

# Förstudierapport Framtida användning Solbergabadet

**Fastighet: Visby Ekorren 1**  
**Byggnad: Solbergabadet**

**Projekt: 2412-65355 Solbergabadet som kulturhus - förstudie**  
**Datum: 2025-01-22**  
**Projektledare: Viktor Sjöberg**  
**Beställare, kontaktperson: Angelica Fihn Andersson**  
**Brukare, kontaktperson: Joel Kant**

## Sammanfattning

I samband med att det nya Solbergabadet uppförs blir gamla Solbergabadet redundant. Denna rapport utreder möjligheten och kostnaden att bygga om gamla Solbergabadet till ett kulturhus med primärt ungdomsverksamhet i källarplanet och en flexibel scenyta på övervåningen.

Denna förstudie är en fördjupad fortsättning av förstudien som presenterades i Förstudierapport "Framtida användning Solbergabadet" dat 2023-12-18. På grund av budgetrestriktioner har ingen ny ritning framtagits utan istället har de kvarvarande frågeställningarna från den ursprungliga rapporten utretts, och baserat på dessa utredningar har kostnadsindikationen justerats.

Parallellt har projektledare på kulturenheten, Joel Kant, utrett en flexibel användning scenytan.

Att bygga om en säregen befintlig byggnad till att inhysa flera nya verksamheter är kostsamt men först och främst komplext. Det kommer att krävas kompromisser där ekonomi ställs mot kvalitet och möjligheten att uppnå beställarens önskemål. En framtida projektering bör utgå från detta dokument som beskriver utmaningar och hur Solbergabadets säregna utformning måste få agera kravställare. Projekteringen bör utföras med god tid och ekonomi för eftertanke där fördelar kan vägas mot nackdelar så att man med bästa möjliga budget uppnår bästa möjliga projektresultat. På grund av osäkerheten i kostnadsbedömningen bör projektet utvärderas/kalkyleras igen när projekteringen kommit längre eller i samband med upphandling av entreprenör.

Samtliga involverade, inklusive politiska beslutsfattare, behöver vara medvetna om de stora risker och osäkerheter som föreligger vid en ombyggnad av en byggnad som Solbergabadet. Dessa risker och osäkerheter är dock stora vad man än väljer att göra med byggnaden.

Denna förstudies bedömning är att Solbergabadet kan byggas om enligt Lokalprogrammet. Kostnadsindikationen uppgår till 62,4 miljoner kronor. Till denna summa finns reservationer som kan medföra ökade kostnader samt möjligheter att hitta besparande åtgärder.

## 1. Uppdrag

Projektmålet med förstudien är att utreda möjligheten att bygga om gamla Solbergabadet till ett kulturhus med ungdomskultur i källarplanet och en större flexibel yta anpassad för en "Gul scen" enligt Riksteaterns scenstandard i det övre planet. Samt vad detta i grova drag skulle kosta att genomföra och driftsätta.

Denna förstudie är en fördjupad fortsättning av förstudien som presenterades i Förstudierapport "Framtida användning Solbergabadet" dat 2023-12-18 rev 2024-03-11. Ett nytt direktiv, "Solbergabadet som kulturhus – fördjupad förstudie" dat 2024-09-10, framtoogs som beställning till denna förstudierapport. Omfattningen i direktivet gick inte att klara med den uppsatta budgeten och projektledaren tog fram en projektplan, "Omarbetad Projektplan fördjupad förstudie Solbergabadet", vars omfattning diskuterades och beslutades på styrgruppsmöte nr 2 (2024-11-25). Således är det projektplanen som ligger till grund för omfattningen av denna förstudie.

Uppdraget enligt Projektplanen i korta drag består i att:

- Utreda de tre kvarvarande större punkterna från den föregående förstudien.
  - o Detaljplan- och bygglovsfrågor
  - o Inlastning med större långtradare
  - o Förstärkningsåtgärder av befintlig bärande konstruktion.
- Uppdatera kostnadsbedömningar i form av:
  - o Byggarbeten inkl. mark
  - o Teknisk driftkostnad
  - o Verksamhetsspecifika investeringar (utrustning etc)
  - o Verksamhetsdrift (löner etc)
- Framtagande av rumsfunktionsprogram

Omfattningen bedömdes som en fullgod väg för ändamålet, att undersöka om ombyggnaden av gamla Solbergabadet till ett kulturhus är möjlig (utan att gå in på detaljer) och till vilken kostnad. För att inte tappa information framtagen i de tidigare förstudierna så utformas denna rapport som en omarbetning av den förra rapporten. På så sätt blir den tidigare rapporten redundant och behöver inte beaktas vid framtida beställning av ett projekt.

Framtagande av rumsfunktionsprogrammet pausades då alla resurser inom KFA inte kommit igång med verksamhetsplanen och de bedömdes inte hinnas med inom tidsramen för uppdraget. En god början finns dock i det överlämningsdokument som projektledaren Joel Kant framtog när han avslutade sitt uppdrag i december 2024, den ligger som bilaga till denna rapport för att säkerställa att informationen inte faller i glömska.

För att förenkla övertagandet av detta projekt innehåller förstudien (vars författare avslutar sin anställning på Region Gotland) punkter som bör/ska beaktas om projektet beställs. Detta dokument ska således fungera som överlämningsdokument till framtida projektledare.

## 2. Verksamhetsanalys

De berörda verksamheterna som planerar att nyttja lokalerna har blivit informerade om att ombyggnad av en befintlig byggnad medför prioriteringar i ekonomi och kvalitet. Vid nybyggnad är möjligheterna större att utforma lokalerna som man önskar jämfört med gamla Solbergabadet där man måste förhålla sig till en gammal byggnad som är byggd för bad. Nära avstämningar med intressenter rekommenderas under den framtida projekteringen av lokalerna. Dessa avstämningar bör inkludera effekttuppfyllelse så att intressenterna kontinuerligt är informerade om vad de kan förvänta sig. Till exempel avseende akustik. Ett ytterligare medskick är att man inte alltid kan förutse vad som blir en utmaning/problem. Det är inte unikt för Solberga utan gäller alla projekt. Dock är dessa risker större i en äldre, befintlig, verksamhetsspecifik byggnad som Solbergabadet.

Ytterligare verksamhetsanalys har utförts av KFA och ingår inte i denna rapport.

## 3. Lokalprogram

I förstudien har det inte tagits fram några nya skisser på källarplanet där det primärt ska bedrivas ungdomsverksamhet med vissa stödfunktioner till den ovanliggande scenen. Dessa ytor kommer att förändras men ändringarna behöver arbetas fram utifrån behov som ej är klargjorda.

Scenplanet har däremot omarbetats i form av skisser framtagna av Joel Kant, projektledare på kulturenheten. Dessa ritningar är väl genomtänkta men har inte kontrollerats av någon konsultgrupp vilket måste utföras i senare skede.

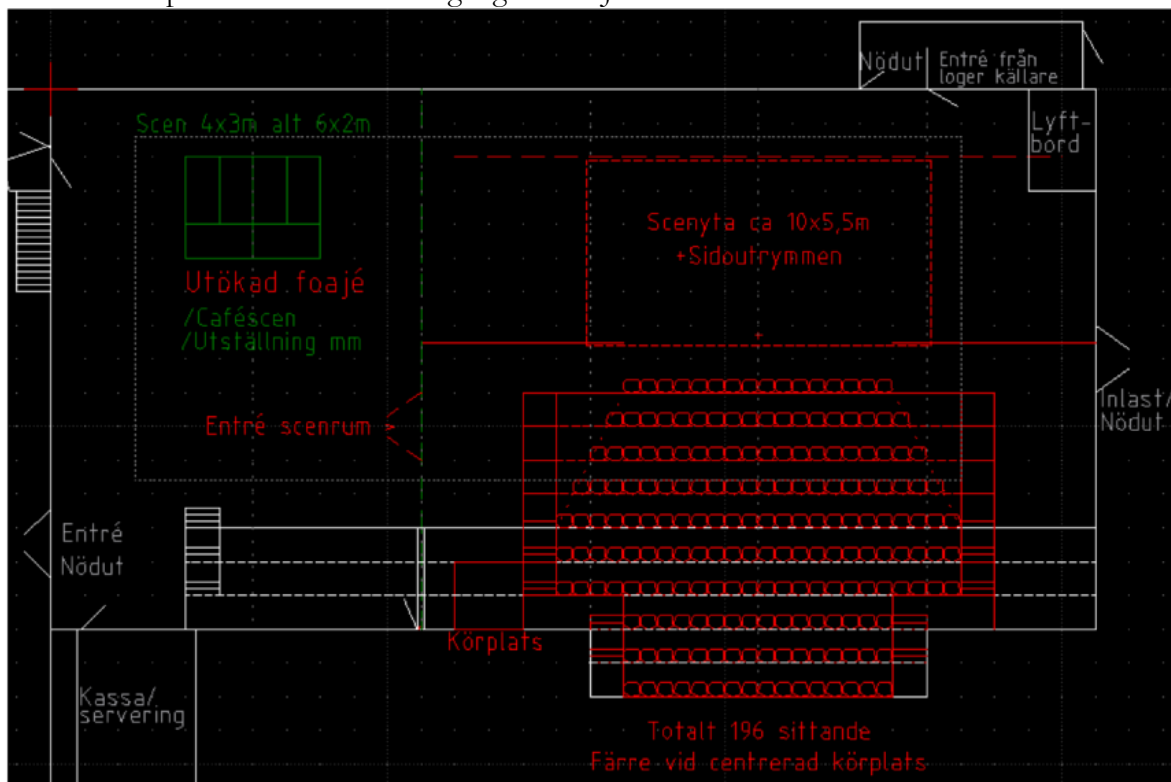
Lokalprogrammet återfinns i bilagan Justerat förstudiedirektiv signerat 2023-10-25. Det första direktivet framtogs vintern 2022 och utredningen av dess lokalprogram pausades då det tidigt visades svårt att uppnå med god kvalitet och kostnadseffektivitet. Det justerade lokalprogrammet kan i grova drag delas upp i en källare med mindre kulturfunktioner och den övre tidigare bassängdelen som ska innehålla en gul scen enligt Riksteaterns scenstandard samt en expanderad foajé med möjlighet till mindre föreställningar. Hela byggnaden dimensioneras för en personlast på 650 personer. Övre plan dimensioneras för 650 personer och det nedre planet för 200 personer. Detta påverkar ventilations-, brand-, och konstruktionslösningar som vid minskning av personlast kan förenklas och göras billigare. Förstudieförfattaren och arkitekten anser att 200 personer i källaren är onödigt högt men kravet har kvarstått i utredningen. Detta har dock beaktats i Joel Kants sammanställningar vars siffror bör ligga till grund för framtida projektering.

Lokalprogrammet uppfylls med vissa reservationer och förtydliganden:

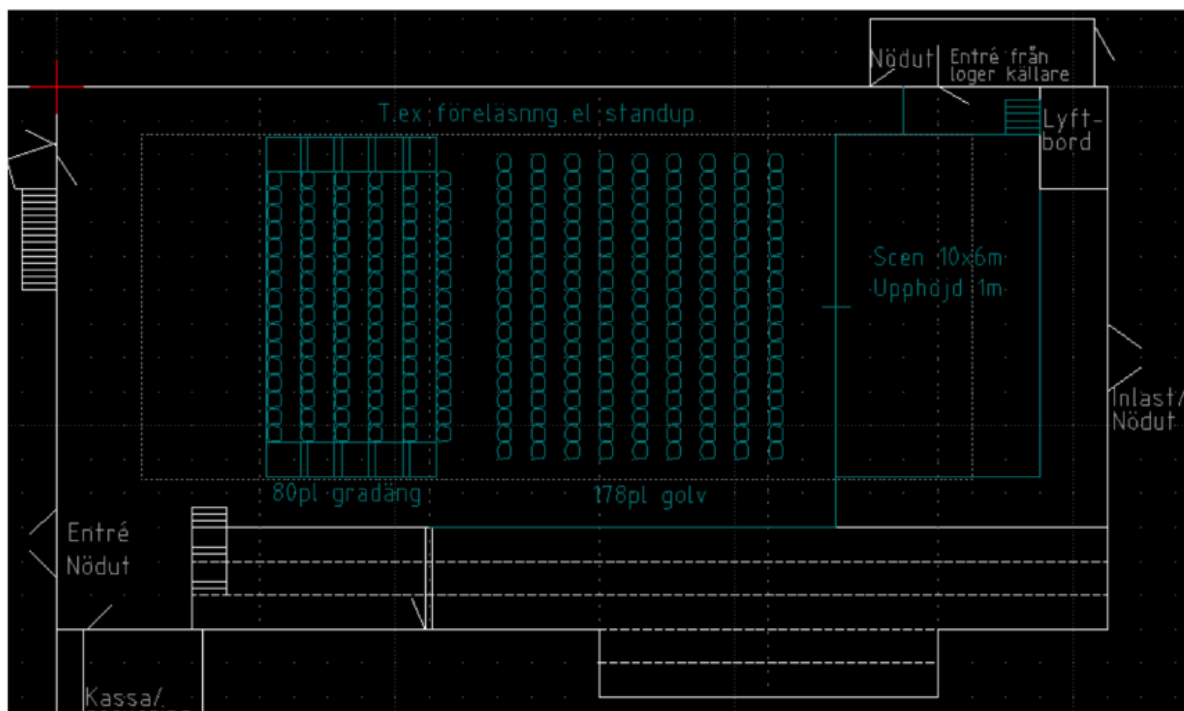
- Överhörning mellan rum med mer eller mindre höga ljudkrav kommer att förekomma.
- Parallella verksamheter kan i vissa fall ej vara möjliga på grund av bland annat:
  - o Fullsatt scen medför max tillåtna personantal i byggnaden vilket medför att verksamheter i källaren ej kan pågå samtidigt.
  - o I bilagd konstruktionsutredning för stommen redovisas vilka belastningspunkter som klarar en last på två ton. En vikt som angetts som önskemål för att kunna bedriva cirkusverksamhet.
    - Cirkusverksamhet har ej detaljstuderats och bör ses över igen vid en detaljprojektering.

## 4. Skissförslag

**Scenplanet** är framtagen av Joel Kant och bygger på flexibilitet för de framtida kulturverksamheterna. Scenkonstruktionen planeras att hänga i den befintliga takkonstruktionen. Den befintliga gradängen, längs med den tidigare bassängen, används som åskådarplatser. Ett flexibelt utnyttjande ger möjlighet att vrida scenen för till exempel konserter med stående publik. Se nedan förslag tagna från Joel Kants dokumentation.



Figur 1: Övervakning med nyttjande av befintlig gradäng för gul scen. Information från Joel Kant: "Lokalen delas med flyttbar vägg. 'Utökad foajé' till vänster. Kan användas till cafésцен mm. Teatersalong till höger. Ca 200 publikplatser. Dimensioner väl tilltagna i förhållande till Riksteaterns 'gul scen'".



Figur 2: Möjlighet att "vända" scenen för större för t.ex livemusik. Information från Joel Kant: "Clubbscen för livemusik. Ca 500-600 stående publik. Alt ca 250 sittande för föreläsning eller andra framträdanden med lägre krav på teknik och sikt."

För **Källarplanet eller ungdomskulturplanet** har det inte tagits fram nya ritningar. Vissa ändringar av utförande kommer att ske och eventuella konsekvenser av dessa ändringar får utredas då. För förstudiens ändamål kan vi utgå från nedan planlösning.

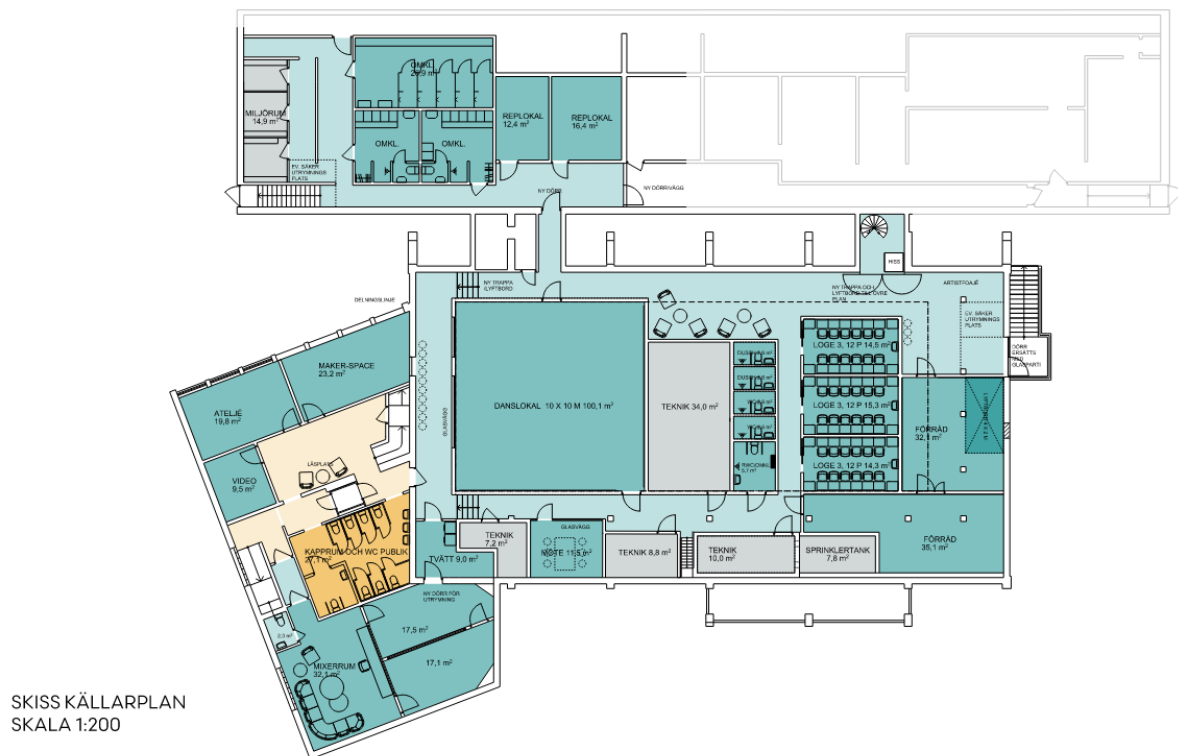


Figure 3: Planlösning källarvåning inkl. del av Solbergaskolans källare som fortsätter att vara omklädningsrum för Solberga”badet”. Framtagen av Tengboms arkitekter i den tidigare förstudien.

Sedan tidigare förstudie vet vi att logerna är för stora och att musikstudio kan minskas i omfattning. Det finns möjligheter att tillskapa en luftigare ytor, vilket rekommenderas med tanke på avsaknaden av dagsljus. I ett framtida projekt bör man se över möjligheten att öppna upp mindre källarfönster där så är möjligt. Rekommendationen är att en ny arkitekt ges fri möjlighet att omdisponera ytorna utifrån ett nytt rumsfunktionsprogram som framtas i samråd mellan KFA, projektledare och konsultgrupp. Den största utmaningen är att tillgodose behovet av isolerade zoner där exempelvis ungdomsverksamheten inte ska ha tillträde till scenverksamheten. Detta bedöms som möjligt men med förutsättning att man tillåts utrymma genom de olika zonerna.

#### 4. Myndighetsfrågor / Planförutsättningar

Region Gotlands bygglovsenhet, representerad av Anna Odlinge, har deltagit på möten med arkitekten och avstämningar med projektledaren under både denna och föregående förstudie. Bygglovsenheten ser inget stort hinder för framtida bygglov men lägger vikt vid att de framöver bjuds in till kontinuerliga avstämningsmöten. De är införstådda med projektet i sin helhet, om hur både insida och utsida kommer att påverkas estetiskt av en ombyggnad.

Bygglovsenheten har två generella medskick till projektet. Det första är att ingreppen/ändringarna i byggnaden ska hanteras som en helhet som passar tillsammans. Till exempel bör en konstruktiv förstärkning i taket samspela med nya installationer för att skapa ett enhetligt intryck av ändringarna. Det andra medskicket är att projektet måste acceptera att

Solberga är en befintlig byggnad och att den måste få agera kravställare som sätter stopp och gränser för vilka ändringar som kan/bör genomföras.

Utöver ovan generella medskick diskuterades nedan punktlista med svar/uttalanden från bygglovsenheten i form av underpunkter.

### Detaljplan

1. Skrivelse om allmänt ändamål och ändring av verksamhet utan krav på detaljplansändring.
  - a. Verksamhet bedöms kunna ändras från bad till kulturhus utan detaljplansändring.
2. Bygga tak över inlastning/ventilationstorn/markarbeten på ”prickad” yta i detaljplanen (ej tillåten att bebygga).
  - a. Anses som mindre avvikelser men de ska hållas till ett minimum och behöver diskuteras med grannar.
3. Kulturvärden, Q-märkning och behov av antikvarisk förundersökning.
  - a. Byggnaden är ej Q-märkt. Men för bygglov kan/bör antikvarisk förundersökning utföras och en antikvarisk sakkunnig anlitas.

### Bygglov

1. Risk för att ombyggnad medför nybyggnadskrav för hela ombyggnaden.
  - a. Nybyggnadskrav är ingreppsspecifika. Dvs en ny passage för inlastningen kommer att behöva utföras utifrån nybyggnadskrav men det betyder inte att hela fasaden får samma krav.
  - b. Utifrån energikrav kan utmaningen vara större då en energiutredning bör utföras i senare skede. Se nedan kommentar från förstudieförfattaren.
2. Ändringar av interiör (väggar, tak etc) i form av konstruktiva ingrepp, nya kulörer och installationer.
  - a. Helhetstänk rekommenderas. Olika disciplineras installationer och ingrepp ska samordnas. Ett nära samarbete med bygglov krävs. Och ett klart svar går ej att få förrän konkreta förslag framtagits. Projektet behöver vara flexibelt och prioriteringar kan krävas.
3. Fasadingrepp i form av nytt lastintag och entré på fasad som vetter mot nytt badhus
  - a. Anses görbart.
4. Behov av parkeringsplatser.
  - a. En parkeringsutredning likt den för nya Solbergabadet kan komma att krävas i senare skede.

### Slutsats från förstudieförfattare



Att erhålla bygglov verkar ej bli en utmaning förutsatt nära samarbete med bygglovsenheten och att projektet kan acceptera vissa kompromisser med utförandet.

Avseende kulturvärden så har en byggnadsantikvarisk sakkunnig rådfrågats. De har en pragmatisk hållning till ombyggnad av byggnader med kulturellt värde. Ombyggnad krävs för en byggnads fortsatta överlevnad. Det viktiga är att det kulturella värdet bevakas, inte att det behålls oförändrat. Bevakandet av det kulturella värdet bör vävas in i samma tänkt som de två generella medskicken från bygglovsenheten.

Eventuella energikrav utifrån nybyggnad bedöms inte som ett problem utifrån bygglov utan snarare utifrån investeringskostnad i form av till exempel energiglas, tilläggsisolering och ventilationssystem. Förstudiens utredning har redan förutsatt att värme- och ventilationssystemet byts ut i sin helhet, att en ny bottenplatta anläggs förutom under entrédelen samt att glaspardier måste demonteras för montage av nytt bjälklag till scenområdet. Med andra ord ingår redan flera energibesparande åtgärder. Eftersom glaspardier ska demonteras blir det kostnadseffektivt att byta ut dessa mot energiglas istället för att återmontera de gamla partierna. Eventuella tillkommande behov av energiåtgärder får hanteras utifrån resultat från rekommenderad framtida energiutredning.

## 5. Tekniska förutsättningar / försörjning

På grund av budgetrestriktioner har det inte genomförts någon grundlig statusbesiktning av Gamla Solbergabadet. Platsbesök har gjorts av konstruktör och projektledare och ett generellt upprustningsarbete kommer att behövas. Vid projektstart bör en statusbesiktning genomföras för underlag till vad som ska lyftas in i projektet i form av renovering. Även en miljöinventering bör genomföras i tidigt skede.

### Mark och geoteknik

Geotekniker anser inte att tömning av pool bör medföra landhöjning eller andra geotekniska problem då lasten från poolens 700 kubikmeter vatten försvinner permanent. Konstruktör instämmer i påståendet. Vid kontakt med driftansvarig för Solbergabadet så har det inte uppstått problem när poolen tömts temporärt.

Solbergabadet byggdes på 60-talet vilket medför att befintlig dränering kan vara undermålig. Miljön är idag fuktig men det beror sannolikt på att bassängen som är uppvärmd till 26 grader medför hög luftfuktighet. I framtida projekt rekommenderas att fuktsakkunnig anlitas för att utreda eventuellt behov av dränering eller lösning med ventilerat golv/väggar. Det senare medför att golv måste lyftas upp 5-10 cm vilket påverkar takhöjder. Eftersom bassängbotten, som antas ligga direkt på mark, ska rivas finns möjlighet att bottenplattan utförs med bättre förutsättningar avseende fukt och att omfattning av ventilerade golv/vägg kan minskas eller helt utebli samt att byggnaden får bättre energiförbrukning.

### Konstruktion

Till den förra förstudien gjordes en konstruktionsbilaga, Solberga K-åtgärder inkl. kalkyl, som mer detaljerat beskriver föreslagna åtgärder. De dimensionerande kraven som påverkar den konstruktiva lösningen är önskemål på god akustik, hög personlast med rörlig publik samt en 100m<sup>2</sup> stor danslokal i källaren som medför krav på spännvidd om minst tio meter samt hög takhöjd.

Dessa krav medför att en ny bottenplatta byggs över hela källarplanet av bassängdelen. Nya pelare stöttar ett prefabricerat bjälklag vars tio meter långa element lyfts in genom demonterade fönsterpartier i fasad. Det är en kostsam lösning men ger även en god kvalitet och skapar en flexibilitet för framtida användning av lokalen. Produktionslösningen måste utredas i detalj i



senare skede. Det finns eventuellt alternativa lösningar som kan utredas i senare skede. För detaljerad information biläggs konstruktionsbilagan Solberga K-åtgärder inkl. kalkyl.

I förra förstudien uppmärksammades att den befintliga konstruktionen (bärande stommen) inte klarar dagens snölastkrav. Detta är i sig inget problem då många befintliga byggnader inte uppnår nya krav. När man däremot väljer att bygga om en byggnad så behöver man i vissa fall uppgradera byggnaden för att klara gällande krav. Så är fallet för Solbergabadet om det byggs om till kulturhus. I förstudien genomfördes en gedigen utredning för att säkerställa att det är möjligt att dimensionera upp den befintliga konstruktionen för att klara dagens snölast, samt de tillkommande lasterna som uppkommer när taket belastas av planerade upphängningspunkter för scenutrustning etc.

Åtgärder om ca 1 mkr krävs för att stärka upp den befintliga konstruktionen med hjälp av kolfiber. För detaljerad information biläggs Rapport förstärkningsåtgärder – Solbergabadet. Vid en framtida projektering är det viktigt att de utredda lastförutsättningarna inte ändras avsevärt och att en konstruktör ser över de slutliga åtgärderna.

## VVS

Till förra förstudien framtogs en VVS-bilaga som mer detaljerat beskriver föreslagna åtgärder. Det befintliga ventilationssystemet måste bytas ut i sin helhet. Lokalprogrammet ställer höga krav på personlasten vilket medför stora och skrymmande ventilationskanaler. I ett framtida projekt rekommenderas att man ser över önskad personlast för att undvika överdimensionering av ventilationssystemen samt för att säkerställa en god takhöjd.

Ventilationsförslaget medför dragning av kanaler i det säregna bassängtakets vilket inte är önskvärt av bygglov. Samtidigt krävs stora ventilationskanaler för att säkerställa god luftkvalitet för 650 personer. Förslaget medför även att ventilationstorn för från och tilluft upprättas på tomtmarken och kanaler dras genom marken in i källaren. Detta för att inte påverka fasaden som ska behållas utan åtgärd i största möjliga mån. Frågan om ventilationstorn och bygglov hanteras under rubriken för bygglov.

En god avvägning mellan åtgärder i klimatskal och uppvärmnings-/kylösningar bör utredas i framtida projektering. Solberga är gammalt och saknar god isolering likt nybyggda hus. Sollasten kommer att medföra ett stort kylbehov om glaspartierna inte förses med utvändigt solavskärmning. Detta kan påverka estetiken vilket har diskuterats med bygglovsenheten som vill delta vid eventuella beslut som påverkar glaspartierna.

## Brand

Det tidigare skissförslaget har justerats utifrån kommentarer från en brandingenjör. Dessa skisskommentarer biläggs förstudien. Brandingenjören har ej konsulterats utifrån de nya ritningarna och ändringarna som genomförts i denna förstudie. På grund av krav från bygglov att behålla den östra fasaden från ingrepp så blir utrymningsvägarna delvis långa. Långa utrymningsvägar i kombination med det höga persontalet medför krav på sprinkler i den övre delen (scenområdet) av byggnaden. Det rekommenderas även att källaren utförs med sprinkler då det medför lägre krav på andra brandtekniska områden. Brandutredningen är dimensionerad för ”mer än måttlig alkoholkonsumtion” vilket är en fråga som kan diskuteras i ett framtida projekt. Att slopa detta krav medför lägre brandrisker, samtidigt är det svårt att säkerställa att dryckesverksamhet inte förekommer i lokalerna.

## Akustik

Kompromisser avseende akustik och buller kommer att krävas. Åtgärder kommer att vara kostnadsdrivande och ändå kommer inte perfekta akustiska förhållanden uppnås. I de tidigare skisserna har ljudintensiva och känsliga rum placerats långt från scenen och varandra vilket är ett bra sätt att kostnadseffektivt minska akustikproblemen. Danssalen hamnar dock rakt under både den expanderade foajén och den gula scenen. Att alla verksamheter ska kunna bedrivas samtidigt utan att störa varandra bedöms inte möjligt.

### *Överbörning*

Vi har flera ljudkänsliga och samtidigt ljudintensiva rumsfunktioner i byggnaden. Även om bjälklag och väggar utförs med god ljudisolering så kommer stomljud röra sig genom byggnaden. Den avgränsande väggen mellan scenen och den expanderade foajén bedöms inte kunna klassas utifrån akustikkraV eftersom det kommer att vara öppet mellan de olika delarna ovan väggen.

### *Ljudkvalitet vid gul scen*

Enligt utlåtande från akustiker i tidigare förstudie skulle scenen gynnas avsevärt av att sänkas ner i poolen då rymden ovan publiken blir större och skapar en bättre ljudbild. Denna lösning har tidigare avfärdats i en tidigare avbruten förstudie då övriga delar av Lokalprogrammet inte gick att uppnå och scenen (som då skulle utföras en storlek större än i denna förstudie) skulle inte uppnå den höga kvalitet som önskades.

I ett framtida projekt bör en akustiker med kunskap inom scener och konserter delta och eventuellt omfördela vissa rumsfunktioner för att bättre nyttja byggnadens akustiska förutsättningar. Detta kan avsevärt minska kostnader för akustikåtgärder.

## Utomhusmiljö, inlastning och parkering

### Parkering

En parkeringsutredning har ej utförts i detta skede. Nya Solbergabadet tillför inte några nya parkeringsplatser utan förlitar sig på de befintliga platserna i närområdet inkl. de i direkt anslutning till gamla Solbergabadet. Detta bör innebära ett ökat tryck på befintliga parkeringsplatser i framtiden. Samtidigt är området ett av de mest parkeringsintensiva på Gotland. I direkt anslutning till byggnaden finns ca 80 parkeringsplatser. Inom 400 meter från entrén inryms samtliga parkeringsplatser för affärsområdet öster centrum inkl. de vid Österport, majoriteten av parkeringsplatser vid Söderport samt parkeringsplatserna vid Skatteverket/Sveriges radio. Samtidigt finns möjligheter att effektivisera parkeringsplatserna utanför byggnaden. Parkeringsfrågan har diskuterats med bygglovsenheten som inte ser några direkta problem. Däremot efterfrågar de en parkeringsutredning vilket kan vara lämpligt att börja med direkt i samband med beställning av projektet.

### Inlastning, leverans och utemiljö

En utmaning för gamla Solbergabadet är avvägning mellan den nya inlastningen, parkeringsytor samt gångstråk i nära anslutning av inlastning. Figur 1 visar utbredningen av en 18 m långtradare vid det planerade lastintaget. Riksteatern brukar använda 14-16 m långa lastbilar för leveranser men 18 m kan förekomma och är ett krav i Riksteaterns projekteringsanvisningar.

Enligt uppgift från Riksteatern handlar det om max sju leveranser per år i det fall Riksteatern kontinuerligt sätter upp föreställningar på den nya teatern.

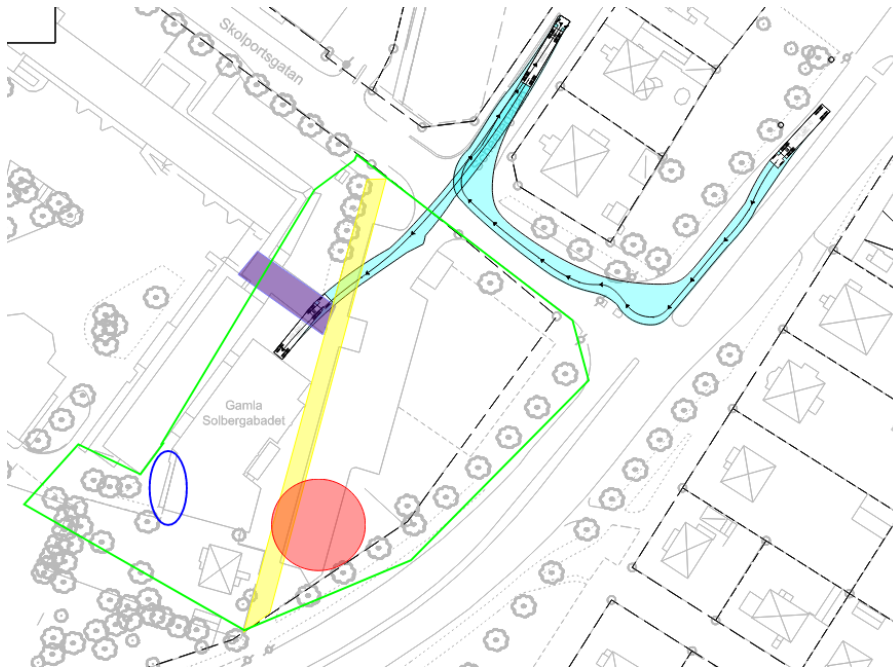
I förstudien har det genomförs möten med intressenter som representerar; regionarkitekten, park och trafik, Solbergaskolan, fastighetsförvaltningen, bygglovsenheten, Riksteatern, Nya Solbergabadet och kultur och fritid. Några kravställningar/önskemål identifierades och arbetades in i figur 4 nedan.

1. Längre tids blockering av GC-bana får ej förekomma (gulmarkerad i figur 4).
2. Angöring mot fasad önskas vara ca 90 grader.
3. Beaktning av parkeringsplatser.
4. Blockering av gångväg in till Solberga är ok när av/pålastning med stor lastbil pågår (lilamarkerad gång)
5. Backning från Schéelegatan är ok förutsatt att:
  - a. frekvensen för större leveranser håller sig inom ovan nämnda frekvens.
  - b. temporär avstängning av parkeringsplatser hålls till ett minimum.
  - c. trafikanordningsplan skickas in till park och trafik inför leveranser.
  - d. flaggvakt används för att säkerställa trafikanterers säkerhet.
6. Befintliga laddstolpar med avtal som går ut 2027 behöver förnyas med ny plats.

Utöver de större leveranserna från Riksteatern bör man räkna med mindre leveranser till arrangemang men även enskilda större leveranser då samma förutsättningar som ovan gäller. Fördelen med trafikanordningsplan är att park och trafik får kännedom om frekvensen av stora leveranser i det fall dessa av någon anledning skulle öka. Med fördel tillskapas en vändplats nere vid gamla Solbergas entré för att säkerställa enklare logistik för mindre leveranser och sophantering (se rödmarkerad cirkel).

Förstudien rekommenderar att hela grönmarkerad yta i figur 4 lyfts in i ett framtida projekt för att få en bra permanent utomhusmiljö med fokus på ungdomar och barn som rimmar väl med det nya Solbergabadet, kulturhuset och skolan. En samordning av utemiljön planeras av Regionsarkitekten som har varit involverad i denna förstudie. Detta skulle gynna Solberga som kulturhus eftersom en egen entré för ungdomsverksamheten är önskvärd inom blå cirkel i figur

1. Något som även binder samman det gamla badhuset med det nya. Samtidigt kan inlastningen omformas för att hindra blockering av lilamarkerad gångväg in till Solbergaskolan.



Figur 4: Backning med hjälp av Schéelegatan med hjälp av flaggvakt. Lilamarkerad ingång till Solbergaskolan. Rödmarkerad föreslagen vändplats för mindre leveranser/sophantering. Blåmarkerad ring för ny egen entré för ungdomsverksamheten i Solbergabadet som kulturhus.

## Konst

Regionen äger fyra konstverk i och i nära anslutning till byggnaden. En stor relief med formen av en sol på den södra väggen i bassängsalen av Björn Erling Evensen (relief i glaserat stengods från 1967) och den har ingen titel vad vi vet. Av konstnären Jeanette Path f.d. Schweitz finns tre konstverk; kakelväggar i omklädningsrum, en skulptur i brons till vänster om entrén med titeln Simhopparen, och räcken i rostfritt stål på hopptornet, alla från 2001. Konstverken förvaltas av Gotlands Museum med Berit Ångman Svedjemo som kontaktperson. Konstverken ska bevaras och beaktas vid en ombyggnation. Endast räckena påverkas direkt då hopptornet måste rivas. Planen är att dessa, med konstnärens samtycke, flyttas till den planerade bryggan vid gradängen eller till det nya hopptornet i Nya Solbergabadet. Kakelväggar i omklädningsrummen kan komma att påverkas beroende på slutlig planlösning. Skulpturen och reliefen (kakelsolen) bedöms ej påverkas nämnvärt. Gotlands museum ska vara delaktiga i framtida utredningar och alla beslut som berör konsten.

## 7. Kostnadsindikation

I denna kostnadsindikation ingår de bygg-/installationskostnader som bedöms uppstå i projektet. En separat kalkyl för verksamhetsspecifika investeringar har upprättats av Joel Kant. Kostnaderna för markarbetena som redovisas i totalsammanställningen är de som är direkt kopplade till projektet. Det vill säga ombyggnad vid inlastning och entré. I samband med detta projekt bör man se över ombyggnaden av hela parkeringsplatsen. Därav olika angivna summor för markarbeten.

Normalt görs tidiga kostnadsindikationer genom att hitta ett lämpligt referensprojekt och ta dess kvadratmeterkostnad som utgångspunkt i det nya projektet. Detta är speciellt lämpligt vid nybyggnad av relativt standardiserade byggnader så som kontor, boenden och skolor. Få referensprojekt för ombyggda badhus finns. Och även om de fanns så är antagligen skillnaderna större än likheterna.

### Referensprojekt

I detta projekt har vi därför identifierat några generella drag och utifrån detta hittat ett lämpligt referensprojekt från Gotland.

De generella dragen är:

- Byggnaden är från 1960-talet
- Omfattande rivning (stomrena lokaler)
- Nya installationssystem anpassade till specifika ändamål

Sävehusets ombyggnad färdigställdes 2016. Byggnaden är från 1960-talet och projektet omfattade rivning ner till stomme med helt nya installationssystem. Sävehuset omfattade 13 000 m<sup>2</sup> vilket medför storskalfördelar jämfört med Solbergabadets 1714 m<sup>2</sup>. Totalkostnaden för Sävehuset var 263 000 000 kr år 2016 vilket ger en m<sup>2</sup>-kostnad på 20 230 kr. Projektet pågick mellan 2015/2016 och vi väljer att indexreglera enligt entreprenadindex 124 (ombyggnader) från januari 2016. Fram till oktober 2024 (senast tillgängliga index) blir motsvarande m<sup>2</sup>-pris efter indexreglering (34,5%) 27 209 kr. Eftersom Solbergabadet är relativt litet i jämförelse med Sävehuset behöver höjd tas för specifika kostnadsposter som sticker ut. För dessa görs en projektspecifik kalkyl som läggs på totalkostnaden.

### Projektspecifika kostnader

Tillkommande kostnader för Solbergabadet är:

- Konstruktiva lösningar med bjälklag med spännvidd om 10 m och mer omfattande rivning och återuppbyggnad samt förstärkning av takkonstruktion.
- Omfattande VVS-lösning som ska serva fler personer per m<sup>2</sup>.
  - Sävehusets kostnad för VVS uppskattas till 20% som således dras bort från nedan m<sup>2</sup>-pris och helt ersätts med en projektspecifik kalkyl.
- Delar av Solberga (entré och omklädningsrum) behålls med endast mindre åtgärder.
  - Kostnad beräknas till 50% av m<sup>2</sup>-kostnad från Sävehuset.
- Ökat behov av installationer pga. scenverksamhet.
- Markarbeten för bl.a. inlastning.

Kostnadsbedömning från 2024	
<b>Projekt:</b>	Solberga som kulturhus
Ombyggnadsyta, kvm	1765
<b>Konstruktionskalkyl</b>	10 023 158 kr
<b>Åtgärder bärande konstruktion</b>	1 000 000 kr
<b>Installationer för scen</b>	750 000 kr
<b>VVS-kalkyl</b>	15 516 178 kr
<b>Projektspecifika markarbeten</b>	1 000 000 kr
M2-pris från Sävhuset	20 230 kr
Indexering	27 209 kr
Exkl. VVS (-20%)	21 768 kr
Mindre ombyggnad (293 m2)	3 188 939 kr
Totalt ombyggnad (1421 m2)	30 931 623 kr
<b>Projektkostnad</b>	<b>62 409 900 kr</b>
<b>Total projektkostnad Kr/kvm</b>	<b>35 360 kr</b>

I detta tidiga skede är det problematiskt att ge en exakt summa. Därför bör kostnaden diskuteras utifrån ett rimligt spann med +/- 15 mkr. Med stor sannolikhet hamnar kostnaden mellan 45 mkr och 80 mkr. Kostnaderna kan öka och minska beroende på utfall i oförutsedda ej utredda risker samt minska när en mer detaljerad kalkyl kan genomföras. I en framtida projektering finns möjligheten att väga Lokalprogrammet och kvalitet mot kostnadseffektivare lösningar.

Projektkostnaden är uppskattad utifrån dagens penningvärde. Basmånaden för kostnaden är oktober 2024. Eftersom entreprenaden tidigast kan påbörjas Q4 2027 (när nya Solbergabadet har öppnat) så behöver summan indexeras inför kommande beslut. En god uppskattning att utgå från är Sveriges Riksbanks inflationsmål på 2 %. Om produktionen antas pågå i två år med 60% upparbetat år ett, och 30% nästkommande så kan slutkostnaden (förutsatt 2 % inflation/index) uppskattas till 66,5 mkr enligt nedan tabell:

År	Uppräkning	Upparbetat	Upparbetat justerat
2025	102,00%	0	0
2026	104,04%	6 241 000	6 493 136
2027	106,12%	37 446 000	39 737 995
2028	108,24%	18 723 000	20 266 377
Totalt		62 410 000	66 497 508



## Utemiljö

Regionarkitekten har i uppdrag att samordna utomhusmiljön i närområdet men med fördel utförs arbetena inom en eventuell framtida beställning av Solberga som kulturhus. Huruvida kostnaden för ombyggnaden av utomhusmiljön ska ingå i projektet får avgöras senare.

Baserat på kvadratmeterkostnaden för två av Regionen utförda parkeringsplatser, etablering Visby lasarett och parkering Artilleriet, uppskattas markarbetena för grönmarkerad yta i figur 5 till mellan fyra och fem miljoner kronor i dagens prisnivå.

I ovan presenterade kostnadsbedömning ingår endast de markarbeten som är projektspecifika. Dvs. angöring för och anpassning för inlastning med större lastbil samt mindre justeringar och anpassningar.



Figur 5: Grönmarkerad yta som bör planeras om i samband med ombyggnad av Solbergabadet till kulturhus.

## Tillkommande verksamhetsinvesteringar

Parallellt med ovan kostnadsbedömning framtog Joel Kant en kostnadsuppskattning, Kostnadsuppskattning verksamhetsinvesteringar, för verksamhetsinvesteringar i form av t.ex. ljudanläggningar, scenteknik och inredning. Totalkostnaden uppskattas till 9,9 miljoner kronor och ska således läggas till ovan bedömning till en totalkostnad om 72,3 mkr.

## Reservationer och förtydliganden:

- Markarbeten ingår endast vid inlastning. Omkringliggande parkeringsplats/park hanteras i annat projekt.
- Överdäckning av bassängen kan genomföras genom inlastning genom befintliga fönsterpartier.
- Befintlig VA och fjärrvärmeanslutning kan användas.
- Befintliga klimatskal inkl. glaspartier behålls utan energiåtgärder



**Kostnader som ej ingår:**

- Eventuell detaljplanändring.
- Faktiskt index från oktober 2024 till 2028.
- Eventuell sanering.
- Åtgärder för takterrass för att återställa till bruksskick.

**Rivning**

För bedömning av framtida hyra, i vilken rivningskostnader normalt ej ska ingå, förtydligas att ca 7,3 mkr av ovan kostnadsbedömning avser rivning. Summan togs fram genom en särredovisning av rivning i konstruktionskalkylen på 4,7 mkr samt 5% av 52,4 mkr (dvs kostnadsbedömning exkl. konstruktionskalkyl). Av kostnaden uppskattas 4 mkr avse rivningen av bassängen.

**Alternativkostnad (enkel överdäckning och ny ventilation)**

Vad som än görs med Solbergabadet så kommer det att medföra kostnader. Som beaktning i ovan kostnadsbedömning så har en kostnad för minimiomfattning tagits fram. Det vill säga, vilken är den minsta möjliga åtgärd för att kunna nyttja Solbergabadet till annan verksamhet än bad. Den baserades på en förstudie för Romabadet som utredde kostnaden för att däcka över den befintliga poolen samt att byta ut ventilation- och värmesystem. Motsvarande åtgärder i Solbergabadet skulle innebära en kostnad på ca sju miljoner kronor. I en sådan åtgärd behålls alla ytskikt, poolen behålls i källarplanet som blir obrukbar för eventuella verksamheter.

**8. Slutsats**

Det är fullt möjligt att bygga om Solbergabadet till ett kulturhus. Det finns kända utmaningar och garanterat okända som dyker upp under framtida projektering och entreprenad. Den största kända utmaningen är att en tydlig kravställning i form rumsfunktionsprogram eller liknande inte finns framtagna vilket medför att denna förstudie är framtagna baserad på många antaganden. Vid en projektering behöver antaganden ses över igen. Speciellt avseende de lastfall som angetts i denna förstudie. Om dessa ändras utan konstruktiv utredning kan det få stora konsekvenser för den bärande konstruktionen.

Förstudiens rekommendation, förutsatt att redovisad kostnadsbedömning kan godkännas, är att fatta ett inriktningsbeslut att bygga om Solberga till ett kulturhus och att man vågar lägga pengar på en projektering som tillåter utredning i olika riktningar; för att sedan med bättre underlag till kalkyl fatta ett slutligt investeringsbeslut.

**Bilagor (från föregående förstudie):**

Förstudie arkitekt  
Kommentarer brand  
Förstudie Gamla Solberga VVS  
Solberga K-åtgärder inkl. kalkyl

**Bilagor (från denna fördjupade förstudie):**

Överlämningsdokument Joel kant  
Konstruktionsutredning stomme