

**Mottagare**

Tekniska nämnden

## Motion. Nytt kallbadhus i Visby

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att godkänna yttrandet på motionen och sända det vidare till regionstyrelseförvaltningen för vidare handläggning i regionstyrelsen.

### Sammanfattning

Liberalerna har inkommit med en motion där de menar att det redan nu bör undersökas vilka förutsättningar är att bygga ett kallbadhus och bryggor som bättre tar till vara den potential som kallbad (och sommarbad) har i Visby. I motionen yrkar liberalerna:

- att förutsättningarna för att planlägga för ett nytt kallbadhus i Visby undersöks med avseende på:
  - detaljplan (ändrad eller ny)
  - finansieringsmöjligheter
  - kontraktsituation med befintlig hyresgäst

Tekniska nämnden har via en remiss fått möjlighet att yttra sig på motionen innan regionstyrelseförvaltningen handlägger ärendet till regionstyrelsen. Teknikförvaltningen och Samhällsbyggnadsförvaltningen har gemensamt arbetat fram ett förslag till yttrande på motionen.

Ett start-PM för utvecklingen av inre hamnen godkänns av Regionstyrelsen 2020-10-22 §288. Start-PM utgår från ett koncept för utveckling av inre hamnen som togs fram under 2019. Konceptet pekar ut ett läge i inre hamnen som bedöms vara lämpligt för ett kallbadhus. Att starta ett projekt i inre hamnen har inte prioriterats bland regionens detaljplaner och exploateringsprojekt.

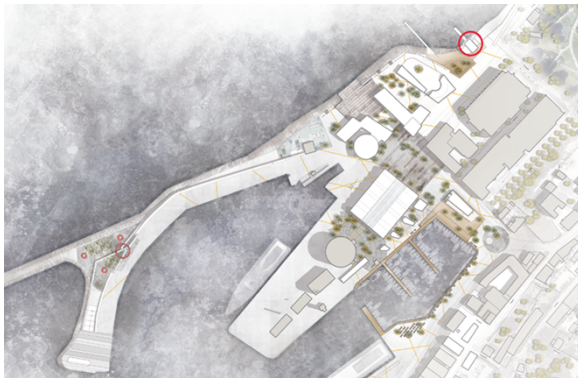
Sammanfattningsvis bedöms det inte vara lämpligt att gå vidare med ett kallbadhus innan en ny detaljplan för området har antagits och en bredare markanvisningsprocess har genomförts. I samband med detta behöver dialog även föras med befintlig hyresgäst till "Kallis".

Ett stadsbyggnadsprojekt för inre hamnen behöver startas och en etappindelning kan därefter göras. När ett stadsbyggnadsprojekt startar kommer detaljplanearbete, förprojekteringar mm. att inledas. I start-PM för inre hamnen föreslås en etappindelning eventuellt kan denna ses över så att arbetet med den del som omfattar kallbadhus kan inleda processen.

I dagsläget prioriteras detaljplaner och exploateringsprojekt för bostäder före ett projekt för inre hamnen. Det saknas även i dagsläget personella resurser för att driva ett stort stadsutvecklingsprojekt.

## Ärendebeskrivning

Ett start-PM för utvecklingen av inre hamnen godkänts av Regionstyrelsen 2020-10-22 §288. Start-PM utgår från ett koncept för utveckling av inre hamnen som togs fram under 2019. Konceptet pekar ut ett läge i inre hamnen som bedöms vara lämpligt för ett kallbadhus. Att starta ett projekt i inre hamnen har inte prioriterats bland regionens detaljplaner och exploateringsprojekt.



*Koncept för utveckling för Visbys inre hamn, läge för kallbadhus inringad med röd färg.  
Befintliga byggnader illustrerade med ljusgrå färg, nya byggnader illustrerade med vit färg.*

Inre hamnen är kraftigt utsatt för väder och vind. Enligt konceptet för inre hamnens utveckling föreslås att kallbadhuset placeras i den lilla bukten framför Wisby Strand. Detta med anledning till att det är det mest skyddade läget inom utredningsområdet. Byggnaden föreslås att integreras med ett antal sol- och badterrasser som kopplas till den befintliga badbryggan.

Området ligger strategiskt i Visby, nära havet och i staden. Det är mycket viktigt för allmänintresset att platsen inte privatiseras i allt för stor omfattning. Byggnaden kan antingen placeras enligt illustrationsplanen, alternativt i anslutning till badbryggan närmare "Kallis". Exakt läge och storlek för ett framtida kallbadhus behöver studeras mer detaljerat. Den tilltänkta platsen enligt koncepthandlingen för kallbadhuset är delvis upplåten till en gemensamhetsanläggning som omfattar en teknisk anläggning avsedd för intag av kylvatten. Det nya kallbadet föreslås utföras som en enkel och relativt anspråkslös byggnad. Storleken bör enligt konceptet uppgå till cirka 100 m<sup>2</sup>. Badstranden i anslutning till havsbadet rustas upp. Platsen föreslås bestå av en serie trappande trädäck i anslutning till en badbrygga och det nya kallbadhuset. Här bör finnas utomhusduschar, omklädningsbås mm. En ramp bör integreras i trädäcken som gör badbryggan tillgänglig.

I konceptet för utveckling av inre hamnen föreslås funktionen "Kallis" beach club finnas kvar men med en placering och utformning som är bättre integrerad med staden och som ger plats för en förlängning av strandpromenaden. För att uppleva havet, solen och andra nöjen, utformas en ny, enklare byggnad, som en amfiteater med en gradäng som vänder sig mot

väster. Byggnadens storlek beräknas uppgå till cirka 500 m<sup>2</sup>. Detta förutsätter en omförhandling av gällande hyreskontrakt, se kontraktsituation nedan.

Ett genomförande av visionen enligt ovan ligger längre fram i tiden och då det finns ett behov av åtgärder i ett tidigare skede planerar Teknikförvaltningen att genomföra en upprustning av befintlig brygga. En upphandling pågår och planen är att bryggan ska vara klar till badsäsong 2025 med byggstart efter badsäsong 2024.

### **Detaljplaneförhållanden**

Ett kallbadhus bedöms vara förenligt med gällande detaljplans markanvändning, men det skulle innebära avvikelser från planens bestämmelser om omfattning och placering, då det ej ryms inom befintlig bygggrätt och byggnadsarea. Den befintliga ”Kallis-byggnaden” har in-tecknat den bygggrätt som detaljplanen medger. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning vid en bygglovsprövning kommer med stor sannolikhet vara att avslå ansökan om ytterligare bebyggelse på platsen då det inte är förenligt med detaljplanen.

### **Finansieringsmöjligheter**

Med anledning av allmänintresset är bedömningen att det skulle vara negativt att avhända mark på denna plats. Marken bör behållas i offentlig ägo och villkor rörande nyttjandet regleras då i avtal. Kallbadhuset kan därför upplåtas med ett anläggningsarrende och då finansieras av extern byggherre eller uppföras av Region Gotland för utyrning till lämplig aktör vilket kräver finansiering via investeringsbudgeten.

Området kring Kallis, badstranden och ett nytt kallbadhus hänger ihop. I samband med att ett kallbadhus byggs bör även den anslutande badstranden rustas upp så området får ett omhändertaget och avslutat uttryck. Medel för detta kan antingen avsättas av föreningen/byggaktören eller finansieras genom investeringsbudgeten. För framtida drift ansvarar Region Gotland och utökad driftsbudget för kommande drift av soldäck måste godkännas av Tekniska nämnden för att möjliggöra kallbadhusets investering av däck.

### **Kontraktssituation**

Fastighetsförvaltningsavdelningen har ett löpande hyresavtal med NT Management AB gällande utyrning av lokalen ”Kallis”. Visby sockenbastuförening hyr del av lokalerna i andra hand av NT Management AB.

Villkor för uppsägning av hyreskontrakt är reglerat i Jordabalken 12 Kap.

Under hyrestiden kan hyresvärd enbart säga upp avtal på tydliga grunder, exempel enligt Jordabalken 12§:

- Lokalen är totalförstörd enligt ett myndighetsbeslut.
- Huset skall rivas och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen.
- Väsentliga brister i de skyldigheter hyresgästen åtagit sig i avtalet.

- Förverkandegrunder, såsom utebliven betalning av hyra, vanvård av lokal eller att hyresavtalets ändamål inte efterföljs m.fl.

Om en hyresvärd enbart vill att hyresgästen skall frånträda lokalen för sakens skull, är det en förhandlingsfråga mellan parterna då hyresgästen oftast har rätt till ersättningar för förlorade inkomster, flyttkostnader och så vidare.

### **Bedömning**

Sammanfattningsvis bedöms det inte vara lämpligt att gå vidare med ett kallbadhus innan en ny detaljplan för området har antagits och en bredare markanvisningsprocess har genomförts. I samband med detta behöver dialog även föras med befintlig hyresgäst till "Kallis".

Ett stadsbyggnadsprojekt för inre hamnen behöver startas och en etappindelning kan därefter göras. När ett stadsbyggnadsprojekt startar kommer detaljplanearbete, förprojekteringar mm. att inledas. I start-PM för inre hamnen föreslås en etappindelning eventuellt kan denna ses över så att arbetet med den del som omfattar kallbadhus kan inleda processen.

I dagsläget prioriteras detaljplaner och exploateringsprojekt för bostäder före ett projekt för inre hamnen. Det saknas även i dagsläget personella resurser för att driva ett stort stadsutvecklingsprojekt.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-11-05

Motion daterad 2022-11-20

Start-PM för utveckling av Inre hamnen, Regionstyrelsen 2020-10-22 §288

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

### **Skickas till**

Regionstyrelseförvaltningen, Kultur och fritidsavdelningen