

RF § 192**Information. Uppdrag - Ekonomiskt hållbar lösning nytt badhus i Visby**

RS 2019/959

Regionfullmäktiges beslut

- Ett nytt badhus ska byggas på Solbergatomten - (del av Visby Ekorren 1) Visby och projektet påbörjas omgående.
- En preliminär investeringsbudget på 224 miljoner kronor för nytt badhus läggs in i investeringsplanen för perioden 2023-2025.
- 13 miljoner kronor i utökat driftsbudgetanslag till regionstyrelseförvaltningen läggs in i resultatplanen från och med år 2025.
- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att se över framtida användning av gamla Solbergabadet och återkomma till budgetberedningen 2022 med förslag till fortsatt hantering.
- Projektet ska återrapporteras vid kommande budgetberedningar tills badhuset är klart.

På budgetavstämningen i maj 2021 presenterade regionstyrelseförvaltningen att Visborgsområdet i Visby inte var lämpligt för lokalisering av nytt badhus i Visby. Regionstyrelseförvaltningen fick då i uppdrag att utreda fyra alternativa placeringar av badhus i Visby. Uppdraget utfördes under juni till september i samverkan med Liljewall arkitekter.

De fyra platserna som utreddes som potentiell lokalisering för nytt badhus var nybyggnation på Solbergatomten, Gutavallen och Rävhamnen samt tillbyggnation till befintligt bad, Solberga. På samtliga förslag inryms det funktioner som sedan tidigare har fastställts vara ett baskrav. Regionstyrelseförvaltningen delar Liljewealls slutsatser i förstudien och föreslår placering på Solbergatomten. Det passar bra i stadsrummet, det är tillgängligt och det ryms inom befintligt detaljplan. Den totala investeringen är på 224 miljoner kr (mnkr) och driftsnettot på det nya badhuset beräknas bli 15,2 mnkr per år. Ramförstärkning krävs med 13 mnkr. Det är då avräknat nettokostnad verksamheten och fastighet för Solberga. Detta är förutsatt att regionstyrelseförvaltningen inte har några kostnader kvar för befintligt Solbergabad, framtida användning av nuvarande Solbergabadet kommer tydliggöra verksamhet, ansvar och ansvar för verksamhet.

Förslaget som regionstyrelseförvaltningen föreslår innebär en 25 meter bassäng som har åtta banor, sammanlagt mått 25x21 meter, hopporn, undervisningsbassäng och en större familjedel än i övriga förslag. Detta med utgångspunkten att detta i sin tur attraherar mer besökare vilket gör att driftsnettot blir lägre.

forts

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RF § 192 *forts*

RS 2019/959

Förslaget som regionstyrelseförvaltningen föreslår innebär en 25 meter bassäng som har åtta banor, sammanlagt mått 25x21 meter, hopptorn, undervisningsbassäng och en större familjedel än i övriga förslag. Detta med utgångspunkten att detta i sin tur attraherar mer besökare vilket gör att driftsnettot blir lägre. Ett minskat familjebad skulle få ner investeringskostnaden, men eftersom intäkterna skulle bli lägre skulle driftsnettot med största säkerhet bli opåverkat.

Bedömningen från regionstyrelseförvaltningen är att projektet med byggandet av nytt badhus påbörjas omgående och att en preliminär investeringsbudget på 224 mnkr för nytt badhus läggs in i investeringsplanen för perioden 2023-2025 för byggnation under den tidsperioden.

Regionstyrelseförvaltningen vill även få uppdraget att se över framtida användning av gamla Solbergabadet och åiterrapportera det till budgetberedning 2022 för förslag till fortsatt hantering. Regionstyrelseförvaltningen bedömer även att en framtida användning av nuvarande Solbergabad behöver utredas i samverkan med andra förvaltningar såsom utbildnings- arbetslivsförvaltningen med flera.

Det finns utmaningar med alla föreslagna tomter, men de är större på vissa. Även om en placering på Gutavallen skulle öppna möjligheter i och med storleken på ytan och den centrala placeringen, innebär en sådan lokalisering ett annat tidsperspektiv än övriga tomter då nuvarande detaljplan inte tillåter den fastighet som badhus innebär. Närheten till riksintresse och världsarv vid Visby ringmur innebär en komplex och tidskrävande process i framtagandet av ny detaljplan och bedömningen är ett det är ett riskmoment utifrån den aspekten. Tidsåtgången för det framtagandet är högst osäker, en uppskattning från konsulten är att det är närmare tio år till byggstart.

En tillbyggnation på befintligt bad är även det en osäker väg framåt då det dels måste säkerställas att befintligt bad framtidssäkras till samma period som den nybyggda delen. Liljewalls anser att mer undersökningar kring badets tekniska status krävs. Sen finns det alltid svårigheter i att på förhand veta hur en så pass gammal byggnad som Solbergabadet kan byggas ihop. På det hela taget ett alternativ med stora risker med detta läge.

Placeringen på Rävhagen kan vara i konflikt med nuvarande fördjupade översiktsplan, som säger att staden ska byggas inifrån. Det finns även en konflikt med befintlig verksamhet och en planerad utveckling av området. Dock är rapporten tydlig med att den föreslagna placeringen av badhuset är den som är att föredra på Rävhagen då de andra, ur stadsplaneringsperspektiv, ligger för osynligt och svårtillgängligt. Därtill påverkar den avsevärt den befintliga ridverksamheten och det finns behov för infrastrukturella nybyggnationer.

forts

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RF § 192 *forts*

RS 2019/959

Det finns inte heller fjärrvärme indraget på området vilket i sin tur innebär ökade kostnader. Sammantaget gör det att regionstyrelseförvaltningen bedömer att det nya badhuset inte ska placeras där.

Liljewall landar i en rekommendation att placera badhuset på Solbergatomten. De framhåller att anledningarna till detta är för att det ryms inom befintlig detaljplan och att det centrala läget gör badet fortsatt tillgängligt både via busstationen och från stadens centrum. Det passar bra in i stadsbilden och ger en siktlinje mot muren. Det bedöms inte heller utgöra några utmaningar i form av närheten till riksintresset och världsarvet vid Visby ringmur. Det centrala läget skapar liv och trygghet på kvällen i och med att öppettiderna kommer att öka och bidra till en mer levande stad. Liljewall säger fortsatt att det centrala läget och möjligheten att berika staden och utvecklingen av centrum inom en nära framtid väger tungt. Att de med denna placering även fortsatt ligger nära skolor är ett ännu ett argument. Regionstyrelseförvaltningen och stadsarkitekten delar Liljewalls slutsatser och förslår att gå vidare med en nybyggnation på Solbergatomten.

Givetvis finns det även utmaningar med att bygga på Solbergatomten. En av dessa är att det inte kommer att gå att komplettera byggnaden i efterhand. Någon påbyggnation kommer inte att vara aktuell. Ytterligare en konsekvens att beakta är att skolan tappar yta där det i dagsläget bedrivs en viss idrottsverksamhet, detta är något som behöver utredas vidare i processen hur man kan möta. Skolan generellt genom grundskolechef Jörgen Norström är positiv till placeringen på Solbergatomten och den tillgänglighet det innebär för skolan. Även den gamla vaktmästarbostaden intill badet kommer att behöva rivas och den verksamhet som bedrivs där i dag behöver en ny lokal, vilket behöver utredas vidare.

Vad gäller investeringsnivå vill regionstyrelseförvaltningen gå vidare med förslaget med ökad familjebadsdel. Det vill säga det på 224 miljoner kr (mnkr) och en huvudbassäng på 25m x 21m och en total byggyta på 4550 m². Detta för att bedömningen görs att en utökad familjedel samt ett mindre relaxavdelning driver besökare under alla öppettider. Detta i sin tur medför att den ökade kapitalkostnaden för den större investeringen och andra eventuella ökade driftkostnader balanseras med större intäkter på anläggningen. Även om investeringen är större blir driftunderskottet sannolikt detsamma som om en investeringsnivå på 14 mnkr mindre. Bedömningen är att åtta banor är tillräckligt för att kunna ha föreningsverksamhet och öppet för allmänheten samtidigt, vilket är en förutsättning för att kunna nå den tillgängligheten som är önskvärd. Detta blir svårare att uppnå om man går ner till sex banor. En fördel till med åtta och en bredd på 21 meter är att det möjliggör matchspel för undervattensrugby då 21 meter är det som det beviljas dispens för. Vid 25 meters bredd omöjliggörs matchspel för undervattensrugby.

forts

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RF § 192 forts

RS 2019/959

Bedömningen från regionstyrelseförvaltningen är att projektet med byggandet av nytt badhus påbörjas omgående och att en preliminär investeringsbudget på 224 mnkr för nytt badhus läggs in i investeringsplanen för perioden 2023-2025. Till detta kommer ett driftsnetto på 15,2 mnkr. Det kommer även att behövas en ramförstärkning på 13 mnkr för att klara av den ökade kostnaden.

Regionstyrelseförvaltningen vill även få uppdraget att se över framtida användning av gamla Solbergabadet och återrapporera det till budgetberedning 2022 för förslag till fortsatt hantering.

Regionstyrelsen har instämt i regionstyrelseförvaltningens förslag.

Ärendets behandling under mötet

Anförande hålls av Johan Malmros (C), Filip Reinhag (S), Fredrik Gradelius (C).

Fredrik Gradelius (C) yrkar bifall till regionstyrelsens förslag.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelsens förslag och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningen 2021-09-20

Regionstyrelsen 2021-10-27, § 315

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande