

Tjänsteskrivelse - Byggnadsinvestering – Markanskaffning för nytt regionarkiv i Gävle, Kungsbäck

Förslag till beslut

Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta följande

1. Medge en investering på köpeskilling 5 750 000 kr och 58 800 kr för markanvisningsavgift.
2. Investeringen finansieras inom ramen för övriga byggnadsinvesteringar 2025, Kungsbäck, Gävle.
3. Uppdra åt regiondirektören att enligt i detta dokument angiven tidplan genomföra investeringen.

Sammanfattning

Region Gävleborg har identifierat ett behov av att uppföra en ny regionarkivbyggnad som uppfyller dagens krav på säker och effektiv arkivhantering. Målsättningen är att skapa en modern och hållbar anläggning som inte bara tillgodoser verksamhetens nuvarande och framtida behov, utan även erbjuder en attraktiv och funktionell arbetsmiljö för region Gävleborgs medarbetare. Den planerade verksamheten ligger i linje med Gävle kommuns vision för utvecklingen av tomten och bidrar till en långsiktig och hållbar exploatering av området.

Ärendet

Region Gävleborg har under en längre tid identifierat behovet av att förbättra och modernisera sin arkivverksamhet. Därtill finns ett ökande behov av att kunna hantera både fysiska och digitala arkiv på ett rättssäkert och långsiktigt hållbart sätt. Arkivverksamheten är en central funktion inom Region Gävleborgs organisation, med ansvar för bevarande av handlingar. En ny arkivbyggnad krävs för att säkerställa att dessa uppgifter kan genomföras enligt lagkrav och god arkivpraxis.

För att möjliggöra etableringen av ett regionarkiv inom område Västra Kungsbäck, behöver parterna Gävle kommun och Region Gävleborg teckna ett markanvisningsavtal. Genom markanvisningen tilldelas Region Gävleborg en rätt – men inte en skyldighet – att inom tolv (12) månader från avtalets undertecknande förvärva det aktuella avtalsområdet. Marköverlåtelseavtal beräknas tecknas under våren 2027. I och med att markanvisningsavtalet löper ut i oktober 2026, kommer en förlängning av markanvisningsavtalet att bli aktuell.

Det föreslagna avtalsområdet utgör en del av fastigheten Kungsbäck 2:10 i Gävle kommun och omfattar en tomtyta om cirka 5 200 kvadratmeter.

Markförvärvet om 5 750 000 kr utgör en förutsättning för en kommande byggnation av ett nytt sammanhållet Regionarkiv på omkring 200 mnkr.

Villkor för markköp

Följande villkor ska vara uppfyllda för att marköverlåtelseavtal ska kunna tecknas:

- Region Gävleborg har betalat markanvisningsavgift.
- Region Gävleborg har erhållit beviljat bygglov.
- Region Gävleborg uppvisar en skälig godtagbar dagvattenlösning som Gävle kommun ska godkänna.

Marköverlåtelsen kommer med krav på att Region Gävleborg uppför en byggnad på marken. Investeringsbeloppet för regionarkivet beräknas, utöver markköpet, uppgå till ytterligare omkring 200 mnkr. Beslut om byggnation tas i separat ärende.

Utgifter och finansiering

Investeringen beräknas uppgå till 5 750 000 kr samt en markanvisningsavgift på 58 800 kr.

Tidigare beräknad kalkyl för markförvärvet uppgick till 3 600 000 kr. Denna avvikelser beror på att markpriset har beräknats utifrån felaktigt BTA-underlag. I beräkningen har BTA för den planerade byggnaden använts, i stället för BTA för den maximala byggrätten, vilket är det korrekta underlaget för markprisberäkning.

Beräkning av köpeskilling sker utifrån tomtens maximala byggrätt (BTA).

Byggrätten räknas ut enligt följande:

Enligt detaljplan får 45% av tomtarean på mark bebyggas. Tomten är ännu inte fastighetsbildad, men har en storlek på ca 5200 kvm.

Detta innebär att markavtrycket får vara max ca 2340 kvm ($5200 \cdot 0,45$).

Detaljplanen möjliggör en byggnadshöjd på 13 meter, vilket vi avrundat till 3 våningar. För att räkna ut total BTA tar man markavtrycket 2340 kvm * 3 (våningar) = 7020 BTA.

Värderingen anger 800/kr kvm BTA ($800 \cdot 7020$) = 5 616 000 kr.

Den exakta tomtstorleken kommer att fastställas av lantmäteriet när tomten styckas av. Det kommer dock förmodligen inte diffa mer än max 100 kvm.

Markpriset blir därmed ca 5 750 000 kr.

Gemensamma resurser fastighet

Sida 3 av 5

Parterna är överens om att Region Gävleborg ska förvärva avtalsområdet till en köpeskillning om 5 750 000 kr enligt en oberoende upprättad värdering, med tillägg för del av kostnad för anslutning till VA. Kostnaden för anslutningen till VA bestäms utifrån de taxor och avgifter som gäller vid tidpunkten för anslutningen och ska ingå i den slutliga köpeskillningen.

Region Gävleborg ska vid tecknande av marköverlåtelseavtalet betala 10%, 575 000 kr av köpeskillningen i handpenning till kommunen.

I köpeskillningen ingår:

- Avstyckad fastighet som vad avser tomtyta och läge motsvarar Avtalsområdet (5200kvm)
- Utbyggd allmän plats enligt detaljplan Kungsbäck 2:10
- Gatukostnader för allmän plats ingår i detaljplanen
- Del av kostnad för anslutning till VA

I köpeskillningen ingår ej:

- Kostnader för anslutning till el, fiber, fjärrvärme, dagvattenanslutningar samt inte heller hela kostnaden för VA-anslutning

Ekonomi

Investeringen beräknas uppgå till 5 750 000 kr.

Mark skrivs inte av så avskrivningarna uppgår till 0 tkr per år.

Räntekostnaden beräknas uppgå till 155 tkr per år.

Kapitalkostnaderna ska finansieras i Fastighetsavdelningens driftbudget.

Fastighetsavdelningen har i lagt budgetförslag för år 2026 tagit hänsyn till ökade driftskostnader på grund av räntekostnaden.

En nybyggnation av regionarkiv för 200 mnkr leder till ytterligare ökade kapitalkostnader vilka år 1 uppskattas uppgå till 12 mkr för att sedan minska successivt. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 29 år.

Konstnärlig miljögestaltning

Ej aktuellt för markanskaffningen.

Tidplan för genomförandearbetet

Marköverlåtelsen kommer att innehålla ett krav på att grundläggning för huvudbyggnad färdigställs inom 18 månader från tillträdesdagen, med möjlighet för Region Gävleborg att på skriftlig begäran erhålla en förlängning upp till 6 månader.

Alternativa lösningar som utretts

Ett projekt är genomfört vars uppgift var att göra en översyn av Region Gävleborgs arkivhållning.

Projektet hade även som mål att undersöka förutsättningarna för att samla regionarkivet och journalarkivet i gemensamma lokaler.

Konsekvensbeskrivningar**Patientsäkerhet**

Ingen påverkan för markanskaffningen.

Vårdhygien

Ingen påverkan för markanskaffningen.

Barn- och ungdomar

Ingen påverkan för markanskaffningen.

Hälsa

Ingen påverkan för markanskaffningen.

Miljö

Region Gävleborg förbinder sig att inom avtalsområdet iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten enligt dagvattenutredning kopplad till detaljplanen.

Innan bygglovsansökan lämnas in ska dagvattenlösning ska Region Gävleborg uppvisa en skäligen godtagbar dagvattenlösning som Gävle kommun ska godkänna.

Innan bygglovsansökan lämnas in ska dagvattenlösning med tillhörande projekteringshandlingar och ifylld checklista för dagvattenlösning delges Gävle kommun som tillsammans med Gävle vatten granskar och godkänner dagvattenlösningen samt checklistan.

Arbetsmiljö

Ingen påverkan för markanskaffningen.

Drift och förvaltning

Ingen påverkan för markanskaffningen.

Gemensamma resurser fastighet

Sida 5 av 5

Expedieras till

Regionfullmäktige

Johan Sörensson
FastighetsdirektörJessica Wångdahl
Handläggare