

Mottagare

Tekniska nämnden

Förvärv av tomträtt

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att godkänna upprättat köpeavtal avseende tomträtten för Visby Förrådet 2. Beslutet är villkorat av att regionfullmäktige godkänner äskande om tilläggsanslag för förvärvet.

Sammanfattning

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedriver verksamhet inom fastigheten Visby Förrådet 3. För området finns idag en fastighetsutvecklingsplan daterad 2024-10-04 som identifierat behov av investeringar i lokaler, vilket bland annat avser uppförandet av en verkstadsbyggnad, garage och omklädningsrum för VA-huvudmannens behov.

Region Gotland har fått möjligheten att förvärva angränsande tomträtt Visby Förrådet 2 med redan uppförda lokaler som tillgodoser delar av de behov som redogörs för i fastighetsutvecklingsplanen för Visby Förrådet 3, vilket bland annat omfattar verkstad, kontor, omklädningsrum, personalrum, konferensrum. Tomträtten omfattar även mark med tillstånd för bland annat upplag av schaktmassor samt att det finns en outnyttjad byggrätt för vidare utveckling. För att tillgodose VA-huvudmannens akuta behov av lokaler har ett lokalhyresavtal för objektet träffats i väntan på beslut om förvärv.

Region Gotland äger idag den underliggande marken som är upplåten med tomträtt. Varför ett köp avser nyttjanderätt och byggnad. En oberoende fastighetsvärderare har gjort en värdering av köpeobjektet till ett värde av 10 Mkr. Uppskattad kostnad för motsvarande investering är cirka 27 Mkr vid nybyggnation.

Förvaltningen har förhandlat överlåtelseavtal med tomträttsinnehavaren. Detta avtal är godtagbart för båda parter. Avtalet reglerar i huvudsak:

- Köpeskilling
- Miljötekniskt ansvar och tomträttens skick
- Tillträde
- Hyresförhållande

Ett ärende om tilläggsanslag för förvärvet bereds separat till regionstyrelsen för vidare beslut i regionfullmäktige.

Bedömning

Förvaltningens bedömning är att det föreligger skäl för ett förvärv av tomträtten med anledning av nyttan att förvärva redan uppförda lokaler som tillgodoser VA-huvudmannens behov jämfört med kostnaden för att bygga nytt. Förvaltningen bedömer också att andra nyttor så som större areal och outnyttjad bygggrätt uppstår vid ett förvärv.

Köpeavtalet är upprättat i enlighet med riktlinjen för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelser av servitut, tomträtt och arrende. Köpeavtalet uppfyller också jordabalkens regler gällande förvärv av tomträtt.

Varför tekniska nämnden föreslås fatta beslut om att godkänna köpeavtalet med villkoret av regionfullmäktige beviljar tilläggsanslag för förvärvet.

Konsekvensanalyser

Rättslig grund

Enligt tekniska nämndens reglemente 2 § 7pkt. ska nämnden besluta i ärenden om köp, försäljning, byte och avtal om fastighetsreglering avseende regionens fasta egendom, allt inom av fullmäktige fastställd kostnadsram, upp till och med 10 miljoner kronor, andra riktlinjer och villkor i övrigt.

Köpeavtalet är upprättat i enlighet med riktlinjen för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelser av servitut, tomträtt och arrende. Köpeavtalet uppfyller också jordabalkens regler gällande förvärv av tomträtt.

Ekonomiskt perspektiv

Kostnaden för förvärvet är lägre än kostnaden för att uppföra motsvarande byggnad som ett investeringsprojekt. Kostnaden för förvärvet finansieras genom beslut om tilläggsanslag och blir en kapitalkostnad, motsvarande internräntan, hos fastighetsförvaltningsavdelningen som kommer förvalta byggnaden åt VA-huvudmannen. VA-huvudmannen beräknas få kostnadstäckning för erlagd internhyra via VA-taxan.

En del av byggnaden kommer att hyras ut externt under en begränsad period, två år, vilket kommer generera ett kassaflöde och en intäkt.

Klimat- och miljöperspektiv

Ett nybyggnadsprojekt medför en större miljöpåverkan jämfört med att nyttja befintligt byggnadsbestånd varför förslag till beslut bedöms positivt ur ett miljöperspektiv.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2026-09-30
Köpekontrakt med tillhörande bilagor 5.1 – 5.6, undertecknat av motpart 2026-08-28
Beställning – Verksamhetsanpassning i fastighet daterad 2025-03-03
Värdeutlåtande gällande tomträtten till Gotland Visby Förrådet 2 daterad 2025-07-03
Bilaga – Kartklipp situationsplan daterad 2026-09-29

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Teknik och samhällsbyggnadsdirektör

Jenny Iversjö
Avdelningschef MEX och projekt