
Protokoll

Tekniska nämnden

31 januari 2023

Tekniska nämndens protokoll

Plats och tid Rådhuset lokal Rügen, 31 januari 2023, klockan 09.00–14.00

Beslutande Mariette Nicander (M), Ordförande
Tommy Gardell (S), 1 vice ordförande
Ulf Gahne (C), 2 vice ordförande
Marina Berg (S)
Tony Johansson (S)
Susanne Davidsson (S)
Mårten Silvé (M)
Bobo Writler (M)
Stefan Nypelius (C)
Eva Gahnström (C)
Per Edman (V)
Tomas Rådkvist (MP)
Peter Oliveskog (SD)

Ersättare Alexandra Dahlberg (S)
Christer Wetterlund (S)
Robin Grähs (S)
Ronny Öström (S)
Åke Hansson (S)
Lars-Erik Benneck (M)
Cecilia Wiggsäter (M)
Eva Gustafsson (C)
Jesper Scheutz (C)
Lilo Lindgren (V)
Wolfgang Brunner (MP)

Övriga Patric Ramberg, teknisk direktör
Ylva Svangren, ekonomichef
Marianne Ardin, nämndsekreterare
Anders Flodman, projektledare
Ingemar Britts, projektledare
Rebekka Gannholm, markingenjör,
sambäddningsförvaltningen
Henrik Stoltz, projektledare

Datum för justering	2023-01-31
Paragrafer	§ 18 och 20 justerades omedelbart
Underskrifter	Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför signaturer. Sekreterare Marianne Ardin Ordförande Mariette Nicander Justerare Marina Berg

ANSLAG/BEVIS	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Organ	Tekniska nämnden
Sammanträdesdag	2023-01-31
Protokollet anslås	2023-01-31
Anslaget tas ned	2023-02-22
Protokollets förvaringsplats	Teknikförvaltningen

Register

TN § 18	Upphandling Solbergabadet nybyggnad tilldelning entreprenör	6
TN § 20	Försäljning av fastighet i Roma	9

TN § 18 Upphandling Solbergabadet nybyggnad tilldelning entreprenör

Ärendenummer: TN 2022/679

Paragraf föregående instans: TN AU § 6

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden beslutar anta anbud från Nybergs Entreprenad AB (org nr 556222-1845).
2. Tekniska nämnden begär samtidigt finansiellt igångsättningstillstånd från Regionstyrelsen.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Befintliga Solbergabadet har nått sin tekniska livslängd och uppfyller inte längre krav på ett modernt badhus. Med anledning av detta ska enligt beslut RF § 192, 2021-11-22 befintligt bad ersättas med Nya Solbergabadet på del av fastigheten Ekorren 1 i Visby.

Nya Solbergabadet ska ge Region Gotlands medborgare en modern badanläggning med ett utbud som passar en bred målgrupp. Detta konkretiserats i direktiv enligt nedan.

Nya Solbergabadet:

- Ska innehålla familjebad med möjligheten till lek.
- Ska främja rekreation och hälsa.
- Ska främja motion.
- Ska öka och utveckla möjligheten till rehabilitering.
- Ska främja föreningars fortsatta utveckling.
- Ska vara en naturlig mötesplats.
- Ska öka simkunnigheten.
- Ska tillskapa fler tillgängliga tider för skolans behov.

Innehållet i Nya Solbergabadet för att uppnå effektmål enligt ovan preciseras i förstudie framtagen av Liljewalls arkitekter (daterad 20210908). Förstudien består av gestaltningsskisser, lokalprogram samt inledande undersökningar av genomförbarhet.

Teknikförvaltningen har efter genomförd marknadsundersökning och inhämtande av erfarenheter från andra kommuner besluta sig för att genomföra projektet i form av totalentreprenad i samverkan (partnering). Avtalsformen innebär att Region Gotland som byggherre och entreprenören i nära och öppet samarbete ska hitta för projektet bästa möjliga lösningar utifrån projektets genomförbarhet, slutproduktens kvalitet och ekonomi.

Entreprenadupphandlingens utvärderingskriterier har varit organisation, genomförandebeskrivning samt pris i form av procentuellt arvode på verifierade självkostnader under projektets genomförande.

Bedömning

Vid anbudstidens utgång den 22 januari 2023 hade två anbud inkommit.

Teknikförvaltningen bedömning är att föreslaget anbud är det mest fördelaktiga utifrån kriterierna Organisation 50%, genomförandebeskrivning 30% samt ekonomi (arvode) 20%.

Konsekvenser för genomförandet

Genomförandet och placering av badhuset kommer påverka logistik för Solbergaskolans kök och sophantering. Vidare berörs viss logistik gällande skolskjutsar till- och från Solbergaskolan och grönytor idag nyttjade av skolan kommer tas i anspråk. En dialog med samtliga berörda verksamheter är inledd. Slutligen kommer den så kallade badmästarvillan behöva rivas och befintlig hyresgäst behöver erbjudas alternativ plats för verksamhet.

Barn- och genusperspektiv

En modern badanläggning kommer locka barn och ungdomar till besök och på så sätt skapas en större vattenvana och i förlängning en större simkunnighet bland öns befolkning. Föreningslivet kan med den nya badanläggningen på ett bättre sätt vidareutveckla sin verksamhet och locka fler till en aktiv och hälsosam fritid.

Landsbygdsperspektiv

Badhusets placering i centrala Visby med närhet till kollektivtrafik och med bra parkeringsmöjligheter i närområdet ger hela Gotlands befolkning möjlighet att trots avstånd nyttja badhuset.

Ekonomisk konsekvensanalys

Tilldelad budget för projektet är 225.000.000 kronor. Under kommande process i nära samarbete med entreprenören kommer nu badhuset projekteras och kalkyleras med målsättning att projektet ska rymmas inom tilldelad budget.

Ekonomiska konsekvenser med anledning av orsaker nämnda ovan i ”konsekvenser för genomförandet” ingår inte i projektbudget och kommer behöva hanteras separat.

Regionfullmäktige (RF §192, 2021-11-22) har beviljat regionstyrelseförvaltningen utökat driftbudgetanslag med 13.000.000 kronor från och med 2025.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredrogs av projektledarna Ingemar Britts och Anders Flodman.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

Informationen godkänns.

Beslutsunderlag

Blankett finansiellt igångsättningstillstånd

TKF Tjänsteskrivelse datum 2022-12-16

Presentation på sammanträde

Skickas till

Regionstyrelsen

TN § 20 Försäljning av fastighet i Roma

Ärendenummer: TN 2022/4141

Paragraf föregående instans: TN AU § 11

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att godkänna köpeavtal avseende försäljning av fastigheterna Roma Kloster 2:15, Roma Kloster 1:214 och Björke Annex 1:29 för en köpeskillning av 500 000 kronor.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Regionfullmäktige beslutade 2020-09-28 RF §124 att i anbudsförfarandet gällande objekten Roma Kloster 1:214 (Klostergården), del av Roma Kloster 2:3 (Romabadet) och del av Björke Annex 1:7 (Ekgatan) anta Daniel Hallgrens anbud om 500 000 kr för samtliga tre objekt som en helhet. Regionfullmäktiges beslut överklagades till Förvaltningsrätten som avslog överklagandet 2021-03-26. Regionstyrelsen beslutade 2021-11-24 RS § 363 om godkännande av det markanvisningsavtal som tecknades mellan Region Gotland och Daniel Hallgren genom sitt bolag Romapaketet AB. Efter att Ekgatan och Romabadet hade avstyckats till egna fastigheter upprättades ett markgenomförandeavtal mellan parterna som ett fullgörande av markanvisnings-avtalet, för att se till att parternas åtaganden och kostnadsansvar regleras även efter att fastigheterna är sålda. Beslut om godkännande av markgenomförandeavtalet behandlas av Regionstyrelsen 2022-11-23.

Enligt Regionfullmäktiges beslut skulle köpeskillingen fördelas mellan objekten enligt överenskommelse mellan parterna och därutöver skulle det upprättas ett köpeavtal per fastighet. Vidare skulle enligt beslutet köpet av varje fastighet villkoras av att samtliga tre försäljningar genomförs utifrån anbudet. Detta utformades vid markanvisningsavtalets reglering av förvärvet på så sätt att förvärvet av samtliga fastigheter måste ske i ett gemensamt köpeavtal med en gemensam köpeskillning eftersom möjligheten annars fanns att de kunde förvärvas var och en för sig. Regleringen av förvärvet i markanvisningsavtalet var således en tolkning av Region-fullmäktiges beslut, vilket Regionstyrelsen godkände i och med sitt beslut om godkännande av markanvisningsavtal 2021-11-24 RS § 363. Det köpeavtal som nu har upprättats överensstämmer med regleringen i markanvisningsavtalet och utgör ett för alla tre fastigheterna gemensamt köpekontrakt med en gemensam köpeskillning.

För Björke Annex 1:29 finns detaljplan 09-BJÖ-184 som anger markanvändning bostäder, och för Roma Kloster 1:214 finns detaljplan 09-P-251 som anger markanvändning bostäder, vård, skola, kontor, centrum. För Roma Kloster 2:15 finns ingen detaljplan.

Enligt markgenomförandeavtalet är villkoret för att Tekniska nämnden ska fatta beslut om godkännande av köpeavtal avseende fastigheterna Roma Kloster 2:15, Roma Kloster 1:214 och Björke Annex 1:29, att exploatören ska överlämna en bankgaranti till Region Gotland som säkerhet för de vitesklausuler som markgenomförandeavtalet innehåller. Villkoret kommer vid Tekniska nämndens sammanträde 2022-12-13 att ha uppfyllts av exploatören och försäljning av fastigheterna kommer därmed att kunna ske.

För att säkerställa att Roma Kloster 2:3 och 2:15 fungerar separat från varandra har servitut upprättats dels för gångväg och dels för underhåll på byggnad m.m. (ömse-sidiga servitut). Därutöver pågår fysisk ombyggnation som avser bl.a. uppförande av brandvägg mellan fastigheterna och separation av system för VA och ventilation.

Inom Roma Kloster 1:214 finns en spillvattenledning som i nuläget ingår i regionens VA-nät, men som vid förvärvet övergår i fastighetsägarens ägo och blir servisledning till fastigheten.

På Roma Kloster 1:214 bor just nu ett 30-tal personer som är flyktingar från kriget i Ukraina. Boendeplatserna på fastigheten ingår i det fördelningstal som Region Gotland har fått sig tilldelat från Migrationsverket med anledning av massflyktsdirektivet. Fördelningstalet utgör det antal bostadsplatser som Region Gotland måste tillhandahålla. I dagsläget är massflyktsdirektivet förlängt till mars 2024. Ett hyresavtal ska förhandlas avseende detta, under den tid som massflyktsdirektivet består.

Bokfört värde för Roma Kloster 2:15, Roma Kloster 1:214 och Björke Annex 1:29 är 100 000 kr, 138 093 kr, respektive 27 000 kr.

Det framtagna och av köparen godkända köpekontraktet reglerar i huvudsak köpeskilling, tillträde, fastighetens skick m.m. Köpeskillingen är reglerad i markgenomförandeavtalet. Tillträde och köpets fullbordande är villkorade av att Tekniska nämnden godkänner köpekontraktet samt att Regionstyrelsen har godkänt markgenomförandeavtalet och att besluten har vunnit laga kraft.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att föreliggande köpeavtal är upprättat i enlighet med Regionstyrelsens beslut om godkännande av markanvisningsavtal 2021-11-24. Förvaltningen föreslår att Tekniska nämnden beslutar att godkänna köpeavtalet.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att köpeavtalet är upprättat i enlighet med gällande riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende och har i övrigt stöd i aktuell lagstiftning. Enligt riktlinjerna ska

nybyggnadsskyldighet föreligga vid försäljning av mark för bostadsändamål, vilket i detta ärende regleras i markgenomförandeavtalet istället för köpeavtalet. Således görs inga avsteg från riktlinjerna.

Köpeavtalet reglerar i övrigt köpeskilling m.m. i den riktning som stakades ut av markanvisningsavtalet, som godkändes av Regionstyrelsen 2021-11-24.

2. Ekonomiskt perspektiv

Regionfullmäktige beslutade att anta Daniel Hallgrens anbud om 500 000 kronor avseende förvärv av fastigheterna Roma Kloster 1:214, Roma Kloster 2:15 och Björke Annex 1:29 för nybyggnation och fastighetsutveckling av bostäder och bad. Kostnaden för iordningställande för försäljning av fastigheterna täcks inte av försäljningspriset, men däremot kommer framtida driftkostnader att minska med anledning av försäljningen. Exploatören kommer innan beslut om försäljning tas vid Tekniska nämndens sammanträde 2022-12-13 att lämna en bankgaranti som säkerhet för de vitesklausuler som markgenomförandeavtalet innehåller.

3. Barnperspektiv

Ej aktuellt.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuellt.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Bedömningen är att köpeavtalet (liksom markgenomförandeavtalet) medför att fler bostäder byggs i Roma tätort som potentiellt kommer att användas som permanent-boende. Roma Kloster 2:15 avses vidare att användas som ett aktivitetscenter med bad, gym, kafé och ett enklare spa, vilket i sin tur medför att Romas attraktivitet stärks.

6. Klimat och miljöperspektiv

Bedömningen är att befintliga byggnader på Roma Kloster 2:15 och Roma Kloster 1:214 avses behållas och iordningsställas istället för att rivas, vilket minskar klimatavtrycket av exploateringen.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredrogs av markingenjör Rebekka Gannholm.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

Tekniska nämndens arbetsutskott lämnar ärendet till tekniska nämnden utan eget yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2022-11-17

Köpeavtal daterat 2022-11-18

Beslut i Regionstyrelsen 2022-11-23

Presentation på sammanträde.

Skickas till

RSF Samhällsplaneringsenheten

TKF Fastighetsförvaltningsavdelningen