

Mottagare

Tekniska nämnden

Gamla tomma radhuslägenheter

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att riva gamla radhuslägenheter inom fastigheten Bro Duss 2:2.

Sammanfattning

Region Gotland köpte fastigheten Bro Duss 2:2 år 2018 med vetskap om förra ägarens planer att riva radhuslägenheterna. Detta var på grund av det eftersatta underhållet. Avlopp var pluggat. Lägenheterna stod tomma. I Region Gotlands ägo utredde man länge möjligheterna att bygga ut äldreboendet och i samband med det riva radhuslägenheterna. Planerna lades ner. Det togs inget beslut om radhuslägenheterna.

De alternativ som finns är att renovera lägenheter till dagens standard och försöka hyra ut. Ett annat alternativ är att stycka av och sälja, vilket innebär att släppa kontrollen över vattenförbrukningen på den brunn som förser äldreboendet. Det tredje alternativet är att riva, fylla upp källare och jordavjämna samt så gräs. På så sätt kan man behålla kontroll och socialförvaltningen kan utöka sin utemiljö för boende på äldreboendet.

Ärendebeskrivning

Förutsättningarna för fastigheten är att den ligger utanför detaljplanlagt område. Radhuslägenheterna benämns pensionärslägenheter i dokumentation. Bedömningen är att seniorbostäder är den senast lovgivna användningen. De tre radhusen byggdes 1966. Enskild dricksvattenbrunn och egen avloppsanläggning förser både radhuslägenheterna och äldreboendet. Avloppsledningarna är pluggade, alternativen är att ansöka om anslutning till befintlig avloppsanläggning eller förse lägenheterna med en egen. Att ansluta till befintlig kommer medföra ombyggnad av hela avloppsanläggningen. Förutsättningarna för att bygga en ny har för detta ärende inte undersökts mer än att det enligt förstudierapport 2020-08-23 finns gränssättande förutsättningar i form av bl.a. avstånd till befintlig vattenbrunn, befintlig avloppsstam och avståndet till radhusen.

Värmeanläggningen är inte dimensionerad för att förse radhuslägenheterna med värme. Pelletspannan som förser äldreboendet med värme går på överkapacitet för att hålla lagom temperatur för tomställda radhus i väntan på beslut. Skall radhuslägenheterna tas i bruk igen behöver man alltså installera

värmesystem.

Fastighetsförvaltningsavdelningens bedömning är att om radhuslägenheterna skall hyras ut krävs totalrenovering. Frågan har tagits upp i lokalförsörjningsgruppen om husen är av intresse inom övriga förvaltningar, ingen är intresserad.

Bedömning

Den tidigare förstudien bedömde kostnaden för rivning av de tre radhusbyggnaderna med totalt 10 lägenheter till cirka 1,2 mnkr. I kostnaden ingick rivning av byggnader inklusive källare, utfyllnad efter rivna källare, markavjämning med grässådd samt projektledning.

För att bedöma kostnaden i dagens prisnivå har den tidigare kostnadsbedömningen räknats upp med SCB Byggekostnadsindex för flerbostadshus. Index har ökat från cirka 137,0 år 2022 till 155,3 i juli 2026, vilket motsvarar en ökning med cirka 13,4 procent.

Den indexuppräknade rivningskostnaden uppgår därmed till cirka:
 $1,2 \text{ mnkr} \times 155,3 / 137,0 \approx 1,36 \text{ mnkr}$.

För fortsatt översiktlig kalkylering bedöms därför 1,5 mnkr vara en lämplig schablon för rivning och återställning av mark.

Schablonen ska betraktas som en tidig kostnadsbedömning och inte som en entreprenadkalkyl. Eventuell miljösanering samt rivning av befintliga VA- och värmeledningar/kulvertar i mark ingick inte i den ursprungliga kostnadsbedömningen och kan därför tillkomma.

Rivningskostnader skall enligt riktlinje drabba driftbudget, denna kostnad ryms inte inom befintlig ram och tilläggsanslag behövs. Förvaltningen kan inte se bokfört värde hänförligt till dessa byggnader så utranering av anläggningstillgång behöver inte tas hänsyn till.

Förvaltningen bedömer att radhuslägenheterna skall rivas. Alternativet att hyra ut kräver totalrenovering som inte kan bära sig ekonomiskt. Att stycka av och sälja innebär sannolikt ett lågt försäljningspris i och med statusen på radhuslägenheterna. Utöver det tappar man kontrollen på vattenförbrukningen i brunnen som förser äldreboendet med vatten, förutsatt att man inte löser det på annat sätt innan en försäljning.

Ekonomisk kalkyl för alternativet att rusta upp och hyra ut radhuslägenheterna finns bilagt som beslutsunderlag. Den visar budgeterade intäkter, investering och driftskostnader. Underhållskostnader/investering baserade på schabloner och erfarenheter internt. Kostnader för utebliven rivning och fortsatt tomställda radhuslägenheter bedöms till 87 000 kronor per år. Beräknat på schabloner då kostnader inte redovisas per byggnad och därför inte bokförts separat på radhusen.

Förslaget om rivning bedöms inte medföra några direkta negativa konsekvenser ur barn- eller genusperspektiv. Byggnaderna står idag tomma och används inte för verksamhet. Området kan efter rivning återställas och fortsatt disponeras av Region Gotland.

Rivning innebär att befintliga bostäder på landsbygden försvinner, vilket är en negativ aspekt ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Samtidigt kräver byggnaderna omfattande investeringar för att åter kunna tas i bruk. Bedömningen är därför att rivning är mer ekonomiskt försvarbar än att behålla och rusta upp byggnaderna utan ett tydligt framtida behov.

Rivning innebär klimatpåverkan genom maskinanvändning, transporter och avfallshantering. Samtidigt undviks fortsatt energianvändning för uppvärmning och drift av tomställda byggnader. Vid rivning bör återbruk och materialåtervinning prioriteras samt farligt avfall omhändertas separat.

Vattenförsörjning – förändrade förutsättningar

I förstudien från 2020 bedömdes vattentillgången vid Tingsbrogården som god och det ansågs tekniskt möjligt att försörja även de 10 lägenheterna med vatten från en planerad ny brunn.

De undersökningar och provpumpningar som Sweco genomförde under 2023 visade dock på andra förutsättningar. Den befintliga brunnsanläggningen bedömdes ha en långsiktig uttagskapacitet på cirka 1 m³/h. Försök att anlägga en ny bergborrad brunn gav inte önskat resultat, eftersom kapaciteten var otillräcklig och vattnet innehöll salt.

Swecos utredning visar även att vattenförsörjningen är känslig för ökad förbrukning och längre torrperioder. Det innebär att den tidigare bedömningen från 2020, om goda möjligheter att försörja lägenheterna med vatten från en ny brunn, inte längre kan ligga till grund för ett beslut utan ytterligare utredningar.

Även om Region Gotland har beslutat att inte gå vidare med den planerade utbyggnaden av äldreboendet kvarstår osäkerheten kring möjligheten att långsiktigt säkerställa vattenförsörjningen till de 10 lägenheterna.

Att åter ta lägenheterna i bruk skulle därmed innebära ett ökat vattenbehov från en vattentäkt med dokumenterade kapacitetsbegränsningar.

Fastighetsförvaltningens bedömning är att det inte är lämpligt att genomföra omfattande investeringar för att återställa lägenheterna utan att först kunna säkerställa en långsiktigt tillförlitlig vattenförsörjning.

Denna osäkerhet, tillsammans med det bedömda investeringsbehovet på cirka 28 mnkr för att återställa lägenheterna till modern och tekniskt fungerande standard, utgör viktiga delar i fastighetsförvaltningens samlade motivering till förslaget om rivning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2026-10-13
Förstudierapport_utredning lägenheter_Tingsbrogården
Ekonomisk kalkyl Radhuslägenheter 2608
PM Tingsbrogården_utbyggnadsmöjlighet med hänsyn till vattentäckskapaciteten_1.0
Bilaga - Fotografier synliga förhållanden radhus Bro Duss 2-2

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Teknik- och samhällsbyggnadsdirektör

Björn Sandqvist
Avdelningschef Fastighetsförvaltning