

Mottagare  
Socialnämnden

## Utbyggnaden av det särskilda boendet Tingsbrogården

### Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att avsluta projektet avseende utbyggnad av Tingsbrogården.

### Sammanfattning

På sammanträdet 2024-02-08, § 20, beslutade socialnämnden att ärendet om Tingsbrogårdens utbyggnad återkommer för beslut i nämnden efter att teknikförvaltningen besvarat följande frågor:

- huruvida det är praktiskt, ekonomiskt, tidsmässigt och juridiskt möjligt att gå vidare med undersökning om det går att ta vatten ur brunn utanför fastighetens mark.

-möjligheten att ta vatten från vattenledningen från Tingstäde till Visby.

-möjligheten att återanvända grävatten och nyttja regnvatten.

Teknikförvaltningen har delvis återkommit med svar på vissa frågor men deras bedömning är att de ställda frågorna är så komplexa att övergripande svar inte kan ges med säkerhet. Svar till frågor om det är praktiskt, ekonomiskt, tidsmässigt och juridiskt möjligt att genomföra måste studeras närmare. Om socialförvaltningen/socialnämnden önskar att gå vidare med att utreda något av alternativen ovan mer utförligt så rekommenderar projektavdelningen på teknikförvaltningen att en förstudie beställts för det arbetet.

Teknikförvaltningen har dessutom lämnat en ekonomisk redogörelse till socialförvaltningen över nedlagda kostnader för projektet Tingsbrogården hittills. Ett ställningstagande krävs huruvida det är ekonomiskt försvarbart att genomföra en förstudie avseende vattenuttag med den stora osäkerhet som råder. Med anledning av att det råder stor osäkerhet kring vattenuttag och kostnader förknippade med det samt det ekonomiska läge som socialförvaltningen befinner sig i så föreslår socialförvaltningen att projektet Tingsbrogårdens utbyggnad avbryts.

### Ärendebeskrivning

Tingsbrogården, Bro Duss 2:2, köptes tillbaka av Region Gotland 2018 efter cirka 10 år i privat ägo.

Under 2019 påbörjades en förstudie för att se över möjligheten till utbyggnad av Tingsbrogården för att skapa ytterligare 26 platser, totalt 58 platser. Detta dels för att skapa en mer ekonomisk hållbar verksamhet men även för att möta det framtida behovet av platser inom särskilt boende. Socialnämnden har löpande informerats om projektet kring utbyggnad av Tingsbrogården.

Fastigheten har enskilt vatten och enskilt avlopp. Enligt förstudierapporten ansågs vattentillgången vara god men för att säkert fastställa den enskilda brunnens kapacitet krävdes provpumpning.

I den projektplan som därefter togs fram var bland annat en av riskerna att befintlig värme- och VA-anläggning skulle klara en ny belastning.

Under genomförandeprojektet framkommer att hinder uppstått med anledning av det ökade vattenuttaget. Det framkom då via Länsstyrelsen, att enligt Miljöbalken krävs tillstånd för den planerade vattenverksamheten. En så kallad vattendom. En process som bedöms ta ca 1 år. Detta påverkade projektets tidplan negativt. Arbetet med att ta fram underlag för att söka tillstånd startades.

Parallellt avslutades även den entreprenadupphandling som pågick på grund av för få anbud och en kostnad högt över budget

Då upphandlingen avbröts och arbete med vattendom och planering av ny upphandling krävdes så beslutade även styrgruppen att ta fram ett nytt projektdirektiv för 78 platser efter ett besked om brunnens kapacitet klarar det antalet platser. Beslut fattas därmed att parallellt med en utökning om 58 platser även se på möjligheten till 78 platser.

Domstolsprocess för att få en vattendom försvårade tidsuppskattningen av projektet till färdig byggnad.

På styrgruppsmöte 2023-12-09 presenterar projektledarna att den rapport som är färdig ifrån Sweco visar på att vattenkapaciteten ej är tillräcklig.

Vid **extremfall torrår** är förväntat vattenuttag större än grundvattentillgången i brunnsanläggningen för både 60 och 80 boendeplatser, alltså **inte tillräcklig**. Vid **torrår** är kapaciteten **inte** tillräcklig för 80 boendeplatser. Med 60 vårdplatser **finns chans att marginalen i systemet räcker** för torrår. För **normalår** visar rapporten att vattentäktens kapacitet **sannolikt är tillräcklig** för såväl 60 som 80 vårdplatser.

Slutsats:

80 boendeplatser; bör **inte** genomföras med hänsyn till vattenkapaciteten.

60 boendeplatser; krävs betydande åtgärder och beredskapsplaner för att **säkerställa** behovet för verksamheten över 30 år.

Ovanstående presenterades på socialnämndens arbetsutskott och på socialnämndens sammanträde 2024-02-08 SON § 20 beslutades följande:

- Socialnämnden beslutar att ärendet återkommer för beslut i socialnämnden när teknikförvaltningen återkommit med svar på frågan om huruvida det är praktiskt, ekonomiskt, tidsmässigt och juridiskt möjligt att gå vidare med undersökning om det går att ta vatten ur brunn utanför fastighetens mark.
- Socialnämnden vill att teknikförvaltningen undersöker möjligheten att ta vatten från vattenledningen från Tingstäde till Visby.
- Socialnämnden vill även att teknikförvaltningen undersöker möjligheten att återanvända grävatten och nyttja regnvatten.

Enligt det uppdrag som gavs på socialnämndens sammanträde 2024-02-08 SON § 20 har teknikförvaltningen översänt ett svar till socialförvaltningen utifrån de frågeställningar som socialnämnden beslutat om (ärende TN 2020/4214).

#### **Vatten utanför fastigheten**

Det skulle kunna vara möjligt att provpumpa annan enskild brunn inom privat fastighet för att få en indikation om möjligt vattenuttag i området. Både provtagning och provpumpning av annans brunn förutsätter att brunnsägare frivilligt lämnar åtkomst till Region Gotland. Miljöskyddsinspektör har framhållit att en max ledningslängd utifrån möjligt vattenuttag och behov behöver fastställas. Vid byggprovning av enstaka hus är en utgångspunkt att ledningen inte ska vara längre än ca 100 meter. I förevarande fall är det andra förutsättningar varför ett undersökningsområde för provborrning föreslås med en radie om ca 250 meter.

Den samlade bedömningen är att Tingsbrogården angränsas av två fastigheter där det skulle vara möjligt att pröva lämpligheten för anläggandet av en enskild brunn. Mark- och exploateringsavdelningen är den funktion som, efter beställning från SOF/TKF, tar kontakt och förhandlar med eventuellt berörda fastighetsägare om markinträng. För att kunna bedöma vattentillgång och vattenkvalitet krävs provborrning, provpumpning och provtagning.

#### **Möjlighet att anordna kommunal VA-anslutning**

Tingstädeledningen är en överföringsledning och inga abonnenter får ansluta sig på den.

Närmaste punkt för anslutning mot det kommunala VA-nätet är i Väskinde. Efter dialog med VA-enheten så framkom dock att lämpligast anslutningspunkt för Tingsbrogården kommer troligen att vara Skogsholm (nära Visby brandstation), med avseende på vattenkvalitet.

En grov kostnadsbedömning indikerar på ca 10-15 miljoner för denna anslutning.

### **Teknikförvaltningens bedömning avseende socialnämndens frågeställningar**

Bedömningen som teknikförvaltningen har gjort är att de ställda frågorna är så komplexa att övergripande svar inte kan ges med säkerhet. Svar till frågor om det är praktiskt, ekonomiskt, tidsmässigt och juridiskt möjligt att genomföra måste studeras närmare. Om socialförvaltningen/socialnämnden önskar att gå vidare med att utreda något av alternativen ovan mer utförligt så rekommenderar projektavdelningen på teknikförvaltningen att en förstudie beställts för det arbetet.

### **Bedömning**

Projektet Tingsbrogårdens utbyggnad har pågått sedan 2019 och nedlagda kostnader uppgår idag till runt 8 000 000 kr. Ett ställningstagande krävs huruvida det är ekonomiskt försvarbart att genomföra en förstudie avseende vattenuttag med den stora osäkerhet som rådet rörande möjlighet för Region Gotland att få tillgång till annan enskild brunn inom privat fastighet. Skulle förstudien visa att det skulle kunna vara möjligt så krävs därefter provborrningar, provpumpningar och provtagning vilket skulle medföra ytterligare kostnader till projektet utan att med säkerhet veta om vi når framgång vad gäller tillgång till vatten för Tingsbrogården. Kostnaderna kommer att bli en driftkostnad för socialförvaltningen.

En anslutning via kommunal VA-anslutning ses vidare som ej ekonomiskt försvarbart då en grov kostnadsberäkning indikerar på ca 10-15 miljoner för en sådan anslutning.

Med anledning av att det råder stor osäkerhet kring vattenuttag och kostnader förknippade med det samt det ekonomiska läge som socialförvaltningen befinner sig i så föreslår socialförvaltningen att projektet Tingsbrogårdens utbyggnad avbryts.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse socialförvaltningen, daterad 2024-02-23  
Ärende/underlag TN 2020/4214 daterad 2024-02-19

Socialförvaltningen

Marica Gardell  
Socialdirektör

### **Skickas till**

Kristina Pajuäär, administrativ chef SOF  
Måns Johnsson, projektledare TKF  
Henrik Stoltz, projektledare TKF  
Registrator TN