

Torsken 1 (f.d. Idrottens hus)**Underlag för beslut**

Bild 1: Utdrag från kartor på Eniro

1. Ärende

Ärendet gäller lokalstyrgruppens ställningstagande till om fastigheten Torsken 1 ska ingå i regionens framtida lokalförsörjning, eller om byggnaden bör lämna beståndet.

Lokalstyrgruppen tar endast ställning till verksamhetsbehovet; frågor om försäljning prövas därefter av fastighetsavdelning och politiska organ.

2. Sammanfattning

Fastigheten Torsken 1 står tom och kräver omfattande investeringar. Ingen verksamhet bedömer att byggnaden kan användas inom rimlig kostnadsram. GotlandsHem har uttryckt intresse att förvärva fastigheten i samband med exploateringen i Torslunden. Lokalstyrgruppen behöver ta ställning till om fastigheten fortsatt ska beaktas som möjlig lösning för verksamheternas lokalbehov.

3. Bakgrund**3.1 Byggnadens status och investeringsbehov**

Byggnaden omfattar cirka 580 m² fördelat på flera plan och saknar t.ex. mekanisk ventilation, hiss och tillgänglighet. Enligt fastighetsavdelningen krävs omfattande renoveringar för att uppnå godkänd standard för verksamhetsanvändning. Kostnaderna för en sådan investering uppskattas till minst 10 miljoner kronor, eller mer beroende på inriktning.

Flera verksamheter har tidigare uttryckt att deras behov skulle kunna tillgodoses i byggnaden, men kostnaderna för iordningställande och verksamhetsanpassning bedöms vara så stora att ingen verksamhet anser att det är möjligt att använda lokalerna inom givna ekonomiska ramar.

3.2 Fastighetsstrategiskt läge

Fastighetsavdelningen har tidigare lyft möjligheten att behålla byggnaden som strategisk vakans med hänvisning till det centrala läget. I den aktuella bedömningen framhålls dock att investeringsbehovet är omfattande och att det saknas en verksamhet som kan motivera en sådan satsning. Därför bedöms en försäljning som ett rimligt alternativ för att undvika långvarig tomställning.

4. Pågående planering i området

Detaljplanearbete pågår för Torslunden. Marken ägs av Region Gotland men politiken har tagit ett beslut om en markanvisning till Gotlandshem. En detaljplan för området tas därför fram i samarbete med Gotlandshem. Gotlandshem har inkommit med en förfrågan om att förvärva fastigheten och de har uttryckt att en tomställd byggnad kan påverka det framtida områdets trygghet och attraktivitet negativt.

Planenheten bedömer att byggnaden har sociala och kulturhistoriska värden och att den kommer att omfattas av rivningsförbud i kommande detaljplan, i linje med översiktsplanen och Start-PM (RS2023/1527). Samtidigt finns inga principiella hinder mot annan användning av byggnaden, förutsatt att den tas om hand.

Detaljplaneprocessen är dock inte avslutad och kan fortfarande kompletteras, vilket gör det möjligt att samordna planeringen med övrig utveckling i Torslunden.

VISBY Torslunden



Tidplan

Nedan kan du se det planerade förloppet av planens process fram till antagande. Observera att tidplanen kan ändras under processens gång och är därför endast vägledande.

2024-03-26
Positivt planbesked

Bild 2: Utdrag från Detaljplaneportalen

5. Verksamheternas bedömningar

5.1 Fastighetsförvaltningsavdelningen (FFA, TKF)

Fastighetsförvaltningen bedömer att fastigheten kan övervägas för avyttring. Det krävs omfattande investeringar för att återställa byggnaden till ett skick som möjliggör uthyrning eller användning i egen regi. Även vid användning som strategisk vakans skulle investeringar krävas.

Driftkostnaden uppgår till cirka 10 000 kr/månad, och det finns inga hyresintäkter. Avskrivningar och räntekostnader tillkommer med cirka 8 000 kr/månad.

Fastighetsförvaltningen pekar på risken att fastigheten förblir tomställd under längre tid i väntan på politiska beslut.

5.2 Mark- och exploateringsavdelningen (MEX, SBF)

MEX lyfter att tekniska installationer delas mellan Torsken 1 och BUP och behöver separeras vid en försäljning. Det innebär merkostnader, och det måste tydliggöras vem som ansvarar för åtgärderna och om de ska genomföras i förväg eller regleras i köpeavtalet.

Regionen bör också klargöra önskad inriktning för framtida användning, exempelvis upplåtelseform. Försäljning ska ske enligt riktlinjerna för markanvisning- och exploateringsavtal. Villkoren ska framgå tydligt i fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse till tekniska nämnden om en försäljning ska ske.

MEX påpekar även att en försäljning kan påverka markanvisningen och den samlade projekteringen i Torslunden och därför måste samordnas med pågående exploateringsarbete.

5.3 Hälso- och sjukvårdsförvaltningen (HSF)

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen ser inga hinder för att byggnaden används för annan verksamhet eller bostäder i direkt anslutning till Barn och ungdomspsykiatri (BUP). Ett tomställt hus kan däremot påverka upplevelsen av trygghet negativt, varför aktiv användning bedöms som mer önskvärd.

Förvaltningen ser inga realistiska förutsättningar för att använda byggnaden för vårdändamål. Renoveringsbehov, bristande tillgänglighet och byggnadens utformning gör den olämplig för klinisk verksamhet. Endast administrativ användning skulle teoretiskt kunna övervägas, men bedöms inte vara prioriterad.

5.4 Lokalberedningsgruppen

Lokalberedningsgruppen har diskuterat fastighetens roll i detaljplaneprocessen. Om planen möjliggör rivning förändras förutsättningarna och nybyggnation skulle kunna lösa framtida lokalbehov på ett mer kostnadseffektivt sätt än renovering.

Gruppen framhåller även att när nämndernas samlade lokalbehov redovisats inför lokalförsörjningsplanen bör det prövas om något behov kan lösas i Torsken 1, även om inga sådana behov är kända i dagsläget.

5.5 Styrningsperspektiv

Samtidigt framhålls att regionen i dagsläget saknar en tydlig koppling mellan lokalförsörjningsplanen och beslut om inhyrning. Det förekommer att verksamheter hyr in lokaler som inte finns redovisade i planen.

Förvaltningen önskar därför att lokalförsörjningsplanen ges större styrkraft i enlighet med fastighetspolicyns princip om att lokaler i första hand ska ägas och nyttjas i egen regi.

6. Handlingsalternativ

Alternativ 1 – Sälja fastigheten till GotlandsHem

Fördelar

- Bidrar till bostadsförsörjningen och samordnas med Regionens exploateringsprojekt i Torslunden.
- Minskar risk för långvarig tomställning och negativa trygghetseffekter.
- Regionens kostnader för drift, underhåll och upprustning bortfaller.

Nackdelar

- Regionen tappar kontroll och flexibilitet i området.
- Begränsad försäljningsintäkt p.g.a. byggnadens skick och bevarandekrav.
- Tekniska kopplingar till BUP-huset kräver åtgärder innan försäljning.

Förutsättningar

- Samordning krävs med pågående markanvisning i Torslunden.
- Tekniska installationer måste inventeras och frikopplas.
- Eventuella villkor för användning och upplåtelseform bör fastställas inför försäljningen.

Bedömning: Ger bäst helhetsgrepp för området och minskar framtida kostnader, men innebär förlorad kontroll och vissa tekniska merkostnader.

Alternativ 2 – Behålla fastigheten och tillföra ny verksamhet

Fördelar

- Regionen behåller kontroll över fastigheten.
- Möjlighet att på sikt etablera offentlig verksamhet i området.

Nackdelar

- Höga investeringskostnader för renovering och anpassning.
- Inga aktuella behov motiverar investering i nuläget.

Förutsättningar

- Kräver tydlig verksamhetsinriktning, finansiering och långsiktig användningsplan.

Bedömning: Möjligt om nytt behov uppstår, men kräver stora investeringar och saknar stöd i dagens behovsbild.

Alternativ 3 – Behålla byggnaden som strategisk vakans

Fördelar

- Ger möjlighet att möta framtida behov i ett centralt läge.

Nackdelar

- Risk för tomställning med negativ påverkan på trygghet och stadsbild.
- Fortsatta kostnader för drift, skalskydd och underhåll utan användning.

Förutsättningar

- Kräver avsatta resurser för löpande drift och underhåll under vakanstiden.

Bedömning: Skapar framtida flexibilitet men innebär löpande kostnader och risk för negativ påverkan på området.

7. Samlad bedömning

Det finns i dagsläget inget verksamhetsbehov som motiverar att fastigheten Torsken 1 renoveras eller reserveras för framtida användning. Detaljplaneprocessen är ännu inte avslutad men byggnaden bedöms komma att omfattas av rivningsförbud, vilket påverkar möjligheterna till om- och nybyggnation. En eventuell försäljning behöver dessutom samordnas med markanvisningen och exploateringen i Torslunden.

Samtidigt finns argument för att behålla fastigheten, bland annat läget och möjligheten till framtida flexibilitet. Men sammantaget bedöms det finnas fler faktorer som talar för att frågan om fastighetens framtid bör föras vidare mot försäljning vid detta tillfälle. Lokalstyrgruppen beslutar enbart om verksamhetsperspektivet; frågor om försäljning prövas därefter av fastighetsavdelningen och politiska organ.

8. Beslutsfrågor för lokalstyrgruppen

8.1 Beslut som lokalstyrgruppen föreslås fatta

Lokalstyrgruppen föreslås besluta att:

1. **Fastigheten Torsken 1 inte bedöms kunna lösa framtida verksamhetsbehov på ett ekonomiskt eller funktionellt försvarbart sätt.**

8.2 Fortsatt hantering

Med anledning av beslutet kommer fastighetsavdelningen att ta vidare frågan om fastighetens framtida ägande enligt ordinarie beredningsprocess, inklusive prövning av en eventuell försäljning och samordning med exploateringen i Torslunden.

8.3 Beslut som fattas av andra organ (information)

Beslut om avyttring, köpare och villkor fattas inte i lokalstyrgruppen utan i följande ordning:

- Tekniska nämnden (TN): Beslutar om försäljning av fastigheten och eventuella villkor.
- Regionstyrelsen (RS): Hanterar strategiska frågor kopplade till Start-PM och frågor som rör markanvisning.
- Regionfullmäktige (RF): Beslutar vid behov i frågor av större ekonomisk eller principiell betydelse.

Fastighetsavdelningen ansvarar för att ta fram ett komplett beslutsunderlag till Tekniska nämnden.