

**Mottagare**

Tekniska nämnden

## Upphandling av - Skarphäll ny kontorsbyggnad

### Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att projektet för ny kontorsbyggnad på Skarphäll ska genomföras och upphandlas enligt förvaltningens projektbeskrivning.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

---

### Sammanfattning

Projektet avser rivning av den befintliga paviljongen (byggnad 10) på Skarphäll och uppförande av en ny kontorsbyggnad som kopplas samman med hus 01. Den nuvarande byggnaden har omfattande brister i inomhusmiljö, ventilation, akustik och hygien samt saknar fysisk koppling till övriga lokaler, vilket bidragit till upplevd isolering hos personalen. Efter en besiktning under 2025 bedömdes skicket vara så dåligt att evakuering genomfördes. Projektet är initierat av Region Gotland och baseras på genomförd behovsanalys, tekniska undersökningar samt styrande dokument såsom projektdirektiv och fastighetsutvecklingsplan.

Det övergripande behovet är att ersätta en byggnad som inte längre är funktionell och samtidigt möta bristen på kontorsplatser. Den nya byggnaden ska främst nyttjas av vatten- och avfallsavdelningens avfallsverksamhet och utformas enligt en programhandling framtagen genom dialog med verksamheten. Målet är att skapa en modern, hållbar och funktionell arbetsmiljö med goda arbetsförhållanden samt att stärka samverkan genom fysisk integration med befintliga lokaler.

Projektmålen omfattar att färdigställa en tillbyggnad som uppfyller verksamhetens behov av arbetsplatser och mötesrum inom en budget om 10 miljoner kronor. Effektmålen är att leverera långsiktigt hållbara och flexibla lokaler med minskat drift- och underhållsbehov. Byggnaden ska uppfylla gällande krav på energi, ventilation, tillgänglighet och arbetsmiljö samt gestaltas i samklang med övrig bebyggelse.

Projektet omfattar rivning eller bortforsling av befintlig byggnad samt uppförande av en ny tillbyggnad på samma plats med nödvändiga anslutningar till befintlig infrastruktur. Region Gotland har intern kompetens för delar av projekteringen, vilket minskar behovet av externa konsulter. Trots hög aktivitet på entreprenadmarknaden bedöms projektet vara attraktivt för anbudsgivare.

Den nya byggnaden kommer att innehålla kontor, mötesrum samt stödytor och uppförs med hänsyn till tillgänglighet, energieffektivitet och god inomhusmiljö. Befintliga system för exempelvis värme, vatten och el kan delvis nyttjas.

Projektets organisation består av en projektägare i form av fastighetsförvaltningsavdelningen, en styrgrupp samt projektledare inom olika teknikområden och flera interna verksamheter som är intressenter.

Tidplanen sträcker sig från projektering under första halvåret 2026 till upphandling och byggstart under tredje kvartalet 2026. Produktionsfasen pågår till andra kvartalet 2027 och överlämning planeras till tredje kvartalet 2027.

Projektets budget är fastställd till 10 miljoner kronor och finansieras via fastighetsförvaltningens investeringsbudget. En ekonomisk konsekvens av projektet är att det blir ökade kostnader för avfallsverksamheten i form av en internhyra om cirka 680 000 kronor per år. Uppföljning av projektet kommer ske löpande via projektets styrgrupp och projektdokumentation tas fram kontinuerligt genom hela projektet fram till projektets slutleverans.

Konsekvensanalysen belyser att projektet bidrar till en jämställd och tillgänglig arbetsmiljö, god tillgänglighet till arbetsplatsen även för boende på landsbygden samt en minskad miljöpåverkan genom energieffektiva lösningar och fjärrvärme.

## **Ärendebeskrivning**

### Projektbeskrivning

Projektet avser att riva den befintliga paviljongen (byggnad 10) på Skarphäll och uppföra en ny kontorsbyggnad som ansluts till hus 01. Den gamla byggnaden har betydande brister i inomhusklimat, ventilation, akustik och hygien, samt saknar fysisk koppling till övriga lokaler, vilket har lett till att personalen upplever sig isolerad. Under 2025 genomfördes en besiktning som resulterade i att personalen evakuerades då skicket på fastigheten var i så dåligt skick. Projektet har fastställts i projektplan och är initierat av Region Gotland. Inledningsvis har en behovsanalys och en första teknisk undersökning genomförts. Styrande dokument inkluderar projektdirektiv från fastighetsförvaltningsavdelningen, en fastighetsutvecklingsplan (FUP) för Skarphäll samt interna beslutspunkter.

### Bakgrund och behov

Det grundläggande behovet är att ersätta en byggnad som är i sådant undermåligt skick att den inte längre är funktionell. I dagsläget finns det inte heller alltid möjlighet att arbeta på plats då efterfrågan är större än tillgången på kontorsplatser.

Region Gotlands ramavtalade arkitekt har genom platsbesök och intervjuer tagit fram en programhandling utifrån verksamhetens behov.

Målet är att skapa en modern, hållbar arbetsmiljö med förbättrat inomhusklimat, ventilation, akustik och hygien, samtidigt som den nya byggnaden integreras fysiskt med hus 01 för att stärka samverkan mellan verksamheterna på området.

### Mål

Projektmålen inkluderar färdigställande av en fullt integrerad tillbyggnad, uppfyllande av behovsanalysen för arbetsplatser och mötesrum samt att hålla kostnaderna inom den fastställda budgeten på 10 miljoner kronor.

Effektmålen är att leverera funktionella lokaler, minska drift- och underhållsbehov samt möjliggöra för en flexibel framtida användning.

Byggnaden ska följa gällande normer för ventilation, energi, tillgänglighet och arbetsmiljö. Målet är även att minska drift- och underhållsbehov jämfört med den tidigare byggnaden samt att byggnaden ska få en gestaltning som smälter in med övriga huskroppar på området.

### Avgränsning

Projektet omfattar rivning alternativt bortforsling av nuvarande byggnad 10 och tillbyggnation som kopplas till hus 01 på Skarphäll. Åtgärder som ligger utanför det direkta området, förutom nödvändiga anslutningar till befintlig infrastruktur, ingår inte. Projektet är kopplat till den övergripande funktionen på Skarphäll via en fastighetsutvecklingsplan.

### Marknadsanalys

Region Gotland har intern kompetens som kan bidra till att minska behovet av extern konsultation för framtagande av bygghandlingar och förfrågningsunderlag.

### Beskrivning av byggnaden/anläggningen

Den nya tillbyggnaden kommer att utgöra en arkitektonisk lösning som fysiskt ansluts till hus 01 och innehålla kontorsrum, mötesrum och stödytor enligt fastställd behovsanalys. Byggnaden placeras på Skarphäll på samma plats som den tidigare byggnaden. Befintlig infrastruktur kan delvis nyttjas för värme, vatten, avlopp, ventilation, el och fiber. Tillgänglighet för personer med funktionsvariationer samt krav på energieffektivitet och god inomhusmiljö kommer att beaktas i den tekniska projekteringen. Kontorsbyggnadens energiprestanda ska motsvara Sweden Green Building Councils (SGBC) certifierings-system Miljöbyggnad betygsnivå silver enligt Fastighetsförvaltningens projekteringsanvisningar.

### Organisation

Projektägare är fastighetsförvaltningsavdelningen. En styrgrupp med beslutsfattare har inrättats. Projektorganisationen består av en huvudprojektledare samt projektledare för VVS, mark och för el. Interna intressenter är förvaltningsservice (FS), städ, vatten- och avfallsavdelningens avfallsverksamhet samt park- och trafikavdelningen.

### Tidplan

Inventering och förutsättningsanalys har påbörjats under första kvartalet 2026, följt av förslagshandlingar samma kvartal. Framtagande av program- och bygglovshandlingar planeras till andra kvartalet 2026. Framtagande av systemhandlingar, administrativa föreskrifter och upphandling sker under

tredje kvartalet 2026. Produktionsfasen löper från tredje kvartalet 2026 till andra kvartalet 2027 och överlämning av projektet beräknas kunna ske under tredje kvartalet 2027.

#### Budget/ekonomi

Projektbudgeten är fastställd till tio miljoner kronor. Kostnadsfördelningen inkluderar projektledning, projektering, upphandling, byggentreprenad, ÄTA, övriga byggherrekostnader, besiktningar samt slutrapport och relationshandlingar. Finansieringen sker helt via av fastighetsförvaltningsavdelningen investeringsmedel för 2026. Projektets kostnader för rivning av befintlig byggnad är en driftkostnad som belastar fastighetsförvaltningsavdelningens budget.

#### Uppföljning

Löpande rapportering av projektet sker till styrgrupp enligt fastställda beslutspunkter. Projektets dokumentation omfattar bygglovshandlingar, bygghandlingar, förfrågningsunderlag, byggmötesprotokoll samt relationshandlingar. Vid projektets slutförande överlämnas den färdiga kontorsbyggnaden till beställaren.

#### **Bedömning**

##### Konsekvensanalys

**Barn- och genusperspektiv** – Arbetsmiljön utformas så att både män och kvinnor får tillgång till ergonomiska kontorsplatser, arbetsstationer och mötesrum.

**Landsbygdsperspektiv** - Det finns goda förbindelser för att ta sig till fastigheten för boende på landsbygden.

**Ekonomisk konsekvensanalys** - I dagsläget betalas ingen internhyra för byggnaden. Det blir därför en kostnadsökning för avfallsverksamheten som ska nyttja lokalerna med 680 000 kronor per år för drift och kapitalkostnader. Byggbudgeten på 10 miljoner kronor finansieras via fastighetsförvaltningsavdelningens investeringsbudget.

**Miljö- och klimatperspektiv** – Byggnaden kommer minimera miljöpåverkan genom ett energieffektivt klimatskal, ventilationsåtervinning och energieffektiva system. Uppvärmning kommer ske med fjärrvärme.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2026-05-04  
Bilaga - Upphandling av ny kontorsbyggnad Skarphäll

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth  
Teknik- och samhällsbyggnadsdirektör