Mottagare
Regionstyrelsen

Tilläggsanslag förvärv av tomträtt

Regionstyrelsens förslag till beslut i regionfullmäktige

- Äskandet om tilläggsanslag på 10 miljoner kronor för förvärv av tomträtten för Visby Förrådet 2 godkänns.
- Finansiering sker genom ianspråktagande av eget kapital

Sammanfattning

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedriver verksamhet inom fastigheten Visby Förrådet 3. För området finns idag en fastighetsutvecklingsplan från 4 oktober, 2024, 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 och konferensrum. Tomträtten omfattar även mark med tillstånd för bland annat upplag av schaktmassor och 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 värderat köpeobjektet till 10 miljoner kronor. Uppskattad kostnad för motsvarande investering är cirka 27 miljoner kronor 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 godkännande av upprättat köpekontrakt bereds separat för beslut till tekniska nämnden.

Bedömning

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

Förvaltningen har ingen beslutad investeringsbudget för förvärv av fastighet eller tomträtt varför regionstyrelsen föreslås besluta om godkännande av äskande om tilläggsanslag för vidare hantering i regionfullmäktige.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Enligt tekniska nämndens reglemente 2 § 7 pkt. 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.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att 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.

Förvärvet innebär att mark och byggnader läggs in som anläggningstillgång och medel för finansiering sker då normalt via investeringsbudgeten. Då ingen investeringsbudget finns avsatt för ändamålet blir finansieringen via eget kapital. Det innebär i praktiken en lånefinansiering. Helhetsbedömningen är att investeringen trots brist på finansiering inom befintlig budget är försvarbar, då regionen får full rådighet över mark och byggnader som vi har ett långsiktigt behov av.

3. Barnperspektiv

Ej aktuell.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuell.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuell.

6. Klimat och miljöperspektiv

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

Beslutsunderlag

Beställning – Verksamhetsanpassning i fastighet, 2025-03-03
Värdeutlåtande gällande tomträtten till Gotland Visby Förrådet 2, 2025-07-03
Köpekontrakt undertecknat av motpart, 2026-08-28
Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-09-10

Regionstyrelseförvaltningen	Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stefan Hollmark Regiondirektör	Lise Langseth Teknik- och samhällsbyggnadsdirektör