

Lokalbehov 2026-2035

Tekniska Nämnden

Fastställt av tekniska nämnden

Framtagen av teknikförvaltningen

Datum 2024-10-31

Gäller 2026-2035

Ärendenr TN 2024/2817

Version [1.0]

Lokalbehov 2026-2035

Innehåll

Lokalbehov 2026-2035 1

Tekniska Nämnden 1

1. Inledning 3

- 1.1 Lokalbehov syfte 3
- 1.2 Lokalförsörjningsprocessen 3
 - 1.2.1 Lokalförsörjningsprocessens faser 3
 - 1.2.2 Styrande principer för lokalförsörjningsprocessen 3
 - 1.2.3 Innehåll och avgränsningar 4
- 1.3 Riktlinjer för underhåll i bebyggda fastigheter 4
 - 1.3.1 Underhållsplan 4

2 Nulägesbeskrivning 6

- 2.1 Sammanfattning och analys av nuläge 6
- 2.2 Verksamhetens förutsättningar, utmaningar och möjligheter 6
- 2.3 Befintliga lokalers yta, kapacitet och nyttjandegrad 9
- 2.4 Lokalkostnader och kostnadsutveckling 9
- 2.5 Funktionalitet ur verksamhetsperspektiv 11

3 Behovsbedömning 12

- 3.1 Trender, inriktningar och krav 12
- 3.2 Planerade förändringar i verksamheten 12
- 3.4 Lokalbehov 12
- 3.6 Förslag till prioriterade lokalbehov 13

1. Inledning

1.1 Lokalbehov syfte

En god framförhållning i planeringen av lokaler är angelägen för att kunna bedöma regionens framtida investeringsbehov och samlade lokalkostnader. Regionens lokalförsörjning ska utgå från koncernnytta och gemensamma ekonomiska förutsättningar. Nämndernas Lokalbehov är en del i att säkerställa en likvärdig och samverkande process för lokalförsörjningen för alla förvaltningar.

Denna handling ska redovisa nämndens samtliga lokalbehov för perioden 2026-2035. Förvaltningens lokalbehov ligger till grund för regionens samlade lokalbehov vilka sammanställs och prioriteras i den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen som ger förslag till budget- och investeringsbeslut.

1.2 Lokalförsörjningsprocessen

Arbetet med lokalplanering syftar till att ta fram underbyggda analyser av regionens samlade lokalbehov för att ge en framförhållning i planeringen och möjliggöra för välgrundade beslut.

1.2.1 Lokalförsörjningsprocessens faser

Lokalförsörjningsprocessen bygger på tre faser

- 1) Lokalplanering – där förvaltningarna gör analyser av nuläget och framtida lokalbehov som sammanställs i denna handling, Lokalbehov antas i förvaltningarnas nämnder
- 2) Regiongemensam Lokalförsörjningsplan – där regionens samlade lokalbehov prioriteras och sammanställs. Lokalförsörjningsplan antas i Regionfullmäktige. Lokalförsörjningsplanen är sedan ett underlag till budgetberedningen.
- 3) Beställa och genomföra projekt – de lokalprojekt som tilldelas budget beställs, utförs och följs upp.

1.2.2 Styrande principer för lokalförsörjningsprocessen

Arbetet med lokalplanering, och prioritering av lokalbehov utgår från 11 styrande principer:

1. Syftet med Region Gotlands verksamhetslokaler är att skapa förutsättningar för en god kommunal och regional verksamhet som i sin tur genererar ett värde för invånare och besökare.
2. Region Gotlands verksamhetslokaler ska vara ändamålsenliga, säkra och resurseffektiva. De ska bidra till regionens övergripande mål gällande miljö, klimat och ekonomi samt till att översiktsplanens intentioner uppfylls.
3. Lokalanskaffningen i Region Gotland ska utgå ifrån de behov som uttrycks i regionens lokalförsörjningsplan och kännetecknas av framsynt planering. Gemensam process för lokalanskaffning ska följas.
4. Region Gotlands bestånd av ägda och inhyrda lokaler är en gemensam resurs. Samtliga nämnder ska bidra till att lokalförsörjningen planeras i samverkan och att koncernnyttan maximeras.
5. Lokalförsörjningsprocessen skapar transparens och tydlighet, vilket i sin tur skapar förutsättningar för samarbete och tillit.
6. Behov av utökningar av verksamhetslokaler ska i första hand lösas inom regionens befintliga lokalbestånd.
7. Beslut om att i det enskilda fallet äga eller hyra in verksamhetslokaler från extern hyresvärd ska utgå ifrån det alternativ som ger störst koncernnytta och

resurseffektivitet under hela den tid som lokalen bedöms behövas. Ur ett genomsnittligt livscykelperspektiv på 30 år, ska planerade om- och nybyggnationer betraktas ur ett driftperspektiv från början.

8. Vid nyanskaffning ska ett effektivt lokálnyttjande vara utgångspunkten och samnyttjande mellan regionens verksamheter samt med civilsamhället ska prövas.
9. Lokálnyttjarna använder regionens ägda verksamhetslokaler som förvaltas av lokalförsörjaren. Den ekonomiska regleringen för denna användning hanteras genom principerna i regionens internhyresmodell.
10. Verksamhetslokaler som regionen inte längre har behov av för sin egen verksamhet ska avyttras till marknadsvärde. Lokaler ska inte avyttras innan det framtida behovet har klarlagts.
11. Vakanta lokaler kan vara en strategisk tillgång för regionen. Självkostnaden för vakanta verksamhetslokaler förs över till en lokalbank och är en del av regionens internhyresmodell.

1.2.3 Innehåll och avgränsningar

Nämndernas Lokalbehovs upprättas per nämnd och redogör för politiskt beslutade lokalprojekt samt ett uppskattat behov för den kommande 10-årsperioden utifrån analyser av bland annat befolkningsprognos, trender och teknisk utveckling, förändring av verksamhetens inriktning och lokalernas aktuella status och funktionalitet. Planen revideras en gång per år. Nämndernas lokalbehov innehåller en beskrivning av nuläge och ett uppskattat framtida behov av lokaler. Behovet prioriteras utifrån de styrande principerna.

1.3 Riktlinjer för underhåll i bebyggda fastigheter

Region Gotlands ska ha en långsiktig plan för planerat underhåll av regionens bebyggda fastigheter samt för att skapa förutsättningar för att kunna samordna förvaltningarnas behov av verksamhetsanpassningar samt eventuella lokalförändringar. Detta för att kunna genomföra större underhållsåtgärder samtidigt som ev. lokalanpassningar/ombyggnader sker, för att få kostnadseffektiva projekt. Även åtgärder kopplade till energi/klimatprojektet ska i så stor utsträckning som möjligt att samordnas med underhållsåtgärdena.

Prioritering

1. System som uppnått sin tekniska livslängd och ska uppfylla krav på en fastighetsägare i form av myndighetskrav.
2. Underhållsåtgärder som syftar till att skydda klimat skalet(tak, fasad och fönster)
3. Åtgärder som leder till sänkta driftkostnader samt minskad påverkan på miljön.

Övriga åtgärder.

Samtliga åtgärder skall göras på ett sådant sätt att:

- Focus på energi och klimatförbättringar prioriteras.
- Störningar för verksamheterna minimeras

1.3.1 Underhållsplan

Underhållsplaner som sträcker sig 10 år i tid.

Tabell, Prioriterade underhållsåtgärder 10 år.

Åtgärd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Vallmon 1 Visby										
Korpen Hus 08 Visby	X								X	
Korpen Hus 01 Visby	X	X	X							
Mässen 1 Visby	X	X	X							
Sicklings 1:113 Klinte	X									
Åvalle 2:3 Klinte	X	X								
Strands 1:144 Klinte										
Tofsvipan 12 Hemse	X	X								
Prästgården1:45 Havdh.		X								
Ekorren 1 Visby									X	
Läroverket 1 Visby										
Björke Anex 1:7										X
Romakloster 2:3	X	X	X							
Lövsta 2:2		X	X	X					X	
Hackspetten 14	X	X								
Södervärnskolan 1 Visby		X								
Garda Hågulds 1:31	X									
Åvalle Idrottsplats		X								
Kilåkern 2 Othem	X									
Klubbsvampen 1 Visby	X	X								
Forellen 1 Visby		X								
Stux 1:297 Bunge		X								
Abborren 9 Visby			X						X	X
Duss 2:2 Bro	X									
Skolgården 1:1 Vänge		X	X							
Prästgården Eskelhem			X							
Åvalle 2:27 Klinte			X	X						
Bryggaren 3 Visby			X	X						
Elddonet 2 Visby				X	X					
Korpen hus 11 Visby				X						
Gumbalde 1:51 Stånga				X	X					
Skolgården 1:1 Hemse				X						
Fasanen 10 Hemse				X			X			
Torsken 1 Visby					X					
Innerstaden 1:2 Visby					X	X				
Solrosen 1 Visby					X	X	X		X	
Udden 1 Visby						X				
Verkstads skolan 2 Visby					X	X				
Planen 1 Othem					X	X				
Planen 2 Othem							X	X		
Kilåkern 1 Othem						X				
Kronhagen 3:53 Bunge							X			
Angelbos 1:81 Lärbro								X		
Endrebacke 1:1						X	X			
Hallvide 1:25 Dalhem							X	X		
Stora Ryftes 1:19 Fole							X	X		
Sicklings 5:22 Klinte								X		

Åvalle 2:27 Klinte								X		
Beckasinen 1 Hemse								X		
Tättingen 15 Hemse							X			
Björke Annex 1:7								X		
Korpen hus 14									X	
Korpen Hus 05										X
Stucks 1:56									X	X
Kyrkebys 1:4									X	
Prästgården 1:2										X
Prästgården 1:3									X	X
Annelund 1:141									X	
Södervärnskolan 1									X	X
Stickerskan										X

2 Nulägesbeskrivning

2.1 Sammanfattning och analys av nuläge

2.2 Verksamhetens förutsättningar, utmaningar och möjligheter

Teknikförvaltningen finns över hela Gotland och har verksamhetslokaler för Hamnavdelning, Vatten och avloppsavdelningen, Fastighetsförvaltningsavdelningen och Park och trafikavdelningen.

- **Förvaltningsledning**

I förvaltningsledningen ingår förutom det övergripande ansvaret för förvaltningens ledning och styrning även funktionerna ekonomi och nämndssekreteriat. Förvaltningsledningen sitter i lokaler på Visborgsområdet

- **Verksamhetsstödsavdelningen**

Verksamhetsstödsavdelningens uppdrag är att ge stöd till förvaltningsledningen och avdelningarna och bidra till planering, styrning och uppföljning av förvaltningens verksamhet. De områden som avdelningen har uppdrag inom är HR, kommunikation, kvalitet, IT, digitalisering, verksamhetsplanering-, utveckling och -uppföljning, samt ärende-, informations och dokumenthantering. Avdelningen fungerar som en länk mellan den övergripande styrningen och stödet från regionstyrelseförvaltningen och den egna förvaltningens enheter och avdelningar. Avdelningen har också ansvar förvaltningens kundtjänst som arbetar på uppdrag av olika enheter och avdelningar och utgör i många fall våra kunders och medborgares första kontakt med förvaltningen, vilket ställer stora krav på service och bemötande.

Verksamhetsstödsavdelningen sitter i lokaler på Visborgsområdet.

- **Park- och trafikavdelningen**

Avdelningen ansvarar för att förvalta, drifta, och utveckla infrastruktur och gestaltning inom det offentliga rummet. Inom ansvarsområdet ligger väghållarskapet, trafikfrågorna, parker och gestaltning, skötsel av grönytor, torg och badplatser m.m. Avdelningens ansvar gäller också för upplåtelsefrågor på allmän plats, event i det offentliga rummet, parkeringsövervakning, trafiksäkerhetsfrågor, kollektivtrafik och

samhällsbetalda resor. Sakkunskap inom nämnda områden tillförs i andra kommunala och regionala utvecklingsområden, verksamheten ska upprätthålla god service och kommunikation med medborgare och näringsliv. Avdelningen består av fyra enheter. Park- och trafikavd. har sin verksamhet på Skarphäll, och Visborg samt en del mindre lokaler i tätorterna.

- **Försörjningsavdelningen**

Försörjningsverksamhet innefattar interna servicetjänster som syftar till att förenkla, avlasta och förbättra för Region Gotlands förvaltningar i deras vardag. Detta möjliggör för förvaltningarna att i sin tur fokusera mer på sitt kärnuppdrag.

Försörjningsavdelningen utgörs av fem enheter inom verksamhetsområdena städ, vaktmästeri, transporter, varuförsörjning samt hjälpmedel. Städverksamheten består av tre enheter som städar merparten av Region Gotlands lokaler och ombesörjer konferensservice. Städuppdraget sträcker sig över hela Gotland. Vaktmästeri- och transportenheten finns på Visborg, Korpen och lasarettet där man utför tjänster som intern logistik, posthantering, återvinning, passer- och e-tjänstekort, personalkläder samt bårhusverksamhet. Transportdelen ansvarar för att Varuförsörjningens produkter distribueras till beställare utspridda över hela ön. Varuförsörjningen hanterar lagervaror och beställningsvaror från inköp, enligt lagen om offentlig upphandling, till distribution. Hjälpmedelscentralen ombesörjer inköp, förrådshållning, distribution, teknik och service av hjälpmedel samt upprätthåller Region Gotlands hjälpmedelspolicy.

Försörjningsavdelningen har lokaler på Österby och Skarphäll.

- **Hamnavdelningen**

Hamnavdelningen ansvarar för utveckling och förvaltning av regionens hamnar. Detta inkluderar att leda, administrera och planera hamnverksamheten (vilket innebär kompletta hamnanläggningar med kajer, landgångar, ramper, slipar och kranar mm).

Hamnavdelningens ansvar inkluderar även optimering av hamnarna inom givna ekonomiska ramar för aktuellt tonnage och ökande trafikvolym, anvisning av kajplatser samt att svara för koordinering och bokning av kryssningstrafik och örlogsbesök med hänsyn till övrig fartygstrafik. Vidare svarar hamnavdelningen för framtagande av hamnavtal för exempelvis linjetrafik uthyrning av fiskebodas och båtplatser, för upplåtelse av båtuppställnings platser och mark för hamnarnas kunder samt att tillgodose behovet av gästhamnsplatser i regionens hamnar. Uppdraget omfattar 12 hamnar, varav fyra är ISPS-klassade (International Ship & Port facility Security code) samt fyra är utarrenderade men med bibehållet underhållsansvar för anläggningarna. Hamnarna i Visby, Slite och Klintehamn är strategiska för Gotlands välfärd och utveckling. De ska ha full kapacitet för sina uppdrag gällande respektive färje-, gods-, fritids- och kryssningstrafik. Hamnarna ska ändå ses som en helhet där man separerar och delar upp verksamheterna efter kundernas behov.

Hamnkontoret ligger i ”gamla hamnterminalen” i Visby hamn.

- **Vatten- och avloppsavdelningen**

VA-avdelningen förser VA-abonnenter med vatten och tar hand om avloppet. Vattnet som produceras är ett livsmedel och lyder under livsmedelsförordningen. Stor vikt läggs vid att hålla god kvalitet och hög leveranssäkerhet. Avloppsreningsverken och tillhörande ledningssystem ska hålla den standard som anges i miljötillstånden. Detta innebär att bibehålla anläggningarnas värde, funktion och samtidigt ha en god

arbetsmiljö för medarbetarna. Avdelningen arbetar med övergripande strategier och långsiktig planering inom områdena förnyelse och investering i ledningsnät och verk. Därutöver jobbar utvecklingsenheten med innovativa lösningar och prognosverktyg för att säkra framtidens VA på Gotland VA-avdelningen ansvarar även för abonnentärenden och är ägare av Va-anläggningarna vilket inkluderar såväl drift, utveckling och underhåll. Avdelningen är organiserad i sex enheter. VA har ett stort antal avlopps- och reningsverk samt vattenverk. Dessutom kontor på hamnen för 25-30 personer och Visby söder vattenverk. Angående Visby söder vattenverk så kommer alla kontor och personalutrymmen att försvinna. Personalen kommer de närmaste 5 åren utgå från paviljonger från Visby norra vattenverk (Skarphäll). Därutöver finns kontor och personalutrymmen på Visby avloppsreningsverk, Skarphäll, Smissvägen i Hemse

- **Avfallsavdelningen**

Avfallsavdelningen ansvarar för att uppfylla kravet på att samla in, transportera och bortskaffa avfall under kommunalt avfallsansvar. Samtliga hushåll på Gotland omfattas av avfallsavdelningens verksamhet. Utöver regler i Miljöbalken styrs verksamheten av de regler som fastställs av Regionfullmäktige i renhållningsordningen. I renhållningsordningen finns föreskrifter för hur avfallsavdelningen och abonnenter ska genomföra sina respektive åtaganden för att på ett säkert sätt samla in avfallet. Avfallsplanen ingår även i renhållningsordningen och fastställer hur Region Gotland och dess förvaltningar ska arbeta för att uppnå regionfullmäktiges mål. Utöver den fastighetsnära insamlingen av avfall från hushåll kan sorterat avfall från hushållen även lämnas på återvinningscentralerna runt om på Gotland. Slam från enskilda avloppsanläggningar och latrinkärl från hushåll utan vattenklosetter eller motsvarande ingår även i insamlingsansvaret. Avfallsavdelningens arbete utgår från att tillgodose en hållbar avfallshantering för nuvarande och kommande generationer. Avfallsavdelningen sitter i lokaler på Skarphäll och ÅVC i Visby.

- **Projektavdelningen**

Teknikförvaltningens projektavdelning ansvarar för genomförandet av regionens olika bygganläggnings- och VA- verksamhetsprojekt genom att tillhandahålla fackkunskap och projektledning. Vidare tillhandahålls upphandlingstjänster inom teknikförvaltningens verksamhetsområde. Projektavdelningen arbetar på uppdrag från både teknikförvaltningen och andra förvaltningar. Till grund för varje uppdrag finns ett direktiv/beställning från beställaren. På beställning utförs uppdrag i projektform från förstudier till färdig byggnad/anläggning vilket huvudsakligen omfattar förstudier, förprojektering, projektering, upphandling, byggleddning, kontroll och slutredovisning. Avdelningen ansvarar för många olika typer av projekt inom förskola, skola, äldreboende, bibliotek, arkiv, samlingslokaler, idrottsarenor, sjukhus, vårdcentraler, tandvård, hamnar, vattenverk, avloppsreningsverk, pumpstationer, VA-ledningar, gatu- och markarbeten med mera. Projektavdelningen sitter i lokaler på Visborgsområdet.

- **Fastighetsförvaltningsavdelningen**

Fastighetsförvaltningsavdelningen (FFA) är en utförarorganisation som ansvarar för förvaltningen och skötseln av huvuddelen av regionens bebyggda fastigheter, d.v.s. verksamhetslokaler samt ett antal bostäder. Uppdraget omfattar ca 510 000 kvm, varav ca 420 000 kvm ägs av regionen. Resterande del är inhyrda lokaler och bostäder som

delvis förvaltas av FFA. Därutöver förvaltas även en hel del av de offentliga toaletterna liksom civilförsvarsanläggningar, FFA har en viktig roll i Regionens lokalförsörjningsprocess som leds av regionstyrelseförvaltningen (RSF). Fastighetsförvaltningsavd har kontor på Visborg, Skarphäll, Korpen, Lasarettet och i tätorterna på ön.

När Region Gotlands förvaltningar ändrar eller utökar sin verksamhet får den en påverkan på teknikförvaltningens verksamheter i form av tillsyn och skötsel av fastigheter, på gator/vägar och grönytor. Även när nya områden exploateras får det en påverkan när nya ledningar för vatten och avlopp behöver dras fram.

Den säkerhetspolitiska utveckling som sker i vårt närområde som innebär att ön ska kunna vara självförsörjande i 90 dagar medför att förvaltningens verksamheter kommer ha behov av utveckling och anpassning av lokaler/anläggningar och arbetsätt.

Den stora utmaningen när det gäller teknikförvaltningens lokaler är fastigheten, Visby, Förrådet 3, på Skarphäll, på området bedrivs verksamheter idag som omfattar både administrativa kontorsplatser och till största del, verksamheter för teknikförvaltningens drift, som t.ex. verkstäder, garage m.m. Området behöver utvecklas för att kunna möta framtidens behov av lokaler. Observera att Skarphällsområdet är vattenskyddsområde. En del av de verksamheter som idag finns på Skarphällsområdet är därför inte lämpliga att ha inom vattenskyddsområde.

2.3 Befintliga lokalers yta, kapacitet och nyttjandegrad

På Skarphäll finns fastigheten Visby, Förrådet 3, där har teknikförvaltningen bedrivit verksamhet sedan 70-talet. Nybyggnadsår för flertalet byggnader på fastigheten är 1970. För att klara utökade behov av kontorsarbetsplatser så tillfördes en modul som inte uppfyller dagens krav på inomhusmiljö. I och med omorganisation inom TKF så behöver man fler kontorsarbetsplatser. Området har också verkstäder och garage av varierande kvalitet. I och med att verksamheterna har ökat i omfattning och med bl.a. fler anställd personal, så är bristen på omklädningsrum med dusch för olika personalkategorier stor, bl.a. för slampersonalen, då det saknas omklädningsmöjligheter för flera genus, det saknas även utrymme för att upprätthålla en god hygien mellan rena och smutsiga omklädningsplatser. Park- och trafikavdelningen har för att klara sin verksamhet behov att anställa säsongsarbetare och då ökar trycket på omklädningsrum ytterligare.

Teknikförvaltningen har lokaler på övriga Gotland i Slite, Roma, Klintehamn och Hemse samt säsongslokal i Fårösund för Park-och trafik-, Fastighetsförvaltningsavdelnings personal för att utföra parkskötsel och fastighetsdrift. Här finns behov av bättre lokaler för våra verksamheter i Klintehamn.

2.4 Lokalkostnader och kostnadsutveckling

Tabellen visar snitthyran kr/m² för Region Gotlands egenägda lokaler samt inhyrda lokaler. Visar också hur många kvadratmeter yta inom respektive kategori.

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Verksamhet												
941110 Skola	kr	-150 879 603	-152 023 325	-151 968 788	-151 652 468	-155 119 516	-147 698 442	-133 885 687	-136 927 122	-139 406 219	-141 206 578	-145 712 718
	m2	173 826	172 709	172 397	171 035	170 000	169 211	167 257	167 257	166 448	164 435	165 156
	kr/m2	868	880	882	887	912	873	800	819	838	859	882
941120 Inhyrd skola	kr	-9 941 651	-10 296 460	-11 365 665	-10 923 872	-9 457 207	-8 384 175	-6 305 199	-6 273 571	-6 637 233	-11 696 187	-12 299 699
	m2	6 004	10 049	10 049	9 116	6 455	3 893	4 337	4 543	13 409	15 139	13 409
	kr/m2	1 656	1 025	1 131	1 198	1 465	2 154	1 454	1 381	495	773	917
941210 Förskola	kr	-14 117 414	-14 275 051	-14 279 664	-14 256 509	-13 389 425	-14 597 579	-15 283 042	-15 208 844	-15 476 087	-15 609 583	-16 012 385
	m2	17 243	17 243	17 243	17 445	18 532	17 644	18 127	17 942	18 339	18 339	18 339
	kr/m2	819	828	828	817	723	827	843	848	844	851	873
Förskola												
941220 Inhyrd	kr	-7 262 498	-7 475 273	-7 731 273	-7 620 989	-7 354 747	-6 222 099	-5 805 685	-5 897 019	-5 978 394	-5 637 770	-5 830 696
	m2	5 122	5 122	5 122	5 298	5 024	3 998	4 338	4 158	4 144	4 144	4 144
	kr/m2	1 418	1 459	1 509	1 438	1 464	1 556	1 338	1 418	1 443	1 360	1 407
Servicehus/Äl												
941310 dreomsorg	kr	-12 321 981	-1 050 625	-3 850 000	-4 158 000	-3 903 115	-3 599 062	-6 768 395	-6 834 797	-6 929 117	-6 967 054	-7 113 362
	m2	11 649	8 136	6 257	2 383	6 257	9 598	5 724	5 724	5 724	5 724	5 762
	kr/m2	1 058	129	615	1 745	624	375	1 182	1 194	1 211	1 217	1 235
Servicehus/Äl												
dreomsorg												
941320 Inhyrd	kr	-34 019 786	-45 888 626	-38 800 199	-34 621 766	-32 376 554	-36 740 221	-33 210 634	-33 565 454	-34 028 660	-34 214 966	-34 933 480
	m2	44 853	43 727	34 211	34 511	34 511	29 490	29 490	27 266	31 251	31 251	31 251
	kr/m2	758	1 049	1 134	1 003	938	1 246	1 126	1 231	1 089	1 095	1 118
Omsorg/grup												
941330 pbostäder	kr	-2 378 220	-2 448 115	-2 448 113	-2 423 634	-3 639 597	-3 306 070	-2 769 936	-2 797 109	-2 200 322	-6 245 096	-7 316 056
	m2	5 537,4	5 315,8	4 969,0	6 028	11 901	11 850	9 961	9 820	5 835	8 389	8 389
	kr/m2	429	461	493	402	306	279	278	285	377	744	872
Omsorg/grup												
pbostäder												
941340 inhyrt	kr	-14 696 169	-14 514 495	-14 714 322	-14 716 988	-13 739 969	-10 945 076	-10 846 717	-10 721 611	-11 083 198	-11 208 075	-11 242 278
	m2	7 942,3	6 269,5	6 331,0	6 091	6 391	6 377	6 377	6 377	6 377	7 097	7 273
	kr/m2	1 850	2 315	2 324	2 416	2 150	1 716	1 701	1 681	1 738	1 579	1 546
Räddningstjä												
941410 nst	kr	-3 551 996	-3 551 996	-3 551 996	-3 516 476	-3 679 571	-3 392 929	-3 154 301	-3 185 242	-3 229 199	-3 371 834	-3 304 186
	m2	6 222,2	6 252,2	6 252,0	6 836	6 836	7 297	7 297	7 297	7 297	7 297	7 297
	kr/m2	571	568	568	514	538	465	432	437	443	462	453
941510 Kontor	kr	-5 461 790	-5 477 415	-5 464 915	-5 357 775	-7 815 017	-7 186 113	-6 478 804	-6 558 466	-6 904 494	-7 077 174	-8 046 522
	m2	4 896,4	4 896,4	4 896,0	10 393	10 393	12 752	12 752	12 752	12 752	13 002	13 014
	kr/m2	1 115	1 119	1 116	516	752	564	508	514	541	544	618
941520 Kontor inhyrt	kr	-42 740 656	-43 002 412	-43 754 532	-43 255 057	-40 508 350	-37 911 967	-41 871 228	-44 022 151	-44 246 487	-44 520 424	-35 236 998
	m2	21 578,0	22 363,0	23 205,0	23 205	23 467	35 227	26 921	25 838	25 748	25 748	25 853
	kr/m2	1 981	1 923	1 886	1 864	1 726	1 076	1 555	1 704	1 718	1 729	1 363
Övriga												
941910 fastigheter	kr	-18 107 186	-18 839 696	-18 273 089	-17 860 947	-14 636 577	-13 843 031	-8 870 158	-9 327 757	-9 454 969	-9 158 920	-10 279 646
	m2	35 298,6	43 172,2	39 236,0	35 076	35 093	33 974	33 449	33 686	34 723	34 292	34 960
	kr/m2	513	436	466	509	417	407	265	277	272	267	294
Övriga												
fastigheter												
941920 inhyrt	kr	-7 876 735	-9 528 330	-12 968 327	-18 464 681	-17 184 802	-12 788 216	-8 763 254	-8 630 875	-8 600 014	-7 447 560	-6 747 308
	m2	9 859,9	10 121,9	13 164,0	10 568	12 141	7 041	7 291	6 938	6 938	5 616	5 955
	kr/m2	799	941	985	1 747	1 415	1 816	1 202	1 244	1 240	1 326	1 133
Lasarett/Korp												
942110 en	kr	-103 937 570	-103 647 273	-103 582 301	-102 547 404	-96 312 414	-91 068 595	-83 496 389	-84 670 056	-85 871 837	-88 649 955	-94 113 453
	m2	71 788,7	71 788,7	71 586,0	69 370	69 370	69 370	69 370	69 370	69 370	69 126	71 437
	kr/m2	1 448	1 444	1 447	1 478	1 388	1 313	1 204	1 221	1 238	1 282	1 317
Vårdcentraler												
942220 Inhyrd	kr	-4 277 752	-16 014 580	-16 441 429	-16 760 511	-15 107 210	-14 153 412	-14 971 362	-14 567 169	-15 024 688	-14 727 174	-15 472 778
	m2	13 662,0	16 452,0	16 452,0	16 452	16 452	16 362	16 362	16 362	16 362	16 362	16 362
	kr/m2	313	973	999	1 019	918	865	915	890	918	900	946
942510 Tandvård	kr	-256 584	-249 294	-249 294	-246 801	-231 671	-213 624	-195 426	-197 344	-200 066	-201 161	-205 385
	m2	546,3	546,3	546	546	564	564	546	546	546	546	546
	kr/m2	470	456	457	452	411	379	358	361	366	368	
Övrig												
942910 Sjukvård	kr	-6 086 514	-6 170 696	-6 263 763	-6 201 571	-4 728 189	-4 514 925	-4 215 100	-4 272 771	-4 331 733	-4 437 550	-4 530 737
	m2	9 894,9	9 894,9	9 895	6 335	6 335	6 335	6 335	6 335	6 335	6 335	6 335
	kr/m2	615	624	633	979	746	713	665	674	684	700	715
Idrottsanlägg												
945110 ningar	kr	-6 642 619	-6 688 851	-9 657 933	-15 506 683	-14 537 555	-13 405 079	-16 459 656	-16 621 135	-16 850 504	-16 942 758	-16 781 175
	m2	9 465,6	9 465,6	13 649	13 649	13 649	15 749	15 749	15 749	15 749	15 749	15 739
	kr/m2	702	707	708	1 136	1 065	851	1 045	1 055	1 070	1 076	1 066

2.5 Funktionalitet ur verksamhetsperspektiv

Park- och trafikavdelningen har verksamhet över hela Gotland och kommer även ha det långsiktigt. Det innebär att det finns ett behov av personalutrymmen och förvaring bland annat av maskiner och fordon i flera tätorter på ön. I dag finns denna typ av utrymmen i Slite, Roma, Klinte och Hemse, samt säsonglokal i Fårösund. Dessa lokaler fyller till huvuddelen de behov som avdelningen har, men personalutrymmena kommer sannolikt i större utsträckning att behöva samordnas med Fastighetsförvaltningsavdelningens fastighetsservice i syfte att öka funktionalitet och effektivitet i lokalanvändningen, både gällande förvaring och personalutrymmen. Det mest akuta behovet av förändring kopplat till personalutrymmen är bristande tillgång till omklädningsytor för båda könen, vilket gäller både Visby (Skarphäll) och vissa personalutrymmena i övriga tätorter.

Försörjningsavdelningen, varuförsörjningen tillträder under 2025 nya verksamhetslokaler samtidigt som Hjälpmedelscentralen övertar den lokalyta som friställs i befintliga lokaler. Given nuläget görs bedömningen att det inte finns behov av ytterligare lokaler inom tidsperioden.

Vaktmästeri och städverksamheten har idag ändamålsenliga lokaler och inga äskanden planeras för dessa verksamheter.

Avfallsavdelningen har idag kontor i paviljongen byggnad 10 på Visby förrådet 3. I byggnaden finns det 9 kontorsrum varav 8 används av Avfall och 1 av Park- och Trafik. Verksamheten upplever stora problem gällande inomhusklimat och ventilation både vinter och sommartid, akustik och lukt från toaletterna. Byggnaden är i behov av underhåll och personalen upplever att de är avskurna från resten av verksamheterna på området i och med att byggnaden saknar inomhuskoppling till övriga byggnader.

Hamnavdelningens befintliga lokaler för egen personal, hamnkontoren i Visby, Slite och Klintehamn uppfyller de behov som verksamheten kräver. Vad gäller verksamhetslokaler så som gods-, kryssningsterminal och servicefaciliteter för gästhamnsverksamheten är de anpassade och funktionsdugliga för den verksamhet som bedöms bedrivas inom en 10-årsperiod. Hamnterminalen Visby är planerad att byggas ut och renoveras med start 2027 där bland annat utbyte av rulltrappor och hissar ingår då dessa nått sin tekniska livslängd.

Vatten – och avloppsavdelningen. I januari 2023 togs inriktningsbeslut i tekniska nämnden om att personal som idag utgår från Visby södra vattenverk kommer efter sommaren 2023 flytta till tillfälliga lokaler på Visby norra vattenverk under ombyggnation (antal personer 25). Detta pga. att möjligheterna för att ta mark i anspråk för att säkerställa vattenförsörjningen långsiktigt är svår och om möjlig väldigt tidskrävande. Vid färdig ombyggnation och utgången bygglov (4 år/ca Q2 2028) för paviljongerna är inriktningsbeslutet att lager, verkstäder, och de funktioner som krävs för att utföra uppdraget, ska inrymmas på området Skarphäll.

3 Behovsbedömning

3.1 Trender, inriktningar och krav

Det kommer hela tiden nya krav på fastigheter. Ett sådant krav som kommer är från EU, är energieffektiviseringsdirektiv (EED) vilken ska uppdateras inom ramen för EU:s klimatarbete. Minst tre procent av ytan på offentligt ägda byggnader måste renoveras(energieffektiviseras) varje år, enligt nya krav från EU. Överlag innebär uppgörelsen att energieffektiviseringsåtgärder ska bidra till att EU-länderna kollektivt minskar sin energikonsumtion med 11,7 procent till år 2030, jämfört med vad som förutspåddes 2020. Det ska bland annat ske genom en årlig genomsnittlig minskning med 1,5 procent. För den offentliga sektorn sätts dock kravet på 1,9 procent.

En del i detta är utfasningen av lysrör som slutade att säljas i augusti 2023, vilket innebär att takten att byta till ledbelysning behöver ökas.

Klimatförändringar kommer påverka oss mer och mer vilket innebär att våra fastigheter behöver byggas med nya tekniker och befintliga behöver anpassas för att klara nya krav. Vi har problem med inomhusmiljö på grund av varmare klimat, vilket betyder att vi måste öka behovet av kyla i våra byggnader. Ökat behov av kyla innebär även ökat behov av el. Att sätta upp solceller är ett sätt att minska el-förbrukningen. I klimat ingår även anpassning av våra fastigheter för att minska risken att påverkas av skyfall, havsnivåhöjningar och risk för erosion.

Det osäkra omvärldsläget ställer krav på våra fastigheter utifrån robusthet och redundans så våra verksamheter kan fortsätta verka även om vi får en störning i försörjningen av vatten, värme och el.

3.2 Planerade förändringar i verksamheten

Teknikförvaltningen har under 2024 arbetat med att tagit fram en, fastighetsutvecklingsplan (FUP), för fastigheten Visby, Förrådet 3, med syftet att skapa ett planeringsunderlag som visar områdets möjligheter till utveckling och behov av lokaler med en framtid på en tidshorisont på 1-20 år. Verksamheterna på området är avdelningarna, Park och Trafikavdelningen, Avfallsavdelningen, Vatten och avloppsavdelningen, Fastighetsförvaltningsavdelningen, Försörjningsavdelningen.

3.4 Lokalbehov

Ombyggnad av hamnterminalen

Hamnterminalen, byggd 1982 då dimensionerad för 800 000 passagerare per år, är i behov av modernisering och om-/tillbyggnad för att hantera dagens stora mängd passagerare (2022 ~1,8 miljoner passagerare). Hamnterminalen behöver också ha möjlighet att hantera trafik av eventuellt ytterligare rederier och även internationell trafik, det innebär att funktionella tullfaciliteter för passagerare måste säkerställas. En tillbyggnad om ca. 1200 kvm planeras. Projektet beräknas pågå under perioden 2027-2029 då terminalen behöver vara i drift under hela projekttiden. Investeringsanslag tas upp med totalt 38,5 miljoner kronor.

Fastighetsutvecklingsplan FUP Visby Förrådet 3, Skarphäll.

Utvecklingen av Förrådet 3 kommer att ske under en längre period, medan verksamheterna fortlöper utan avbrott. Under arbetet med Fastighetsutvecklingsplanen har de nödvändiga

åtgärderna identifierats och i samarbete med enhetscheferna kategoriserats utifrån tre olika tidsperspektiv. De mest akuta åtgärderna är sådana som behöver planeras in och påbörjas de närmaste fem åren. Vissa av dessa handlar om konkreta byggåtgärder medan andra innebär att projekt som realiserats i ett längre perspektiv påbörjas. Denna långsiktiga utveckling behöver ske om ca 6-10 år.

Tidsperspektivet 0-5 år - akuta åtgärder

1. Det nya VA-området mot Visbyleden måste förberedas vilket innebär att upplagen ska rensas upp, fordonsvägen och återvinningen, samt delar av Park och Trafiks stugor, och de omhändertagna bilarna behöver flyttas, tillsammans med Kultur och Fritids förrådsbyggnad
2. VA:s nya kontorsbyggnad, inkl. nya omklädningsrum och ny matsal, samt verkstadsbyggnad och garage byggs
3. nya omklädningsrum skapas i Byggnad 2 när denna byggs på med en våning.
4. för att möta det akuta behovet av mötesrum och konferensrum ersätts befintlig Byggnad 10 med en ny byggnad samtidigt som den nya huvudentrén uppförs, viss ombyggnation sker i Byggnad 01.
5. en ny tvätthall pga. lagändring och kopplas till Byggnad 05 med ett skärmtak
6. Skärmtaket på Byggnad 04 förlängs
7. elektrifiering (maskiner, lastbilar, laddplats)

3.6 Förslag till prioriterade lokalbehov

Tabell, Prioriterade lokalbehov

Lokalbehov	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Utifrån FUP										
Skarphäll										
VA-avd. Skarphäll	X									
Verkstad 6,3 mnkr										
Kontor/omklädning Totalt 32,5 mnkr Kan delas i två eller flera etapper. Viktigast är att få plats till enheterna vatten, avlopp och underhåll. Senare kan påbyggnad ske till PUL, PUV och AE		X			X					
Garage 7,5 mnkr		X	X							
Skärmtak 7,6 mnkr				X	X					
Park och trafikavd. Skarphäll	X	X	X	X						
Omklädningsrum, matsal, tvätthall, skärmtak, platta för snöförvar med avrinning och rening.										

Avfallsavd. Skarphäll Ny byggnad kontor på Förrådet 3. 9 kontorsarbetsplatser.	X									
Hamnavd. Ombyggnad av hamnterminal m.a.a. nytt hamnavtal 2027- 2036. 38,5 Mkr		X	X	X						