen arbetar med övergripande strategier och långsiktig planering inom områdena förnyelse och investering i ledningsnät och verk. Därutöver jobbar utvecklingsenheten med innovativa lösningar och prognosverktyg för att säkra framtidens VA på Gotland VA-avdelningen ansvarar även för abonnentärenden och är ägare av Va-anläggningarna vilket inkluderar såväl drift, utveckling och under-håll. Avdelningen är organiserad i sex enheter.

VA har ett stort antal avlopps- och reningsverk samt vattenverk. Dessutom kontor på hamnen för 25-30 personer och på Skarphäll.

- Avfallsavdelningen

Avfallsavdelningen ansvarar för att uppfylla kravet på att samla in, transportera och bortskaffa avfall under kommunalt avfallsansvar. Samtliga hushåll på Gotland omfattas av avfallsavdelningens verksamhet. Utöver regler i Miljöbalken styrs verksamheten av de regler som fastställs av Regionfullmäktige i renhållningsordningen. I renhållningsordningen finns föreskrifter för hur avfallsavdelningen och abonnenter ska genomföra sina respektive åtaganden för att på ett säkert sätt samla in avfallet. Avfalls-planen ingår även i renhållningsordningen och fastställer hur Region Gotland och dess förvaltningar ska arbeta för att uppnå regionfullmäktiges mål. Utöver den fastighetsnära insamlingen av avfall från hushåll kan sorterat avfall från hushållen även lämnas på återvinningscentralerna runt om på Gotland. Slam från enskilda avloppsanläggningar och latrinkärl från hushåll utan vattenklosetter eller motsvarande ingår även i samlingsansvaret. Avfallsavdelningens arbete utgår från att tillgodose en hållbar avfallshantering för nuvarande och kommande generationer.

Avfallsavdelningen sitter i lokaler på Skarphäll och ÅVC i Visby.

- Projektavdelningen

Teknikförvaltningens projektavdelning ansvarar för genomförandet av regionens olika bygganläggnings- och VA-verksamhetsprojekt genom att tillhandahålla fackkunskap och projektledning. Vidare tillhandahålls upphandlingstjänster inom teknikförvaltningens verksamhetsområde. Projektavdelningen arbetar på uppdrag från både teknikförvaltningen och andra förvaltningar. Till grund för varje uppdrag finns ett direktiv/beställning från beställaren. På beställning utförs uppdrag i projektform från förstudier till färdig byggnad/anläggning vilket huvudsakligen omfattar förstudier, förprojektering, projektering, upphandling, bygglösning, kontroll och slutredovisning. Avdelningen ansvarar för många olika typer av projekt inom förskola, skola, äldreboende, idrottsarenor, sjukhus,

vårdcentraler, tandvård, hamnar, vattenverk, avloppsreningsverk, VA-ledningar, gatu- och markarbeten med mera.

Projektavdelningen sitter i lokaler på Visborgsområdet.

- Fastighetsförvaltningsavdelningen

Fastighetsförvaltningsavdelningen (FFA) är en utförarorganisation som ansvarar för förvaltning och skötseln av huvuddelen av regionens bebyggda fastigheter, d.v.s.

verksamhetslokaler samt ett antal bostäder. Uppdraget omfattar ca 510 000 kvm, varav ca 420 000 kvm ägs av regionen. Resterande del är inhyrda lokaler och bostäder som delvis förvaltas av FFA. Därutöver förvaltas även en hel del av de offentliga toaletterna liksom civilförsvarsanläggningar, FFA har en viktig roll i Regionens lokalförsörjnings-process som leds av regionstyrelseförvaltningen (RSF).

Fastighetsförvaltningsavdelningen har kontor på Visborg, Skarphäll, Korpen 5, Lasarettet och i tätorterna på ön.

2.2 Omvärldsförändringar och externa krav

När Region Gotlands förvaltningar ändrar eller utökar sin verksamhet får den en påverkan på teknikförvaltningens verksamheter i form av tillsyn och skötsel av fastigheter, på gator/vägar och grönytor. Även när nya områden exploateras får det en påverkan när nya ledningar för vatten och avlopp behöver dras fram.

Omvärldsläget i vårt närområde ställer ökade krav på robusthet och förmågan att kunna upprätthålla verksamheterna under längre tid. Förvaltningen behöver därför stärka sin robusthet för att säkerställa att samhällsviktig verksamhet på Gotland kan fungera även under förändrade eller ansträngda förhållanden.

Detta innebär att teknikförvaltningens verksamheter kommer att behöva utveckla och anpassa både lokaler, anläggningar och arbetssätt för att möta de nya kraven.

Det kommer hela tiden nya krav på fastigheter. Ett sådant krav som kommer är från EU, är energieffektiviseringsdirektiv (EED) vilken ska uppdateras inom ramen för EU:s klimatarbete. Minst tre procent av ytan på offentligt ägda byggnader måste renoveras(energieffektiviseras) varje år, enligt nya krav från EU. Överlag innebär uppgörelsen att energieffektiviseringsåtgärder ska bidra till att EU-länderna kollektivt minskar sin energi-konsumtion med 11,7 procent till år 2030, jämfört med vad som förutspåddes 2020. Det ska bland annat ske genom en årlig genomsnittlig minskning med 1,5 procent. För den offentliga sektorn sätts dock kravet på 1,9 procent.

För att skydda Region Gotlands bebyggda fastigheter och minska klimatpåverkan behöver åtgärder identifieras och genomföras. Det gäller främst insatser mot skyfall, översvämningar och högre temperaturer.

Ett varmare klimat och ökade krav på inomhusmiljö innebär att ventilation och klimatanläggningar behöver anpassas. I flera verksamhetslokaler krävs komplettering med kyla och solavskärmning för att säkerställa goda inomhustemperaturer och driftssäkerhet. Behovet är särskilt stort inom särskilda boenden, vårdcentraler och vid Visby lasarett.

2.3 Lokalernas kapacitet, fördelning och nyttjande

På Visborgsområdet i inhyrda lokaler sitter förvaltningsledningen, verksamhetsstöd, projektavdelningen, kollektivtrafiken och fastighetsförvaltningsavdelningen. TKF är placerade i kasernerna Graip och Havde.

På Skarphäll finns fastigheten Visby, Förrådet 3, där har teknikförvaltningen bedrivit verksamhet sedan 70-talet. På området finns följande avdelningar park- och trafik, avfall, fastighetsförvaltning. Nybyggnadsår för flertalet byggnader på fastigheten är 1970. För att klara utökade behov av kontorsarbetsplatser så tillfördes en modul som inte uppfyller dagens krav på inomhusmiljö. Under 2024 tog teknikförvaltningen fram en fastighetsutvecklingsplan (FUP) för Förrådet 3, som beskriver fastighetens utvecklingsbehov och möjligheter. En central del i planen handlar om behovet av nya lokaler samt utveckling av befintliga byggnader.

Teknikförvaltningen har även lokaler på övriga Gotland i Slite, Roma, Klintehamn och Hemse samt säsonglokal i Fårösund för Park-och trafik-, Fastighetsförvaltningsavdelnings personal för att utföra parkskötsel och fastighetsdrift. Här finns behov av bättre lokaler för våra verksamheter i Klintehamn.

Hamnavdelningen och Vatten- och avloppsavdelningen delar kontor i gamla hamnkontoret i Visby.

Därutöver finns kontor och personalutrymmen för VA-avdelningen på Visby avloppsreningsverk, Skarphäll och Hemse.

Från sommaren 2025 hyrs Förrådet 2 på Skarphäll (fastighet med Skanskas verksamhet) för VA-avdelningen. På fastigheten finns verkstad, omklädning och en del kontor.

2.4 Lokalernas funktion och upplevd kvalitet

Den största utmaningen inom teknikförvaltningens lokalbestånd är fastigheten Visby, Förrådet 3 på Skarphäll. På området bedrivs i dag både administrativa verksamheter och, till största del, driftverksamheter såsom verkstäder, garage och förråd.

Området behöver utvecklas för att bättre möta framtidens behov av ändamålsenliga lokaler. Det är viktigt att notera att Skarphällsområdet ligger inom vattenskyddsområde, vilket innebär att vissa av de verksamheter som i dag bedrivs där inte är långsiktigt lämpliga att ha kvar. Under 2024 tog teknikförvaltningen fram en fastighetsutvecklingsplan (FUP) för Förrådet 3, som beskriver fastighetens utvecklingsbehov och möjligheter. En central del i planen handlar om behovet av nya lokaler samt utveckling av befintliga byggnader.

En av de verksamheter med behov av nya lokaler är VA-avdelningen, som i takt med utvecklingen av Visbys södra vattenverk som behöver mer mark på befintlig fastighet för att långsiktigt säkerställa vattenförsörjningen. Där kommer alla kontor och personalutrymmen att försvinna. Personalen kommer de närmaste 5 åren utgå från paviljonger från Skarphäll. Detta innebär att dessa lokaler behöver ersättas med permanenta lokaler på Skarphällsområdet.

Fastighetsutvecklingsplanen togs fram innan Region Gotland fick möjlighet att hyra den angränsande fastigheten Förrådet 2 för VA-avdelningens verksamhet. Det pågår nu diskussioner om ett eventuellt förvärv av fastigheten. Detta gör att fastighetsutvecklingsplanen för Förrådet 3 behöver ses över, särskilt vad gäller investeringsbehoven, då VA-avdelningens lokaler utgjorde del av den ursprungliga planen. Det innebär att de lokaler som VA använder idag på Förrådet 3 kan användas av andra verksamheter.

Det finns ett uttalat behov av fler kontorsarbetsplatser på Förrådet 3. Både avfallsavdelningen och park- och trafikavdelningen har behov av sådana. Park- och trafikavdelningen har idag delar av sin verksamhet på Visborgsområdet, bland annat kollektivtrafiken. Det skulle vara fördelaktigt om avdelningen kunde erbjudas flexibla arbetsplatser både på Skarphäll och på Visborg, gärna i anslutning till övriga funktioner inom samhällsbyggnadsprocessen. Övriga medarbetare på området arbetar huvudsakligen

inom driftverksamheten och använder endast kontorsplatser sporadiskt. Under perioden mars till september förstärks personalstyrkan på området med cirka 15 säsongsanställda. Under juni, juli och augusti, som utgör avdelningens högsäsong, tillkommer ytterligare omkring 25 medarbetare. Det innebär att under sommarmånaderna finns behov av dusch- och omklädningsutrymmen samt förvaringsmöjligheter för arbetskläder och personlig skyddsutrustning för cirka 80 medarbetare, medan motsvarande behov under vinterhalvåret gäller för omkring 40 medarbetare. Området omfattar även verkstäder, förråd och garage av varierande standard, där det finns behov av underhåll samt vissa om- och tillbyggnader för att verksamheten ska fungera långsiktigt och effektivt.

Försörjningsavdelningen har verksamheter på Österby, hjälpmedelscentralen och Bingebyområdet med varuförsörjningen. Lokalerna bedöms uppfylla verksamhetens behov.

Hamnkontoret där hamnavdelningen sitter tillsammans med delar av VA-verksamheten bedöms vara uppfylld för verksamhetens behov.

Hamnavdelningen förvaltar hamnterminalen för linjetrafiken.

Hamnterminalen, byggd 1982 då dimensionerades den för 800 000 passagerare per år, är i behov av modernisering och om-/tillbyggnad för att hantera dagens stora mängd passagerare (2019 ~1,8 miljoner passagerare). Hamnterminalen behöver också ha möjlighet att hantera trafik av eventuellt ytterligare rederier och även internationell trafik, det innebär att funktionella tullfaciliteter för passagerare måste säkerställas.

3. Fakta och kostnader

I detta kapitel redovisas fakta om befintliga lokaler, planerat underhåll och beslutade lokalåtgärder samt fakta om lokalkostnadsutveckling med stöd av underlag från Fastighetsförvaltningsavdelningen.

3.1 Lokalyta per förvaltning

Kontraktsarea är den yta som anges i hyresavtalet och utgör grunden för hur stor del av lokalerna som respektive nämnd disponerar. Den omfattar både den faktiska användbara ytan samt en proportionerlig andel av gemensamma utrymmen, till exempel trapphus, korridorer och teknikrum, beroende på avtalets utformning.

Diagrammet nedan visar hur den totala kontraktsarean, ca 370 000 m² är fördelad mellan nämnderna. Fördelningen illustrerar vilka verksamhetsområden som nyttjar störst respektive minst andel av Region Gotlands totala lokalyta.

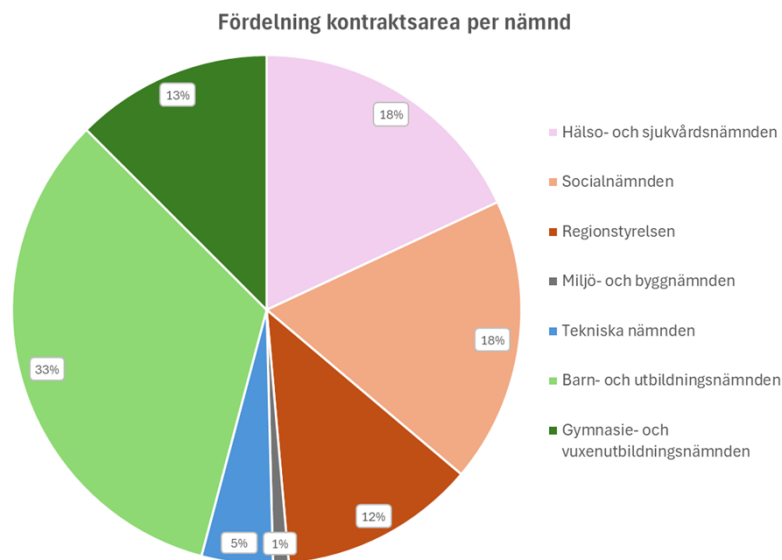


Diagram 1: Fördelning yta per Nämnd.

3.2 Lokalkostnadsutveckling

Internhyran är det betalningssystem som används för att fördela kostnaderna för kommunens lokalförsörjning mellan nämnderna. Den bygger på principen att tekniska nämnden är hyresvärd och ansvarar för att tillhandahålla lokaler, medan respektive nämnd är hyresgäst och betalar för de lokaler som används.

För 2026 redovisas både befintliga kontrakt och effekter av förändringar i lokalbeståndet, vilket tydliggör vilka verksamheter som står för den största andelen av de totala lokalkostnaderna.

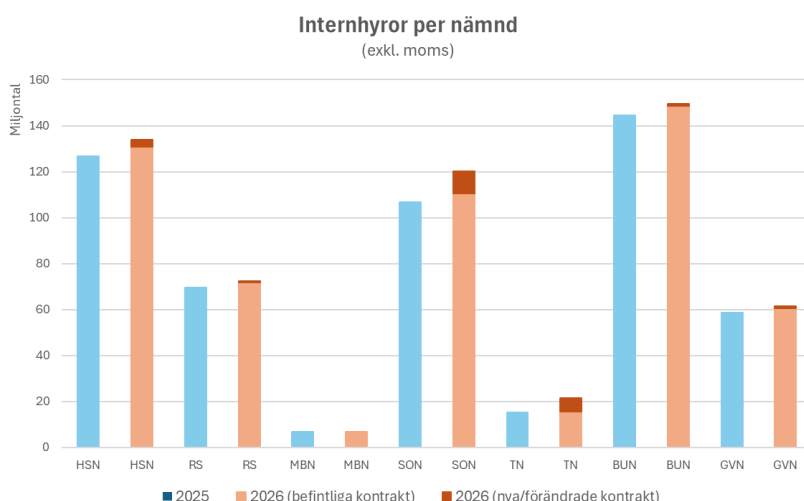


Diagram 2: Internhyror per nämnd.

3.3 Underhållsplan och åtgärder

Region Gotland har en långsiktig plan för underhåll av regionens fastigheter. Planen ska också skapa förutsättningar att samordna underhållsåtgärder med förvaltningarnas behov av verksamhetsanpassningar och lokalförändringar. På så sätt kan större underhåll genomföras samtidigt som anpassningar eller ombyggnader sker, vilket ger mer

kostnadseffektiva projekt. Även åtgärder kopplade till energi- och klimatprojekt/robusthet ska i så stor utsträckning som möjligt samordnas med underhållsåtgärderna. Underhållsplanen ska säkerställa tillgänglighet, pålitlighet och livslängd för olika typer av tillgångar, utrustning eller system samt minimera oväntade avbrott och förbättra långsiktig tillförlitlighet.

Prioritering

1. System som uppnått sin tekniska livslängd och ska uppfylla krav på en fastighetsägare i form av myndighetskrav.
 2. Underhållsåtgärder som syftar till att skydda klimatskalet (tak, fasad och fönster)
 3. Åtgärder som leder till sänkta driftkostnader samt minskad påverkan på miljön.
- Övriga åtgärder

Samtliga åtgärder ska göras på ett sådant sätt att:

- Fokus på energi och klimatförbättringar prioriteras.
- Störningar för verksamheterna minimeras

Tabell 1: Underhållsplan

Åtgärd	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Humlegårdsskolan Vallmon 1 Visby										X
Korpen 5 Hus 08 Visby									X	
Korpen 5 Hus 01 Visby	X	X	X							
Gråboskolan Mässen 1 Visby		X	X							X
Klinteskolan Åvalle 2:3 Klinte	X	X								X
Donnerska huset Strands 1:144 Klinte										
Högbyskolan Tofsvipan 12 Hemse	X	X								
Havdhem skola Prästgården1:45.	X									X
Solbergaskolan Ekorren 1 Visby	X	X							X	
S:t Hans skolan Läroverket 1 Visby										X
Fsk. Gläntan Roma Björke Annex 1:7										X
Romaskolan Romakloster 2:3	X	X								
Lövsta 2:2	X	X	X					X		
Polhemsskolan Hackspetten 14	X	X								
Södervärns skolan 1 Visby	X									

Åtgärd	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Brandstationen Garda Hägulds 1:31	X									
Åvalle Idrottsplats		X								
Vårdcentral & Säbo Kilåkern 2 Othem	X									
Fsk Klubbsvampen Klubbsvampen 1 Visby	X									
Fsk Forellen 1 Visby		X	X							
Stuxgården Säbo Stux 1:297 Bunge										X
Lasarettet Abborren 9 Visby	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tingsbrogården Duss 2:2 Bro		X								
Vänge skola Skolgården 1:1 Vänge		X	X							
Eskelhem skola Prästgården Eskelhem			X							
Åvallegården Åvalle 2:27 Klinte										
Fsk Bryggaren 3 Visby		X	X							
Lyckåkerskolan Elddonet 2 Visby				X	X					
Birkagatan 1A Korpen 5 hus 11 Visby				X						
Stånga skola Gumbalde 1:51 Stånga	X	X								
Röda skolan Skolgården 1:1 Hemse			X							
Säbo & vårdcentral Fasanen 10 Hemse			X			X				
BUP-mottagningen Torsken 1 Visby								X		
Innerstaden 1:2 Visby	X			X						
Säve Skolan Solrosen 1 Visby				X	X	X		X		
Översättarcentrum Udden 1 Visby	X	X								
Gute skolan Verkstadsskolan 2 Visby	X	X								
Solklintskolan Planen 1 Othem				X	X					
SOF Brätet Planen 2 Othem						X	X			
SOF Villa vie Kilåkern 1 Othem					X					
Offentlig toalett Kronhagen 3:53 Bunge						X				

Åtgärd	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Industri lokal Angelbos 1:81 Lärbro							X			
Endre skola Endrebacke 1:1					X	X				
Dalhem skola Hallvide 1:25 Dalhem	X								X	X
Fole skola Stora Ryftes 1:19 Fole							X	X		
Grupp bostad Sicklings 5:22 Klinte								X		
Förskola Tallen Beckasinen 1 Hemse					X					
Förskola Mullvaden Tättingen 15 Hemse						X				
Händelsecentrum Korpen 5 hus 14								X		
Kortis Korpen Hus 05										X
Färösundsskolan Stucks 1:56								X	X	
Stenkyrka skola Kyrkebys 1:4									X	
Kräklingbo skola Prästgården 1:2			X							
Väskinde skola Prästgården 1:3	X	X								X
Räddningstjänsten Visby Annelund 1:141	X								X	
Grupp bostad Visby Stickerskan 17									X	

3.4 Pågående och planerade lokaländringar

På Fastigheten Förrådet 3, TKF kontor på Skarphäll satt avfallsavdelningen, med administrativa delar, i byggnad 10 som är en fristående modulbyggnad(paviljonger) som innehåller 9 st. kontorsrum m.m. Verksamheten upplever stora problem gällande inomhusklimat och ventilation både vinter och sommartid, akustik och lukt från toaletterna. Personalen upplever att de är avskurna från resten av verksamheterna på området i och med att byggnaden saknar inomhuskoppling till övriga byggnader. Byggnaden är i undermåligt skick och kommer ersättas av en nybyggnad som är ansluten till huvudbyggnaden.

För år 2026 har TKF/FFA tilldelats 10 miljoner kr till att göra en tillbyggnad på hus 01 med ca 250 m² för avfallsavdelningens behov. Behovsanalys är gjord som visar att avfallsavdelningen har behov av 6 st. enpersoners kontor, 1 st. 1-2 personers kontor och ett kontorslandskap för 5-8 personer. till detta kommer mötesrum, toaletter och personalrum.

4. Prioriterade lokalbehov

Det här kapitlet omfattar prioriterade lokalbehov där genomförandet ännu inte har påbörjats, utan behovet befinner sig i behovsanalys eller förstudiefas.

Endast behov där åtgärden förväntas påbörjas från och med 2027 ska tas med här. Behov med genomförandestart 2026 eller tidigare redovisas istället i kapitel 3.4.

4.1 Kriterier för prioriterade lokalbehov

För att ett lokalbehov ska kunna tas vidare och omfattas av den gemensamma lokalförsörjningsplanen krävs att det uppfyller minst ett av följande kriterier:

- Ytförändring >200 m²
- Investering >5 mnkr
- Strategisk betydelse för regionen

Utöver att kriterierna uppfylls ska behovet också vara prioriterat av nämnden. Endast de behov som nämnden själv bedömer som angelägna bör redovisas i detta kapitel.

4.2 Beskrivning av prioriterade lokalbehov

Tabell 2.1-2.7: Prioriterade lokalbehov

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	Verkstad.
Vad är behovet?	Verkstad för VA-underhåll.
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	2027
Skede i processen	Planering
Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Tittar på möjlighet till inhyrning av Förrådet 2.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet.

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	Kontor/omklädning
Vad är behovet?	Kontor/omklädning för VA-verksamheten
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst? Kan delas i två eller flera etapper. Viktigast är att få plats till enheterna vatten, avlopp och under-håll. Senare kan påbyggnad ske till PUL, PUV och AE	2028 och 2031
Skede i processen	Planering
Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Tittar på möjlighet till inhyrning av Förrådet 2.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet. Arbetsmiljö

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	VA-avdelningen.

Vad är behovet?	Garage
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	2028-2029.
Skede i processen	Planering
Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Tittar på möjlighet till inhyrning av Förrådet 2.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet. Arbetsmiljö.

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	Skärmtak
Vad är behovet?	Skärmtak för VA-verksamheten
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	2030-2030.
Skede i processen	Planering
Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Tittar på möjlighet till inhyrning av Förrådet 2.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet. Arbetsmiljö.

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	Garage för VA-verksamheten
Vad är behovet?	Garage
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	2028 -2029.
Skede i processen	Planering
Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Tittar på möjlighet till inhyrning av Förrådet 2.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet. Arbetsmiljö.

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	Ombyggnad Hamnterminalen
Vad är behovet?	Modernisering och om-/tillbyggnad för att hantera dagens stora mängd passagerare
Var?	Visby hamn
När behöver behovet vara löst?	2031
Skede i processen	Analys
Orsak till behovet	Fler brukare, delar av byggnad har nått sin tekniska livslängd, nya lagkrav
Önskad effekt	Ökad kapacitet
Prövade alternativ	Nej

Risker om inget görs	Investeringen huvudsyfte är att bibehålla funktion, kapacitet och värde på en befintlig fysisk tillgång
----------------------	---

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	Skärmtak Skarphäll för Park- och trafikavd.
Vad är behovet?	Ett skärmtak behövs för att skydda maskiner från väder.
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	Investeringsbudget äskas för 2027
Skede i processen	Behovet identifierat i och med fastighetsutvecklingsplan Skarphäll 2024. Placering klart.
Orsak till behovet	Inköp av nya maskiner som behöver skyddas.
Önskad effekt	Maskinernas hållbarhet utökas, vilket innebär att investering i nya maskiner kan förskjutas i nästa skede.
Prövade alternativ	Ja, en fullständig översyn har gjorts av Skarphällsområdet, som mynnat ut i att denna åtgärd är nödvändig trots om disponering av övriga tillgängliga ytor på området.
Risker om inget görs	En investering i kostsamma maskiner kommer att behöva göras tidigare ifall maskinerna inte förvaras på bästa möjliga sätt när de inte används.

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	Modern och utbildningsanpassad Ladugård Gotland Grönt Centrum
Vad är behovet?	I den regionala utvecklingsstrategin för Gotland pekas mat och livsmedel ut som ett styrkeområde och mjölkproduktion utgör basen i det gotländska lantbruket. Naturbruksutbildningen som bedrivs på Gotland Grönt Centrum är en viktig länk i att trygga kompetensförsörjningen i denna samhällskritiska sektor. Därför behövs en modern och utbildningsanpassad ladugård som motsvarar dagens krav på teknik, arbetsmiljö, smittskydd och djurhållning för ca 120 mjölkande kor
Var?	Gotland Grönt Centrum, Roma Lövsta 2:2
När behöver behovet vara löst?	Under 2028 med fördel under sommarhalvåret för att underlätta anpassning för gårdens djur, medarbetare och elever
Skede i processen	Behovet är analyserat i en rapport från september 2025. Planering för mer detaljerat utförande av ladugårdsbyggnad, anpassning av närliggande byggnader, övergångslösningar och tillkommande maskininvesteringar med mera pågår.
Orsak till behovet	När undervisningen sker i en omodern ladugård uppstår flera begränsningar som påverkar både elevernas lärande och personalens arbetsmiljö. Den befintliga ladugården är tungjobbad, personalkrävande, har otillfredsställande luftkvalitet och möjliggör inte rationella och smittsäkra djurflöden.

Önskad effekt	En investering i en ny ladugård är en förutsättning för att kunna erbjuda en modern och hållbar naturbruksutbildning. Det skulle förbättra arbetsmiljö, djurvälstånd, krisberedskap och pedagogiska möjligheter. Samtidigt blir Gotland Grönt Centrum även fortsatt en attraktiv samarbetspartner för branschen och kan bidra till Gotlands livsmedelsstrategi och kompetensförsörjning i det gröna näringslivet.
Prövade alternativ	Mjolkproduktionen är basen i det gotländska lantbruket och fastigheten vid Lövsta 2:2 som ägs av Region Gotland är mycket lämplig för mjolkproduktion. Att ändra den inriktningen på gården vore ett sämre alternativ för utbildningen och fastighetsvärdet. Dagens mjökladugård kan i stället byggas om till en bra plats för sinkor, kalvar och ungdjur.
Risker om inget görs	Inom några år är den befintliga ladugården inte lämplig för produktion och utbildning. Den är trångt byggd, med smala gångar och begränsade utrymmen för både djur och människor. Byggnadens utformning och tekniska standard lever inte upp till de krav som ställs på moderna utbildningsmiljöer för elever inom naturbruk idag. Det försvårar även att arbeta säkert med stora djur och innebär en ökad risk att olyckor sker för både djur och människor. Det saknas också moderna och funktionella system för utfodring, mjolkning, rengöring och djurövervakning. Detta gör att elever inte får den kunskap som krävs i dagens och framtidens lantbruk, där digitalisering och automatisering är centrala inslag.

Rubrik	Svar/Kommentar
Lokalbehovets namn	Renovering / ombyggnad av Hus 15 Korpen Fastighetsservice
Vad är behovet?	Byggnaden har ett stort underhållsbehov, i princip är samtliga byggnadstekniska delar utdömda. Det saknas isolering, ventilation, RWC m.m. I denna byggnad (som tidigare varit panncentral) finns det 4 stora värmepannor från 60-talet och som behöver demonteras och saneras. Dessutom har den befintliga verksamheten (Fastighetsservice) behov av uppdaterade lokaler som motsvarar aktuella arbetsuppgifter och regler och krav. Även behov av säkerhets och robusthetsåtgärder.
Var?	Visby Korpen 5 – Hus 15 Fastighetsservice
När behöver behovet vara löst?	Detta bör vara löst under 2027 annars behöver flera underhållsåtgärder genomföras.
Skede i processen	Analys
Orsak till behovet	Arbetsmiljö, kostnadsbesparingar, säkerhet / robusthet
Önskad effekt	Bättre och effektivare arbetsmiljö samt uppnå tillgänglighetskrav och övriga arbetsmiljökrav.
Prövade alternativ	Ja, Vi har tittat på omlokalisering inom området men inga relevanta lokaler som uppfyller satta kriterier finns.

Risker om inget görs	Stora underhållskostnader kommer det ändå att bli för att rädda byggnaden samt för att sanera gamla värmepannorna. Risk att det blir ett arbetsmiljöärendet om inget görs. Risk för bristande säkerhet.
----------------------	---

4.3 Översiktstabell prioriterade lokalbehov

Huvudprocess för lokalförsörjning

Lokalbehov inom Region Gotlands följer en gemensam lokalförsörjningsprocess:

Analys – Prioritering – Planering – Genomförande – Avslut.



Bild 1: Huvudprocess, lokalförsörjning.

Arbetet inleds alltid med en behovsanalys för att identifiera om det finns ett faktiskt lokalbehov, vad det beror på och vilka mål som ska uppnås. Behovet prioriteras sedan innan resurser kan avsättas för vidare planering. Planeringsfasen innebär att möjliga lösningar utreds, exempelvis genom en förstudie. I genomförandefasen vidtas konkreta åtgärder för att lösa behovet – det kan handla om att skaffa mark, bygga nytt eller bygga om, hyra in, köpa, sälja eller demontera lokaler. Avslut innebär idrifttagning, inflyttning, uppföljning av mål och avslut av processen.

Tabell 3: Nästa steg i processen för prioriterade lokalbehov

Lokalbehov	Nästa steg i processen	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36
Lokalbehov 1 VA Verkstad Förrådet 3	Planering		x									
Lokalbehov 2 VA Kontor/omklädning Förrådet 3	Planering			x			x					
Lokalbehov 3 VA Garage Förrådet 3	Planering			x	x							
Lokalbehov 4 VA Skärmtak Förrådet 3	Planering					x	x					
Lokalbehov 5 Hamnavd. Ombyggnad Hamnterminal	Planering				x	x	x					
Lokalbehov 6 Park/trafik avd. Skärmtak Förrådet 3	Planering	x										
Lokalbehov 7	Analys		x	x								

Gotland Grönt Centrum Lövsta 2:2 Modern och utbildningsanpassad Ladugård												
Lokalbehov 8 Fastighetsförvaltning Renovering / ombyggnad Hus 15 Korpen 5	Analys		x									

4.4 Övriga behov av lokalåtgärder

I detta avsnitt redovisas lokalbehov som inte omfattas av den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen, men som nämnden/förvaltningen anser relevanta för den egna planeringen. Syftet är att ge en helhetsbild över lokalåtgärder och behov, även i mindre skala.

4.5 Förändringar i prioriterade lokalbehov

4.5.1 Nya eller borttagna prioriterade behov

Region Gotland arrenderar ut delar av Lövsta 2:2 till Gotland Grönt Centrum som bedriver en KRAV-certifierad mjölk- och lammproduktion samt växtodling på 260 hektar åkermark. De bedriver och skoljordbruk och utbildar kommande lantbrukare. I dag finns en ladugård som byggdes år 2000 och är i dag omodern, tungjobbad och begränsande både i fråga om arbetsmiljö, djurvälstånd och för undervisning. För att säkerställa att utbildningen håller kvalitet, är relevant och attraktiv krävs en moderniserad eller nybyggd ladugård som motsvarar dagens krav på teknik, smittskydd och djurhållning.

En ny ladugård skulle förbättra arbetsmiljön genom automatisering, frigöra tid från manuella rutiner, stärka djurhälsa och ge eleverna tillgång till den teknik som används på framtidens gårdar. Pedagogiska vinster uppstår genom att teori och praktik kan integreras i större utsträckning och eleverna får en klarare bild över djurflödet på en mjölkgård. För att möta dessa behov behövs en investering i en moderniserad eller ny ladugård år 2027 till en beräknad kostnad av 25 miljoner kronor. Investeringarna innebär ökade kapitalkostnader vilka finansieras att öka arrendeavgiften till Gotland Grönt centrum.

4.5.2 Ändrade prioriterade behov

Fastighetsutvecklingsplan (FUP) har tagits fram för fastigheten Förrådet 3. Planen beskriver hur verksamheterna bedrivs idag samt vilka utvecklingsbehov som finns för att möta framtidens krav på moderna och ändamålsenliga lokaler.

FUP:en redovisar två tidsperspektiv för investeringar:

0–5 år: akuta åtgärder

6–10 år: långsiktig utveckling

Planen togs fram innan Region Gotland fick möjlighet att hyra den angränsande fastigheten Förrådet 2 för VA-avdelningens verksamhet. Det pågår nu diskussioner om ett eventuellt förvärf av fastigheten. Detta innebär att FUP:en för Förrådet 3 behöver ses över, eftersom VA-avdelningen utgjorde en central del av den ursprungliga planen och påverkar det samlade investeringsbehovet.

Teknikförvaltningen planerar att genomföra en revidering av fastighetsutvecklingsplanen under 2026, med målet att inför lokalbehovsplanen 2028–2037 ha en uppdaterad FUP baserad på de nya förutsättningarna.

