

Visby Torsken 1

Nuvarande förutsättningar

Fastigheten är i regionens ägo och omfattas av stadsplan antagen 1948 (0980K-A2/1948). Användningen är kvartersmark för allmänt ändamål, se skärmlapp från Geosecma. Av de två befintliga byggnaderna bedrivs i den ena (BUP-huset) barn- och ungdomspsykiatriverksamhet och den andra (f.d. Idrottens Hus) står outnyttjad sedan ett antal år tillbaka.

DP användningsområden

Kvartersmark

Användningen är angiven som allmänt ändamål. Bestämmelsen har inte tolkats . [i](#)

Omfattning

Högsta byggnadshöjd är 10,8 meter över gata invid tomt [i](#)

Byggnadens omfattning är angiven som Där ej särskilt våningsantal finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar, som den angivna hushöjden medger och som av byggnadsnämnden prövas lämpligt.. Bestämmelsen har inte tolkats : Våning [i](#)

Placering

Byggnad ska placeras i enlighet med bestämmelserna i Byggnadsstadgan 39 § (1959:612) - se länk [i](#)
Marken får inte förses med byggnad, mur eller plank [i](#)

Utformning

Största takvinkel är 45,0 grader [i](#)

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. [i](#)

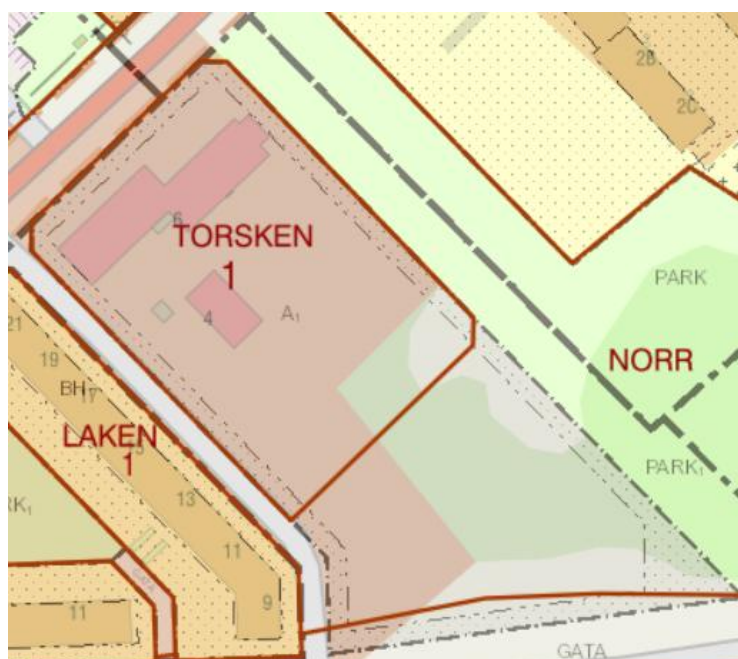
Övrigt

Genomförandetiden gick ut 1987-07-01 (enligt ÄPBL 17:4 (1987:10) och PBL övergångsbestämmelser, punkt 5 (2010:900)) [i](#)

Detaljplaner

0980K-A2/1948

Status: Startdatum: Antagen datum: Laga kraft datum:
Laga kraft 2021-04-13 1948-02-20 1948-02-20



Tilltänkt ny detaljplan för Torslunden

I pågående detaljplanearbete är tanken att regleringen inom Torsken 1 ska vara flexibel varför användningsbestämmelserna väntas bli t.ex. vård, bostäder och kontor.

Varsamhetsbestämmelser är tilltänkta för båda byggnaderna, där i vart fall f.d. Idrottens Hus föreslås omfattas av förvanskings- och rivningsförbud. En antikvarisk utredning ska göras av ramupphandlad konsult för att klargöra förutsättningarna för sådana bestämmelser.



En konstruktionsutredning är utförd för båda byggnaderna på fastigheten vilken visar att BUP-huset tål påbyggnad av en våning, vilket också kommer att möjliggöras för i den nya detaljplanen. För f.d. Idrottens Hus finns inga konstruktionsritningar tillgängliga, varför utredningen i den delen bygger på rimlighetsantaganden och okulär besiktning. Som en del av konstruktionsutredningen har en översvämningsanalys gjorts för de båda byggnaderna. Detta eftersom framtagna dagvattenutredningar för Torslunden visar att utvändiga vattennivåer längs delar av byggnaderna vid ett s.k. hundraårsregn kan uppgå till ca en meter.

Beträffande f.d. Idrottens Hus visar analysen att byggnadens bärande konstruktion inte löper någon risk för skada vid en översvämning då bottenplattan mest troligt är grundlagd mot berg och kan bära lasten av en meters vattenstånd. De bärande väggarna i byggnaden antas vara av betong och dessa bedöms inte löpa någon risk att skadas. Diverse elskåp och -installationer föreslås flyttas högre upp på väggarna för att inte riskera att ta skada vid en översvämning. Lokala skyddsanordningar som t.ex. byte av ytterdörrar i suterrängplan till varianter som kan motstå vatteninträngning eller montering av översvämningsskydd (se bild nedan för exempel) som kan aktiveras vid behov är tänkbara åtgärder för att begränsa potentiella översvämningsskador. Denna information behöver förmedlas till en eventuell framtida köpare av objektet.



En försäljning av f.d. Idrottens Hus kräver fastighetsbildning genom avstyckning eller fastighetsreglering, beroende på vilken aktör som anvisas objektet. I det fall Gotlandshem förvärvar byggnaden finns ur fastighetsbildningshänseende möjligheten att reglera marken till Gotlandshems blivande bostadsfastighet, vilken kommer vara belägen strax öster om f.d. Idrottens Hus, se nedan skärmbild ur utkast till situationsplan daterad 2025-12-15. Om objektet skulle komma att utgöra en egen fastighet behöver den fungera självständigt, bland annat med hänsyn till gällande parkeringsnorm. De snedställda parkeringsplatser som är belägna närmast husets entré kommer i det pågående exploateringsprojektet att behållas men är vikta för barn- och ungdomspsykiatriens verksamhet. Nu gällande detaljplan innehåller inga bestämmelser som hindrar fastighetsbildning inom Torsken 1. Fastigheten omfattas dock av tidigare fastighetsindelingsbestämmelser avseende tomtindelning som sannolikt fortfarande är gällande (akt 0980K-D3/1944).

Slutsats

Den avsiktsförklaring som är tecknad mellan Region Gotland och Gotlandshem AB avseende mark inom exploateringsområdet omfattar inte mark eller byggnad inom fastigheten Visby Torsken 1.

Mark- och exploateringsverksamheten gör bedömningen att det utifrån tomtindelningen inte är möjligt att genom fastighetsbildning avstycka f.d. Idrottens hus från Visby Torsken 1. Vidare skulle en försäljning innan antagande av en ny detaljplan medföra att rivnings- och förvanskingsförbudet inte kan säkerställas.

Mark- och exploateringsverksamheten bedömer att en framtida upplåtelse eller överlåtelse bör ske genom markanvisning. Alternativt, om objektet bedöms kunna fungera som en självständig fastighet bl.a. med hänsyn till möjligheten att anordna parkering, via förmedling av ramupphandlad fastighetsmäklare. Mark- och exploateringsverksamheten föreslår med anledning av vad som framförts ovan att FFA går upp till TN för beslut om försäljning, och att TN föreslår att RS beslutar att införliva objektet i pågående exploateringsprojekt. Inom projektet kommer sedan formerna för en överlåtelse att utredas vidare.