Lokalbehov 2028-2037

Tekniska nämnden

Fastställd av tekniska nämnden
Framtagen av teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Datum 2026-11-25
Gäller 2028-2037
Ärendenr TN 2026/2770
Version [1.0]

Region Gotland
Besöksadress Visborgsallén 19
Postadress SE-621 81 Visby
Telefon +46 (0)498 26 90 00
E-post regiongotland@gotland.se
Org nr 212000-0803
Webbplats www.gotland.se

Lokalbehov
2028-2037
Innehåll

.....1

1 Inledning.....3
1.1 Syfte med dokumentet.....3
1.2 Kort om lokalförsörjningsprocessen och styrande principer 3

2. Lokalernas nuläge och framtida behov.....3
2.1 Verksamhetens uppdrag, mål och förändringar 3
2.2 Omvärldsförändringar och externa krav.....6
2.3 Lokalernas kapacitet, fördelning och nyttjande.....6
2.4 Lokalernas funktion och upplevd kvalitet 7

3. Fakta och kostnader 8
3.1 Lokalyta per förvaltning.....9
Diagram 1: Fördelning kontraktsarea per Nämnd. 9
3.2 Lokalkostnadsutveckling.....9
3.3 Underhållsplan och åtgärder 10
3.4 Pågående och planerade lokaländringar.....13

4. Prioriterade lokalbehov 13
4.1 Kriterier för prioriterade lokalbehov 13
4.2 Översikt över prioriterade lokalbehov 13
4.3 Beskrivning av prioriterade lokalbehov.....14
4.4 Övriga behov av lokalåtgärder 17
4.5 Förändringar i prioriterade lokalbehov 17

1 Inledning

Dokumentet används för att redovisa nämndens långsiktiga lokalbehov som underlag till Region Gotlands lokalförsörjningsplan.

1.1 Syfte med dokumentet

Dokumentet ger en samlad och jämförbar bild av nämndens nuvarande och framtida lokalbehov.

Det fungerar som stöd i att analysera hur verksamhetens mål och förändringar påverkar lokalbehoven. Målet är att skapa samsyn, identifiera angelägna behov och stödja en hållbar och långsiktig lokalplanering.

Dokumentet används som:

- Underlag för beslut i nämnden
- Underlag till Region Gotlands lokalförsörjningsplan
- Grund för budget- och investeringsbeslut

1.2 Kort om lokalförsörjningsprocessen och styrande principer

Arbetet följer Region Gotlands lokalförsörjningsprocess, som bygger på principer om samordning, ändamålsenlighet, kostnadseffektivitet, hållbarhet och god framförhållning. Mer information om processen och de styrande principerna finns i den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen:
https://intra.gotland.se/sidor/styrning-och-organisation/verksamhetsstyrning/lokalforsorjningsprocessen.html
Lokalförsörjningsprocessen - Region Gotland

2. Lokalernas nuläge och framtida behov

Kapitlet beskriver hur uppdrag, omvärld och befintliga lokaler påverkar framtida lokalbehov.

2.1 Verksamhetens uppdrag, mål och förändringar

Tekniska nämnden, som tillika är trafiknämnd, handhar uppgifter avseende regionens samtliga fastigheter, vatten- och avloppsverk med tillhörande ledningsnät, hamnar, gator och allmänna platser, trafiksäkerhet, regional kollektivtrafik, renhållning samt bostadsförsörjningsfrågor enligt regionfullmäktiges riktlinjer.
Teknik och samhällsbyggnadsförvaltningen bedriver verksamhet över hela Gotland och har lokaler för samtliga avdelningar: Förvaltningsstöd, Samhällsplaneringsavdelningen, Bygg- och miljöavdelningen, MEX- och projektavdelningen, Hamnavdelningen, VA-Avfallsavdelningen, Fastighetsförvaltningsavdelningen, Försörjningsavdelningen samt Park- och trafikavdelningen.

Förvaltningsledning
I förvaltningsledningen ingår förutom det övergripande ansvaret för förvaltningens ledning och styrning finns även förvaltningens ekonomi- och HR-funktioner.
Förvaltningsledningen och stödfunktionerna har lokaler på Visborgsområdet.

Förvaltningsstödavdelningen
Förvaltningsstöds uppdrag är att vara en styrande, samordnande och stödjande funktion i regiongemensamma förvaltningsövergripande strategiska processer och övergripande frågor för nämnd, ledning och förvaltningens verksamheter samt ansvarar för förvaltningens kundtjänst. Uppdraget omfattar bland annat kvalitetsarbete, verksamhetsplanering och uppföljning, kommunikation, IT och digitalisering, verksamhetsutveckling, nämndprocess, dokument- och ärendehantering, arkiv, säkerhet, dataskydd (GDPR) och systemstöd i regiongemensamma system.
Förvaltningsstödsavdelningen sitter i lokaler på Visborgsområdet
(Berör miljö- och byggnämnden)

Samhällsplaneringsavdelningen
Avdelningen samhällsplanering ansvarar för Region Gotlands arbete med fysisk planering och geografisk information. Uppdraget omfattar bland annat framtagande av detaljplaner och översiktsplaner samt hantering och utveckling av geodata.
Avdelningens verksamhet är lokaliserad till Visborgsområdet, där avdelningen även disponerar garage för uppställning av mätbilar.
(Berör miljö- och byggnämnden)

Bygglov och miljöavdelningen
Avdelning bygglov och miljö ansvarar för regionens bygglovsärenden och arbetar tillsammans för miljön på Gotland.
En god bygglovsprocess och utveckling av vår livsmiljö är en viktig del av Gotland. Vi arbetar även med att säkerställa att mat och dricksvatten är säkert för konsumenter och att försäljning av alkohol, tobak och receptfria läkemedel går rätt till. Vi värnar om människors hälsa och gör Gotland tryggare.
Bygg och miljöavdelningen har verksamhet och lokaler på Visborgsområdet.
(Berör miljö- och byggnämnden)

MEX och projektavdelningen
MEX och projektavdelningen ansvarar för Region Gotlands mark- och exploateringsverksamhet. Verksamheten skapar förutsättningar för byggande genom att förbereda mark och anlägga allmänna anläggningar. Uppdraget omfattar hela processen från idé till färdigställande, inklusive förstudier, förprojektering, projektering, upphandling, byggledning och byggkontroll. Avdelningen upphandlar även konsulter och entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).
Avdelningen genomför regionens bygg-, anläggnings- och VA-projekt genom att tillhandahålla projektledning, teknisk kompetens och upphandlingstjänster inom teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Uppdragen utförs åt både den egna och andra förvaltningar och omfattar bland annat skolor, äldreboenden, idrottsanläggningar, sjukhus, vårdcentraler, hamnar, vattenverk, avloppsreningsverk, VA-ledningar samt gatu- och markarbeten.
MEX och Projektavdelningen är lokaliserad på Visborgsområdet.
(Berör miljö- och byggnämnden)

Park- och trafikavdelningen
Park- och trafikavdelningen ansvarar för förvaltning, drift och utveckling av infrastruktur och offentliga miljöer. Uppdraget omfattar bland annat väghållning, trafikfrågor, parker, grönytor, torg och badplatser.

Avdelningen ansvarar även för upplåtelser och evenemang på allmän plats, parkeringsövervakning, trafiksäkerhet, kollektivtrafik och samhällsbetalda resor samt bidrar med sakkunskap inom dessa områden i regionens utvecklingsarbete.
Avdelningen har verksamhet och lokaler på Skarphäll och Visborg samt i mindre lokaler i tätorter runt om på Gotland.

Försörjningsavdelningen
Försörjningsavdelningen ansvarar för interna servicetjänster som stödjer Region Gotlands verksamheter och skapar förutsättningar för förvaltningarna att fokusera på sina kärnuppdrag. Verksamheten omfattar städ och konferensservice, vaktmästeri, transporter och intern logistik, varuförsörjning samt hjälpmedel. Uppdraget omfattar hela Gotland och innefattar bland annat posthantering, återvinning, passerkort, personalkläder, lagerhållning och distribution samt inköp, service och hantering av hjälpmedel.
Försörjningsavdelningen har verksamhet och lokaler bland annat på Österby och Bingebyområdet

Hamnavdelningen
Hamnavdelningen ansvarar för utveckling, förvaltning och drift av Region Gotlands hamnar och tillhörande anläggningar såsom kajer, ramper, landgångar, slipar och kranar. Uppdraget omfattar även planering och samordning av hamnverksamheten, kajplatser, kryssningstrafik och örlogsbesök samt avtal och upplåtelser för bland annat båtplatser, fiskebodar, gästhamnar och mark.
Verksamheten omfattar 11 hamnar, varav tre är ISPS-klassade och två är utarrenderade med bibehållet underhållsansvar för anläggningarna. Hamnarna i Visby, Slite och Klintehamn är strategiskt viktiga för Gotlands färje-, gods-, fritids- och kryssningstrafik. Hamnkontoret är lokaliserat i Visby hamn.

VA-Avfallsavdelningen
VA ansvarar för produktion och distribution av dricksvatten samt omhändertagande och rening av avloppsvatten. Verksamheten omfattar drift, underhåll och utveckling av VA-anläggningar och ledningsnät, med fokus på kvalitet, leveranssäkerhet, miljökrav och långsiktig förnyelse.
VA ansvarar för ett stort antal vattenverk, avloppsreningsverk och tillhörande anläggningar över hela Gotland.
Avfallsverksamheten ansvarar för insamling, transport och omhändertagande av kommunalt avfall på Gotland. Uppdraget omfattar bland annat fastighetsnära insamling, återvinningscentraler samt insamling av slam och latrin.
Verksamheten ska säkerställa en långsiktigt hållbar avfallshantering i enlighet med gällande lagstiftning och Region Gotlands renhållningsordning.
VA- och avfallsavdelningen disponerar kontors- och verksamhetslokaler i Visby hamn och vid Visby norra vattenverk samt kontorslokaler på Skarphäll och vid återvinningscentralen i Visby.

Fastighetsförvaltningsavdelningen
Fastighetsförvaltningsavdelningen ansvarar för förvaltning, drift och underhåll av huvuddelen av Region Gotlands bebyggda fastigheter. Uppdraget omfattar cirka 520 000 kvm verksamhetslokaler och bostäder, varav cirka 410 000 kvm ägs av regionen. Därutöver hanterar FFA inhyrda lokaler och bostäder samt ett antal offentliga toaletter och

civilförsvarsanläggningar. FFA har även en viktig roll i regionens lokalförsörjningsprocess, som leds av regionstyrelseförvaltningen (RSF).
Fastighetsförvaltningsavdelningen har verksamhet och lokaler på Visborg, Skarphäll, Korpen 5 och Visby lasarett samt på flera platser i tätorter runt om på Gotland.

2.2 Omvärldsförändringar och externa krav

Förändringar och utveckling inom Region Gotlands verksamheter påverkar teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens samtliga verksamhetsområden. Nya och förändrade behov ställer ökade krav på lokaler och fastigheter, VA- och avfallsanläggningar, hamnar, gator och vägar, parker och offentliga miljöer samt planering, exploatering och genomförande av nya projekt.
Det förändrade omvärldsläget medför samtidigt ökade krav på robusthet, beredskap och förmåga att upprätthålla samhällsviktiga verksamheter även vid störningar och påfrestningar. Detta innebär behov av att utveckla och anpassa såväl lokaler och tekniska anläggningar som infrastruktur, organisation och arbetssätt för att säkerställa en långsiktigt fungerande verksamhet.
Klimatförändringar, energiomställning och förändrade lagkrav medför ytterligare behov av anpassningar och investeringar. Det handlar bland annat om energieffektivisering, klimatanpassning, skydd mot skyfall och översvämningar samt åtgärder för att hantera högre temperaturer. Även ökade krav på en god och ändamålsenlig inomhusmiljö innebär behov av åtgärder inom ventilation, kyla och solavskärmning, särskilt inom vård, omsorg och andra verksamheter med särskilda behov.
Sammantaget innebär utvecklingen ökade behov av investeringar, underhåll och verksamhetsanpassningar inom förvaltningens ansvarsområden. För att möta dessa behov krävs en långsiktig och samordnad planering där åtgärder prioriteras utifrån verksamheternas behov, lagkrav, säkerhet, funktion och tillgängliga ekonomiska resurser. Det är därför viktigt att tydliggöra såväl framtida behov som konsekvenserna av åtgärder som skjuts fram eller inte kan genomföras. Detta skapar förutsättningar för välgrundade prioriteringar och beslut om Region Gotlands framtida fastigheter, anläggningar och infrastruktur.

2.3 Lokalernas kapacitet, fördelning och nyttjande

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens verksamheter är geografiskt spridda över Gotland, med de största koncentrationerna till Visborgsområdet och Skarphäll. Därutöver disponerar förvaltningen verksamhetslokaler på flera platser i Visby och i övriga delar av Gotland.
På Skarphäll har förvaltningen bedrivit verksamhet på fastigheten Förrådet 3 sedan 1970-talet. Flertalet byggnader är från denna period och används för såväl administrativ verksamhet som driftverksamhet med kontor, verkstäder, garage och förråd.
Sedan sommaren 2025 hyr förvaltningen även den angränsande fastigheten Förrådet 2 för VA-verksamheten. Fastigheten innehåller bland annat verkstad, ett fåtal omklädningsutrymmen och kontor och utgör ett komplement till verksamhetens övriga lokaler.
Utöver dessa fastigheter disponerar förvaltningen lokaler och anläggningar på flera platser runt om på Gotland för att säkerställa den operativa verksamhetens behov och geografiska närvaro.

2.4 Lokalernas funktion och upplevd kvalitet

Utvecklingsbehov på Skarphäll

En av de största utmaningarna inom teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens lokalbestånd är fastigheten Förrådet 3 på Skarphäll. Byggnaderna är av varierande standard och flera behöver underhållas, utvecklas eller anpassas för att möta dagens och framtidens krav på ändamålsenliga och effektiva verksamhetslokaler.

Skarphäll ligger inom vattenskyddsområde, vilket innebär att vissa av de verksamheter som bedrivs där i dag inte bedöms vara lämpliga på längre sikt.
Under 2024 tog förvaltningen fram en fastighetsutvecklingsplan (FUP) för Förrådet 3. Planen beskriver fastighetens långsiktiga utvecklingsbehov och möjligheter, där såväl nya lokaler som utveckling och anpassning av befintliga byggnader utgör centrala delar.

Förändrade förutsättningar och behov inom VA/Avfall

Utvecklingen av Visby södra vattenverk innebär att ytterligare mark behöver tas i anspråk för att långsiktigt säkerställa vattenförsörjningen. Befintliga kontors- och personalutrymmen kommer därmed att behöva avvecklas. Under en övergångsperiod på cirka fem år planeras berörd personal att utgå från paviljonger på Skarphäll. På längre sikt behöver dessa ersättas med permanenta och ändamålsenliga lokaler.
Sedan fastighetsutvecklingsplanen (FUP) för Förrådet 3 togs fram 2024 har förutsättningarna förändrats genom att Region Gotland sedan sommaren 2025 hyr den angränsande fastigheten Förrådet 2. Ett eventuellt förvärv av fastigheten kan också bli aktuellt.
Förrådet 2 tillgodoser delar av VA-verksamhetens behov, framför allt genom tillgången till verkstadslokaler. Fastigheten löser dock inte verksamhetens samlade lokalbehov. Behov av ytterligare kontors- och personalutrymmen, omklädningsrum, garage och andra verksamhetsanpassade lokaler kvarstår.
Fastighetsutvecklingsplanen behöver därför ses över och uppdateras utifrån de förändrade förutsättningarna. De tidigare identifierade investeringsbehoven bedöms i huvudsak kvarstå, men behöver prövas och samordnas utifrån möjligheterna att nyttja och utveckla både Förrådet 2 och Förrådet 3.

Kontors- och personalutrymmen

Det finns ett fortsatt behov av fler kontorsarbetsplatser på Skarphäll, framför allt inom VA- och avfallsavdelningen samt Park- och trafikavdelningen. Delar av Park- och trafikavdelningen är i dag lokaliserade till Visborgsområdet, bland annat kollektivtrafikverksamheten.
En möjlig utveckling är att skapa mer flexibla arbetsplatslösningar på både Skarphäll och Visborgsområdet. På Visborg kan arbetsplatserna med fördel samordnas med andra funktioner inom samhällsbyggnadsprocessen, medan Skarphäll fortsatt kan utvecklas som en central plats för förvaltningens driftverksamheter.
För driftverksamheten varierar behovet av personalutrymmen under året. Under perioden mars–september förstärks verksamheten med cirka 15 säsongsanställda och under högsäsongen juni–augusti tillkommer ytterligare omkring 25 medarbetare. Under sommarmånaderna behöver därför dusch-, omklädnings- och förvaringsutrymmen kunna tillgodose behoven för cirka 80 medarbetare, jämfört med cirka 40 under vinterhalvåret.
På området finns även verkstäder, förråd och garage av varierande standard. Dessa har behov av underhåll samt vissa om- och tillbyggnader för att långsiktigt säkerställa en säker, effektiv och ändamålsenlig driftverksamhet.

Fortsatt utveckling och planering
Den fortsatta utvecklingen av Skarphäll behöver utgå från en samlad bedömning av verksamheternas långsiktiga lokalbehov, befintliga byggnaders förutsättningar och möjligheterna att samordna verksamheter inom området.
En uppdaterad fastighetsutvecklingsplan behöver tydliggöra vilka behov som kan tillgodoses inom befintligt lokalbestånd, vilka investeringar som kvarstår samt hur åtgärderna bör prioriteras och genomföras över tid. Detta skapar förutsättningar för en långsiktig och ekonomiskt hållbar utveckling av förvaltningens verksamhetslokaler på Skarphäll.

Övriga lokaler
Försörjningsavdelningen har verksamhet på Österby, där hjälpmedelscentralen finns, samt på Bingebyområdet för varuförsörjningen. Dessa lokaler bedöms i nuläget motsvara verksamhetens behov.
Hamnkontoret, där Hamnavdelningen är samlokaliserad med delar av VA-verksamheten, bedöms i nuläget motsvara verksamheternas behov.

Hamnterminalen i Visby
Hamnavdelningen förvaltar hamnterminalen för linjetrafiken i Visby. Terminalen byggdes 1982 och dimensionerades för cirka 800 000 passagerare per år. Passagerarvolymerna har sedan dess ökat kraftigt och uppgick 2025 till cirka 1,8 miljoner passagerare.
Terminalen är i behov av modernisering samt om- och tillbyggnad för att bättre möta dagens och framtidens kapacitets- och verksamhetsbehov. Hänsyn behöver även tas till möjligheten att hantera ytterligare rederier och internationell trafik. Vid internationell trafik behöver bland annat ändamålsenliga funktioner för tullhantering av passagerare säkerställas.

Garage OPS
För det planerade projektet med landelanslutning för kryssningsfartyg (OPS) vid kryssningskajen i Visby behövs ett nytt garage om cirka 200 m². Garaget ska ge den mobila anslutningsutrustningen väderskydd och frostsäker förvaring när den inte används. Garaget bör ligga nära kajen, eftersom utrustningen är tung och tidskrävande att flytta. Inga lämpliga befintliga lokaler finns i hamnen. Behovet är kopplat till lagkrav på landelanslutning och utreds inom pågående förstudie. Byggnationen planeras till 2028–2029, med färdigställande senast fjärde kvartalet 2029.

3. Fakta och kostnader

I detta kapitel redovisas fakta om nämndens lokaler, lokalkostnader, planerat underhåll samt pågående och planerade lokalåtgärder. Underlaget tas fram med stöd av fastighetsförvaltningsavdelningen.

Tabell 1: Fastighetsbestånd (2025)

Typ av yta	Area (BRA m²)	Andel av total yta
Regionägda lokaler	410 000	79 %
Inhyrda lokaler	110 000	21 %
Totalt	**520 000**	**100 %**

I redovisningen används två olika ytbegrepp: bruksarea (BRA) och kontraktsarea. De mäter olika delar av lokalbeståndet och är därför inte direkt jämförbara.

• Bruksarea (BRA) avser byggnadens totala invändiga yta och används för att beskriva Region Gotlands fastighetsbestånd.
• Kontraktsarea avser den yta som omfattas av ett internhyreskontrakt, inklusive andel av gemensamma utrymmen.

Skillnaden beror främst på att vissa tekniska utrymmen, undercentraler och kommunikationsytor ingår i byggnadens BRA men inte i kontraktsarean.

3.1 Lokalyta per förvaltning

Region Gotlands samlade internhyreskontrakt omfattar cirka 370 000 m². Det motsvarar den del av regionens egna och inhyrda lokaler som disponeras av verksamheterna genom internhyreskontrakt.

Utöver dessa ytor finns bland annat gemensamma funktioner, drift- och servicelokaler, tillfälligt lediga lokaler samt lokaler och lägenheter som hyrs ut externt. De externt uthyrda ytorna omfattar cirka 56 000 m².

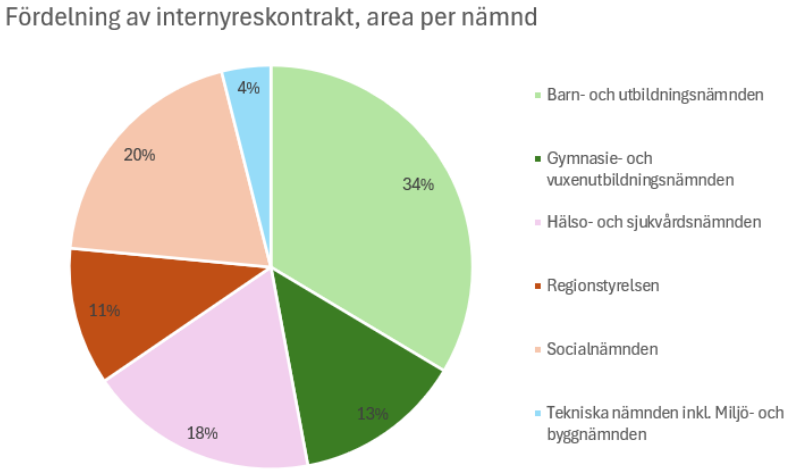


Diagram 1: Fördelning kontraktsarea per Nämnd.

3.2 Lokalkostnadsutveckling

Region Gotland tillämpar en internhyresmodell där respektive nämnd bär kostnaden för de lokaler som verksamheten nyttjar. Internhyran synliggör därmed lokalkostnaderna i verksamheterna.

Region Gotlands samlade kostnader för egna och inhyrda lokaler har ökat över tid. Utvecklingen påverkas bland annat av ökade kostnader för energi, VA och byggnation. Nedgången efter 2017 förklaras främst av införandet av komponentavskrivningar, vilket innebar förändrade avskrivningstider och tillfälligt lägre avskrivningskostnader.

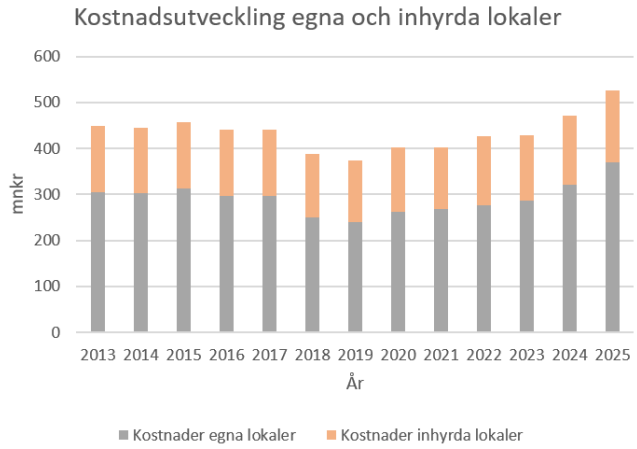


Diagram 2: Kostnadsutveckling av egna och inhyrda lokaler över tid.
Diagrammet visar Region Gotlands totala lokalkostnader per år, fördelade på egna och inhyrda lokaler.

Uppdaterade uppgifter om lokalkostnader och kommande internhyror redovisas i den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen.

3.3 Underhållsplan och åtgärder

Region Gotland har en långsiktig plan för underhåll av regionens fastigheter. Planen ska också skapa förutsättningar att samordna underhållsåtgärder med förvaltningarnas behov av verksamhetsanpassningar och lokalförändringar. På så sätt kan större underhåll genomföras samtidigt som anpassningar eller ombyggnader sker, vilket ger mer kostnadseffektiva projekt. Även åtgärder kopplade till energi- och klimatprojekt ska i så stor utsträckning som möjligt samordnas med underhållsåtgärderna.

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 klimatskalet (tak, fasad och fönster)
3. Åtgärder som leder till sänkta driftkostnader samt minskad påverkan på miljön.
4. Övriga åtgärder

Samtliga åtgärder ska göras på ett sådant sätt att:

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

Tabell 1: Underhållsplan

Åtgärd	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Humlegårdsskolan Vallmon 1 Visby									X	
Korpen 5 Hus 08 Visby								X		
Korpen 5 Hus 01 Visby	X	X								
Gråboskolan Mässen 1 Visby	X	X							X	

Åtgärd	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ga. Vårdcentralen Sicklings 1:113 Klinte										X
Klinte Skolan Åvalle 2:3 Klinte	X								X	
Donnerska huset Strands 1:144 Klinte					X					X
Högbyskolan Tofsvipan 12 Hemse	X									X
Havdhem skola Prästgården1:45.									X	
Solberga skolan Ekorren 1 Visby	X							X		
S:t Hans skolan Läroverket 1 Visby									X	
Fsk Gläntan Roma Björke Annex 1:7									X	
Romaskolan Romakloster 2:3	X									X
Lövsta 2:2	X	X					X			
Polhemsskolan Hackspetten 14	X									X
Södervärnskolan 1 Visby										X
Brandstationen Garda Hägulds 1:31										X
Åvalle Idrottsplats	X									
Vårdcentral & säbo Kilåkern 2 Othem					X					
Fsk Klubbsvampen Klubbsvampen 1 Visby	X									
Fsk Forellen 1 Visby	X	X								
Stuxgården säbo Stux 1:297 Bunge										X
Lasarettet Abborren 9 Visby	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tingsbrogården Duss 2:2 Bro	X									
Vänge skola Skolgården 1:1 Vänge					X					
Eskelhem skola Prästgården Eskelhem		X								
Åvallegården Åvalle 2:27 Klinte								X		
Fsk Bryggaren 3 Visby								X		
Lyckåkerskolan Elddonet 2 Visby			X	X						
Birkagatan 1A Korpen hus 11 Visby										X

Åtgärd	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Stånga skola Gumbalde 1:51 Stånga	X									
Röda skolan Skolgården 1:1 Hemse		X								
Säbo & vårdcentral Fasanen 10 Hemse		X			X					
BUP-mottagningen Torsken 1 Visby							X			
Innerstaden 1:2 Visby			X							
Säve Skolan Solrosen 1 Visby			X	X	X		X			
Översättarcentrum Udden 1 Visby	X									
Gute skolan Verkstadsskolan 2 Visby	X									X
Solklintskolan Planen 1 Othem			X	X						
SOF Bråtet Planen 2 Othem					X	X				
SOF Villa vie Kilåkern 1 Othem				X						
Offentlig toalett Kronhagen 3:53 Bunge					X					
Industrilokal Angelbos 1:81 Lärbro						X				
Endre skola Endrebacke 1:1				X	X					
Dalhem skola Hallvide 1:25 Dalhem	X							X	X	
Fole skola Stora Ryftes 1:19 Fole						X	X			
Gruppbostad Sicklings 5:22 Klinte							X			
Förskola Tallen Beckasinen 1 Hemse				X						
Förskola Mullvaden Tättingen 15 Hemse					X					
Händelsecentrum Korpen 5 hus 14							X			
Kortis boendet Korpen Hus 05									X	
Fårösundsskolan Stucks 1:56							X	X		
Stenkyrka skola Kyrkebys 1:4								X		
Kräklinbo skola Prästgården 1:2										X

Åtgärd	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Väskinde skola Prästgården 1:3	X								X	
Räddningstjänsten Visby Annelund 1:141								X		
Gruppbostad Visby Stickerskan 17								X		

3.4 Pågående och planerade lokaländringar

Tillbyggnad på Förrådet 3

På fastigheten Förrådet 3 på Skarphäll pågår projektering av en permanent tillbyggnad om cirka 250 m² som ska ersätta en befintlig modulbyggnad med brister i bland annat inomhusmiljö och teknisk standard. Tillbyggnaden ansluts till huvudbyggnaden, hus 01, och kommer att ge mer ändamålsenliga kontors- och personalutrymmen.
För projektet har 10 mnkr tilldelats under 2026 och byggnaden bedöms kunna färdigställas under våren 2027. Investeringen innebär en förbättring av lokalsituationen och är en del av den pågående utvecklingen av Förrådet 3.

Förrådet 2 – förändrade lokalförutsättningar

Sedan sommaren 2025 hyr teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen den angränsande fastigheten Förrådet 2 för VA-verksamheten. Fastigheten tillgodoser delar av verksamhetens behov av verkstadslokaler, men övriga lokalbehov kvarstår i huvudsak. Ett eventuellt förvärv av fastigheten kan bli aktuellt. Detta innebär att fastighetsutvecklingsplanen för Förrådet 3 från 2024 behöver uppdateras för att skapa en samlad bild av kvarstående lokal- och investeringsbehov för de båda fastigheterna.

4. Prioriterade lokalbehov

Det här kapitlet omfattar prioriterade lokalbehov där genomförandet ännu inte har påbörjats, utan behovet befinner sig i behovsanalys eller förstudiefas.
Endast behov där åtgärden förväntas påbörjas från och med 2028 ska tas med här. Behov med genomförandestart 2027 eller tidigare redovisas i stället i kapitel 3.4.

4.1 Kriterier för prioriterade lokalbehov

För att ett lokalbehov ska omfattas av den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen krävs att det uppfyller minst ett av följande kriterier:

- Ytförändring >200 m²
- Investering >5 mnkr
- Strategisk betydelse för regionen

Utöver att kriterierna uppfylls ska behovet också vara prioriterat av nämnden. Endast de behov som nämnden själv bedömer som angelägna bör redovisas i detta kapitel.

4.2 Översikt över prioriterade lokalbehov

Huvudprocess för lokalförsörjning
Lokalbehov inom Region Gotland följer en gemensam lokalförsörjningsprocess:
Analys – Prioritering – Planering – Genomförande – Avslut.

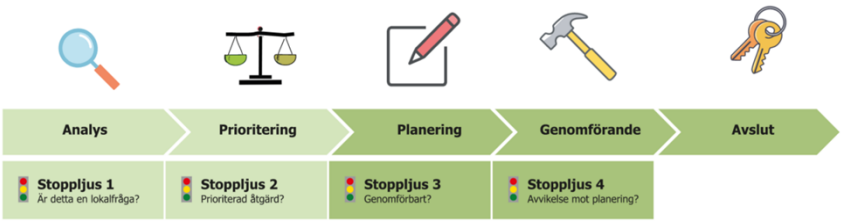


Bild 1: Huvudprocess, lokalförsörjning.

Arbetet inleds alltid med en behovsanalys för att identifiera om det finns ett faktiskt lokalbehov, vad det beror på och vilka mål som ska uppnås. Behovet prioriteras sedan innan resurser kan avsättas för vidare planering. Planeringsfasen innebär att möjliga lösningar utreds, exempelvis genom en förstudie. I genomförandefasen vidtas konkreta åtgärder för att lösa behovet – det kan handla om att skaffa mark, bygga nytt eller bygga om, hyra in, köpa, sälja eller demontera lokaler. Avslut innebär drifttagning, inflyttning, uppföljning av mål och avslut av processen.

Tabell 2: Nästa steg i processen för prioriterade lokalbehov

Lokalbehov	Nästa steg i processen	- 27	- 28	- 29	- 30	- 31	- 32	- 33	- 34	- 35	- 36	- 37
Kontorsbyggnad Skarphäll	Genomförande	x										
1 Skyddsrum VA	Planering		x									
2 Verkstad VA	Planering		x									
3 Kontor/omklädning VA	Planering		x			x						
4 Garage för VA verksamheten	Planering		x	x								
5 Skärmtak för VA-verksamheten	Planering				x	x						
6 Ombyggnad Hamnterminalen	Analys			x	x	x						
7 Garage för OPS-utrustning	Analys			x								
8 Skärmtak Skarphäll för Park- och trafikavd.	Analys		x									

4.3 Beskrivning av prioriterade lokalbehov

Tabell 3.1-3.x: Prioriterade lokalbehov

Behovets nr 1 Skyddsrum	Skyddsrum
Vad är behovet?	Befintligt skyddsrum behöver ersättas med anledning av verksamhetens nuvarande och framtida lokalbehov. Ersättningslösning behöver utredas i samråd med ansvarig myndighet.
Var?	VAavfallsavdelning
När behöver behovet vara löst?	2027-2028
Skede i processen	Planering pågår

Orsak till behovet	Inte ändamålslig placering
Önskad effekt	Minskad tillgänglighet till samhällskritisk verksamhet som enligt NIS2 är instängslas.
Prövade alternativ	Har ansökt MCF om att ta bort skyddsrummet och fått nej – men flytta skyddsrummet går bra
Risker om inget görs	VA-verksamheten bryter mot NIS2 eller att skyddsrummet inte är tillgänglig för allmänheten.

Behovets nr 2 Verkstad	Verkstad
Vad är behovet?	Verkstad för VA-underhåll.
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	2028
Skede i processen	Planering
Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Region Gotland hyr sedan sommaren 2025 Förrådet 2, vilket tillgodoser delar av VA-verksamhetens lokalbehov. Kvarstående behov behöver bedömas samlat inom ramen för en uppdaterad fastighetsutvecklingsplan för Förrådet 2 och Förrådet 3.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet.

Behovets nr 3 Kontor och omklädning	Kontor och omklädning
Vad är behovet?	Kontor/omklädning för VA-verksamheten
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	2028 och 2031 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
Skede i processen	Planering
Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Region Gotland hyr sedan sommaren 2025 Förrådet 2, vilket tillgodoser delar av VA-verksamhetens lokalbehov. Kvarstående behov behöver bedömas samlat inom ramen för en uppdaterad fastighetsutvecklingsplan för Förrådet 2 och Förrådet 3.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet. Arbetsmiljö

Behovets nr 4 Garage	Garage
Vad är behovet?	Garage för VA verksamheten
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	2028-2029.
Skede i processen	Planering

Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Region Gotland hyr sedan sommaren 2025 Förrådet 2, vilket tillgodoser delar av VA-verksamhetens lokalbehov. Kvarstående behov behöver bedömas samlat inom ramen för en uppdaterad fastighetsutvecklingsplan för Förrådet 2 och Förrådet 3.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet. Arbetsmiljö.

Behovets nr 5 Skärmtak	Skärmtak
Vad är behovet?	Skärmtak för VA-verksamheten
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	2030-2031
Skede i processen	Planering
Orsak till behovet	Ersätta lokaler från Visby södra vattenverk.
Önskad effekt	Ändamålsenliga lokaler för VA-verksamhet.
Prövade alternativ	Region Gotland hyr sedan sommaren 2025 Förrådet 2, vilket tillgodoser delar av VA-verksamhetens lokalbehov. Kvarstående behov behöver bedömas samlat inom ramen för en uppdaterad fastighetsutvecklingsplan för Förrådet 2 och Förrådet 3.
Risker om inget görs	Kan inte bedriva verksamhet. Arbetsmiljö.

Behovets nr 6 Ombyggnad Hamnterminalen	Ombyggnad Hamnterminalen
Vad är behovet?	Modernisering och om-/tillbyggnad för att hantera dagens stora mängd passagerare
Var?	Visby hamn
När behöver behovet vara löst?	2029-2031
Skede i processen	Analys
Orsak till behovet	Fler brukare, delar av byggnad har nått sin tekniska livslängd, nya lagkrav
Önskad effekt	Ökad kapacitet
Prövade alternativ	Nej
Risker om inget görs	Investeringen huvudsyfte är att bibehålla funktion, kapacitet och värde på en befintlig fysisk tillgång

Behovets nr 7 Garage för OPS	Garage för OPS-utrustning
Vad är behovet?	Nybyggnation av garage för förvaring av OPS-utrustning (Onshore Power Supply) när den inte används.
Var?	Kryssningskajen Visby
När behöver behovet vara löst?	Fjärde kvartalet 2029
Skede i processen	Förstudie

Orsak till behovet	Det planerade projektet med landanslutning för kryssningsfartyg medför behov av ett garage för förvaring av utrustningen. Projektet är kopplat till lagkrav på landanslutning för kryssningsfartyg. Lagkrav på landanslutning för kryssningsfartyg
Önskad effekt	Säkerställa väderskyddad och frostsäker förvaring av OPS-utrustningen när den inte används
Prövade alternativ	Inga lämpliga befintliga lokaler finns i hamnen.
Risker om inget görs	Utan ändamålsenlig förvaring riskerar utrustningen att utsättas för väderpåverkan och frostskador, vilket kan medföra ökade underhållskostnader, driftstörningar och försämrad tillgänglighet till OPS-anläggningen

Behovets nr 8 Skärmtak	Skärmtak Skarphäll för Park- och trafikavd.
Vad är behovet?	Ett skärmtak behövs för att skydda maskiner från väder.
Var?	Skarphäll Förrådet 3.
När behöver behovet vara löst?	Investeringsbudget äskas för 2028
Skede i processen	Behovet identifierat i och med fastighetsutvecklingsplan Skarphäll 2024. Placering klart.
Orsak till behovet	Inköp av nya maskiner som behöver skyddas.
Önskad effekt	Maskinernas hållbarhet utökas, vilket innebär att investering i nya maskiner kan förskjutas i nästa skede.
Prövade alternativ	Ja, en fullständig översyn har gjorts av Skarphällsområdet, som mynnat ut i att denna åtgärd är nödvändig trots omdisponering av övriga tillgängliga ytor på området.
Risker om inget görs	En investering i kostsamma maskiner kommer att behöva göras tidigare ifall maskinerna inte förvaras på bästa möjliga sätt när de inte används.

4.4 Övriga behov av lokalåtgärder

I detta avsnitt kan nämnden redovisa lokalbehov som inte omfattas av den regiongemensamma lokalförsörjningsplanen men som bedöms relevanta för den egna verksamhets- och lokalplaneringen. Syftet är att ge en samlad bild av nämndens lokalbehov, inklusive behov som understiger gränsen för den regiongemensamma planeringen. Exempelvis kan det handla om mindre ombyggnader, verksamhetsanpassningar eller åtgärder som finansieras genom investeringspott för lokaler.

4.5 Förändringar i prioriterade lokalbehov

Tabell 4: Förändringar i Lokalbehov

Lokalbehov	Typ av förändring	Kort beskrivning
1 Korpen 5, hus 15 lokalanpassning för Fastighetsservice	Borttaget behov från förra lokalbehovsplanen.	Tidigare redovisat behov av större lokalanpassning utgår ur lokalbehovsplanen. Förvaltningen avvaktar med större lokalanpassningar och genomför under tiden mindre åtgärder i egen regi för att säkerställa en god arbetsmiljö och tillgodose verksamhetens behov.