

STOCKHOLMS
IDROTTSFÖRVALTNING
Handläggare: Stefan Båmstedt
Tfn 508 27 908

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2000-01-14

IDN 2000-02-01
Nr 9

Dnr 412/27/00

Redovisning av den tekniska statusen för Vanadisbadet, beräknade kostnader för olika upprustningsalternativ samt föreslagen inriktning på de närmaste årens underhållsinsatser

FÖRSLAG TILL BESLUT

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att

1. godkänna föreliggande redovisning och inriktning på de närmaste årens underhållsinsatser på Vanadisbadet.



Kjell Karlsson



Lennart Andreasson

UTLÅTANDE

Ärendets beredning

Detta ärende har handlagts av fastighetsavdelningen.

1. Sammanfattning

I föreliggande utlåtande redovisar idrottsförvaltningen vilken teknisk status som Vanadisbadet har idag samt vad som åligger förvaltningen som fastighetsägare att göra på undehållssidan enligt gällande hyresavtal. Dåvarande fritidsförvaltningen beslöt att lägga ner verksamheten och stänga badet i slutet av 80- talet. Redan då var badet i stort behov av omfattande upprustningsåtgärder. Badet öppnades dock i privat regi efter en upphandling som skedde efter en framställan från en utomstående intressent att driva badet. Det har sedan dess hyrts ut. Eftersom förvaltningen inte hade för avsikt att göra någon upprustning, skedde upplåtelsen under de första fem åren kostnadsfritt. Därefter utgick en hyra som f n uppgår till 50 000 kr per år. Under de första tio åren 1988-98 har förvaltningen lagt ner ca 800 000 kr i olika underhållsåtgärder. Under 1999 genomfördes mer omfattande åtgärder för ca 600 000 kr för att säkra anläggningen. Det har framför allt rört sig om provisoriska stötningsåtgärder för att förstärka konstruktionen, reparera trappor, räcken och liknande för att inte utsätta människor för olycksrisker.

Efter de åtgärder som gjorts, anser förvaltningen därför att:

- 1) det inte föreligger någon risk för att besökare utsätts för skade- eller hälsorisker pga anläggningens tekniska status,
- 2) anläggningen kan fortsätta att drivas i privat regi hyresperioden ut (säsongen 2007) med de underhållsinsatser som åvilar idrottsförvaltningen enligt hyresavtalet,
- 3) de problem som den tekniska utredningen påvisat gäller bärande delar och inte de ytor där besökare på badet vistas. Förstärkningsåtgärder har dessutom vidtagits på de bärande delarna.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen därför att man kan fortsätta att hyra ut anläggningen på de villkor som parterna tidigare kommit överens om i hyresavtalet, vilket för idrottsförvaltningens del innebär ett "lappa och lagaåtagande". Några mer omfattande upprustningsåtgärder enligt de olika alternativ som redovisats vid den tidigare gjorda statusutredningen, avses inte ske. Vad som kommer att hända efter hyresperiodens utgång, får bli en fråga som tas upp senare.

2. Beskrivning av fastigheten

Vanadisbadet ritades i den tidens anda av den kände arkitekten Paul Hedqvist och uppfördes 1938 i sk funkisstil. Fastigheten ligger på en terrasserad del av Vanadislunden ner mot Sveavägen. Tomten som har sin huvudsakliga utsträckning i sydost-nordvästlig riktning uppgår arealmässigt till ca 6 500 kvm (ca 130 x 50 m). Lokalytan för byggnadsdelarna uppgår till 1 850 kvm. Badet är delvis insprängt i berget och delvis beläget på utfylld mark. Huvuddelen av byggnadsytan utgörs av den del som är belägen under den plattbelagda terrassen som omgärdar de båda bassängerna. Enligt gällande detaljplan (PL 1716) är marken utlagd som Y-mark, dvs avsedd för idrottsändamål. Större delen av den nyttjade ytan ligger således på en uppfylld plattbelagd terrass. Omklädnings- och duschutrymmen ligger under denna terrass med sin långa glasfasad mot Sveavägen.

I nordvästra delen av tomten ligger den del som kallas barnavdelningen. Denna del är dock stängd sedan flera år tillbaka, bl a på grund av ett nedrasat undertak. Som helhet är hela Vanadisbadet hårt slitet med stora genomgående skador inte bara på ytskikt utan även på delar av den bärande konstruktionen.

3. Entreprenaddrift av badet

Då staden 1988 hyrde ut badet till ett enskilt företag, hade dessförinnan fritidsförvaltningen av olika skäl föreslagit att det skulle läggas ner. Bl a var badet i stort behov av en upprustning och förvaltningen hade inte de medel som en sådan skulle kosta. Enligt det avtal som skrevs med entreprenören, var fritidsförvaltningens ansvar för underhåll mycket begränsat. Under de första fem åren utgick enligt det träffade avtalet, ingen hyra. Därefter sattes en hyra som uppgick till 100 000 kr per år vilken senare efter träffad överenskommelse har reducerats till 50 000 kr. Någon tanke på en mer omfattande upprustning har från förvaltningens sida aldrig varit aktuellt.

Överenskommelsen i hyresavtalet innebär att hyresgästen/entreprenören skall svara för huvuddelen av fastighetens skötsel och underhåll. Totalt sett har förvaltningen dock under perioden 1988-1998 genomfört underhållsåtgärder för ca 800 000 kr. Dessa kan betraktas som nödvändiga åtgärder som enligt gällande avtal åvilat förvaltningen som fastighetsägare. Under 1999 har genomförts vissa mer omfattande skydds- och förstärkningsåtgärder av bärande delar för ca 600 000 kr.

Det ursprungliga företaget gick 1992 trots den sammantaget under perioden mycket låga hyran i konkurs. Samma ägare och namnet Nya Vanadisbadet AB övertog det gamla kontraktet. Efter förhandlingar skrevs ett nytt hyresavtal 1996 för den resterande tiden fram till våren 2008. Verksamheten fortsatte fram till hösten 1998, då företaget såldes till den nuvarande ägaren. Den nye hyresgästen har vid olika tillfällen nämnt att man har vissa planer på att utveckla verksamheten.

4. 1994 års undersökning av byggnadsdelar

På våren 1994 gjordes en inventering och okulär undersökning med hjälp av Stockholm Konsult. Vid denna undersökning konstaterades att såväl stomme som ytskikt på många ställen var hårt slitna. Dessutom kunde man konstatera att stommen på vissa ställen även var kraftigt skadad, vilket naturligtvis påverkar hållfastheten. Det gällde t ex en stödvägg under mark. Man iakttog vittrad betong med synlig rostig armering och sprickor i betongen. Läckande terrasser orsakade bl a frostsador på underliggande delar liksom flagnande färg, fuktproblem med efterföljande mögel.

5. Installationsdelar

De elektriska installationerna som vid en besiktning 1994 delvis befanns i mycket dåligt skick, har åtgärdats i de delar som inte uppfyllt gällande föreskrifter. Här kan konstateras att det ogynnsamma klimatet i denna säsongsanvända anläggning inverkar skadligt på installationerna. Även på rörsidan med några undantag är konditionen dålig. Det finns ett flertal proppade tappvattenledningar, där proppningen utförts på sådant sätt att det bildats sköda vattenledningar, dvs ledningar med stillastående (och därmed bakterierikt) vatten som kan blandas med tappvattnet. Detta har inte minst nyligen uppmärksamats på våra sjukhus som ett hälsoproblem. Vissa delar, t ex reningsanläggning och värmeinstallation i maskinrummet som är av yngre årgång, är dock i bättre skick. Som helhet är dock VVS- och elsystemen i mycket dåligt skick och skulle behöva bytas ut till stor del.

6. Alternativa upprustningskostnader

I den utredning som gjordes 1994, redovisades fyra olika åtgärdsalternativ. Kostnaden varierade från 15 Mkr och uppåt. 15 Mkr avsåg ett reparationsalternativ som innefattade avhjälpande av fel till ett driftdugligt skick hos byggnadsdelar och installationer. Alternativ två utgjordes av ett renoveringsalternativ, kostnadsbedömt till ca 25 Mkr. Enligt detta skulle man lyfta upp anläggningen till en nivå där man kunde garantera dess kondition. Bl a innefattade detta åtgärder för att under vinterhalvåret hålla anläggningen på en rimlig förvaltningsnivå med ventilationen igång och en värme på ca 12 grader C. Eftersom byggnaden idag är oisolerad till stora delar, måste detta ske för att uppnå bättre driftsekonomi. Fortfarande enligt detta alternativ skulle badet vara ett sommarbad.

Enligt ett tredje alternativ som kostnadsberäknades till ca 75-100 Mkr, skulle badet byggas om. Detta ombyggnadsalternativ innebar att allt utom stommen skulle rivas samt att man därefter skulle uppföra ett bad för åretruntbruk. Genom ombyggnaden skulle man få en betydligt rationellare anläggning, som var anpassad helt efter dagens krav. Genom detta skulle också intäktsbilden kunna bli en annan. Slutligen redovisades ett fjärde alternativ till en beräknad investeringskostnad på 100-150 Mkr. Enligt detta alternativ tänkte sig konsulten ett äventyrsbad med anslutande restaurang och med en utformning som ansluter till den ursprungliga anläggningen.

7. 1999 års kompletterande undersökning av betongytor

Under februari månad har kompletterande undersökningar gjorts av betongen hos olika konstruktionsdelar. Syftet med undersökningen har varit att klarlägga anläggningens tekniska status för att ur denna synvinkel ingå som underlag i ett ställningstagande till vad som bör göras idag och hur badet kan användas i framtiden.

Badet är idag 60 år gammalt, vilket tydligt märks inte minst på betongen. Genom att anläggningen bara varit i drift under sommartid och inte ventilerats eller värmts under vinterhalvåret, har slitaget varit hårt. Just fukten under vinterhalvåret har bl a medfört att täckskiktet på betongen på flera ställen spruckit upp genom sönderfrysning och armeringsjärnen rostat sönder. Detta gäller t ex väggen vid kortsidan av bassängen samt väggen längs bassängen. Även betongen i taket uppvisar liknande skador. Denna typ av skador (korrosion av armeringsjärnen) orsakas av att betongen karbonatiserat eller att det finns klorider i betongen. I båda fallen måste betongen vara fuktig, vilket den också är genom att anläggningen stått avstängd under vintrarna.

Borrprover som tagits på olika ställen i omklädningsrummen visade sig innehålla järn som kommer från sönderrostade armeringsjärn. Detta tyder på kraftig armeringskorrosion med täckskiktssprängning som följd. Undersökning av entrétrappan visade på skador på undersidan i form av rostig armering och lossprängt täckskikt. Lagningar hade gjorts men dessa var vid undersökningen helt lösa och kunde petas bort. Själva konsolerna som bär upp trappan är i något bättre skick med ett karbonatiseringsdjup på 6-7 mm och ett täckskikt på 9-45 mm.

8. Reparationsbehov och kostnader för bärande delar

Sammantaget konstateras i ett utlåtande från undersökningen att Vanadisbadet är en stor och komplicerad betongkonstruktion med många delar under mark. Även om endast en begränsad del av anläggningen har undersökts mer noggrant, är det mycket troligt att övriga delar där de yttre betingelserna är likartade, inte är så mycket bättre. Kulvertväggen mot mark, dvs in mot berget, är t ex i mycket dåligt skick. På många ställen kan den i princip betraktas som oarmerad på grund av de sönderrostade armeringsjärnen. På de värst utsatta ställena är väggttjockleken reducerad med 25-30 procent. Betongens tryckhållfasthet varierar, men är i och för sig hög där väggen är hel. Kloriderna i betongen och karbonatiseringen är orsaken till den omfattande armeringskorrosionen. Skadorna på de utsatta ställena är så omfattande att Cement- och Betonginstitutet som gjort undersökningen, bedömer en reparation som orealistisk. Skall badet behållas, föreslås i stället att man gör en ny konstruktion.

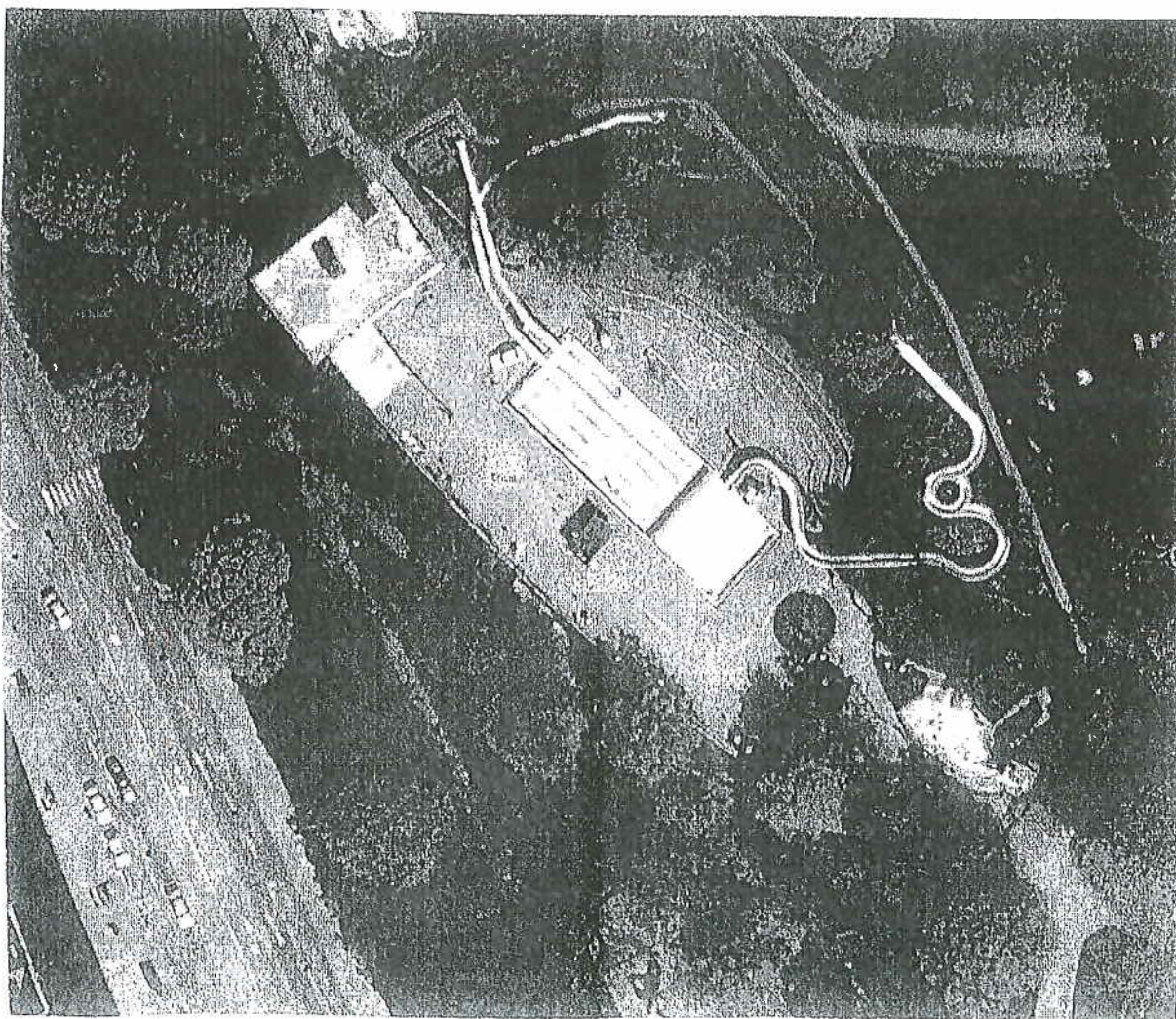
I en kostnadskalkyl som fastighetsbyrån låtit göra som är baserad på ovanstående undersökning och analys av betongkvaliteten, har kostnaden för reparationsåtgärder av de bärande delarna i källare och kulvert, omklädningsrum och entrétrappa, kostnadsberäknats till ca 4.5 Mkr.

9. Fastighetsavdelningens slutsatser

Mot bakgrund av ovanstående redovisning och de ekonomiska förutsättningar som förvaltningen idag har, dras följande slutsatser:

Sett i ett längre tidsperspektiv är det ur såväl fastighetstekniska som ekonomiska synpunkter utsiktslöst att fortsätta med lappningar och lagningar om avsikten är att tillhandahålla ett ändamålsenligt och fullvärdigt bassängbad. Hittillsvarande insatser från förvaltningens sida har varit att göra det nödvändigaste som fastighetsägaren enligt kontraktet åläggs. Hyran är även satt mot den bakgrunden. Ett sådant begränsat underhåll kan naturligtvis inte fortsätta någon länge tid och förvaltningens har där gjort bedömning maximalt kontraktstiden ut, dvs i ytterligare åtta sommarperioder.

Idrottsförvaltningen anser dock mot bakgrund av vad som faktiskt skett under den senaste 10-årsperioden att man kan klara sina åtaganden med begränsade årliga underhållsåtgärder även under resterande avtalsperiod. Det handlar då om ett fortsatt "lappa och laga alternativ". Mer omfattande upprustningsåtgärder enligt något av de alternativ som genomförda statusundersökningar pekat på, föreslås därför inte ske. **Förvaltningen fortsätter med begränsade insatser, men kommer givetvis av säkerhetsskäl också att följa fastighetens totala underhållsbehov!** Inför avtalstidens utgång är det lämpligt att ta upp frågan om Vanadisbadets framtid.



Flygfoto av Vanadisbadet med Sveavägen nere till vänster, bassängen i mitten med sin vattenrutschbana. Omklädningsrummen är belägna under den främre delen mot Sveavägen

STOCKHOLMS
IDROTTSFÖRVALTNING
Handläggare: Stefan Båmstedt
Tel 08-508 27 908

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2001-10-15

IdN 2001-10-24
Nr

Dnr 412/483/2001

Till
Idrottsnämnden

Vanadisbadet, förslag till breddad verksamhet och inriktning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att

1. godkänna föreliggande redovisning,
2. godkänna en breddning av verksamheten med inriktning på vandrarhemsverksamhet året runt inom nuvarande hyresavtalsperiod (t o m maj 2008) på de villkor som redovisas under avsnitt 4 nedan, vilket även innefattar en översyn av villkoren i hyreskontraktet på grund av detta,
3. frågan om Vanadisbadets framtida användning efter nuvarande hyreskontrakts utgång i maj 2008, får tas upp till ny prövning i ett gemensamt ärende med gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Kjell Karlsson

Lennart Andreasson

Kjell Olofsson

UTLÅTANDE

1. Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av fastighetsavdelningen i samråd med planeringsavdelningen

2. Sammanfattning

Vanadisbadet har under de senaste åren varit föremål dels för statusutredningar dels för diskussioner om framtida användning. Olika förslag har därvid framkastats. Den senaste tiden har skrivelser med konkreta förslag inkommit. Det gäller förslag från en intressent som fått fullmakt att företräda nuvarande hyresgäst och som föreslagit en utvidgning och ändring av badverksamheten till att även omfatta vandrarhemsverksamhet året runt. I en skrivelse daterad 2001-09-21, vill Majid "Martin" Hosseini få förvaltningens tillstånd att som ny hyresgäst bedriva denna verksamhet. En ombyggnad skulle därvid ske av nuvarande omklädnings- och duschutrymmen. Friluftsbadsverksamheten skulle således vara kvar under sommarhalvåret och bedrivas som ett rent sol- och duschbad utan behov av omklädningsrum eftersom man redan idag byter om på gräsmattan ute.

Idrottsförvaltningen har tidigare av nämnden fått stöd för sitt förslag beträffande Vandisbadet att låta verksamheten vara kvar kontraktstiden ut och att debitera en låg hyra mot att huvuddelen av allt tekniskt ansvar (drift, reparationer och underhåll), åvilar hyresgästen. En väsentlig ändring och utökning av verksamheten, ändrar dessa förutsättningar och frågan måste därför tillställas nämnden för ett eventuellt nytt beslut. Nuvarande hyresavtal löper t o m maj 2008.

3. Bakgrund till ärendet och kontraktsförhållanden mm

Vanadisbadet hyrs för närvarande ut till bolaget AB Radstock som trädde in som hyresgäst i samband med övertagandet av Nya Vanadisbadet AB 1998, som tidigare var hyresgäst. Gällande hyresavtal (som övertogs), är det som tidigare hade tecknats och som löper fr o m den 1 december 1996 till och med den 31 maj 2008 med två års uppsägningstid. Ansvarsfördelningen enligt detta avtal innebär att staden svarar för åtgärdande av sådana skador på anläggningen som kan medföra fara för personers säkerhet och hälsa eller som äventyrar anläggningens användning för sitt avsedda ändamål.

Staden svarar också för brandförsäkring av byggnaden. Hyresgästen/ bolaget svarar för det övriga vad gäller drift, underhåll och reparationer. I driften ingår också att svara för media-kostnader såväl fasta (abonnemang) som löpande (förbrukning). Det gäller vatten och avlopp, el, värme och renhållning/ städning och sophantering. Hyran är också mot bakgrund av detta satt mycket lågt med en nominell årshyra utan indexjustering på 50 000 kr per år.

Frågan om den framtida användningen av fastigheten har tagits upp till diskussion både av den nuvarande hyresgästen och andra som hört av sig. Idrottsförvaltningen har under de senaste tre åren kontaktats av flera externa intressenter som haft idéer om hur anläggningen skulle kunna utvecklas. Förvaltningen har dock med avseende på det gällande hyreskontraktet legat lågt i dessa diskussioner. I ett ärende till idrottsnämnden 2000-02-01, redovisade förvaltningen Vanadisbadets tekniska status och beräknade kostnader för olika upprustningsalternativ. I ärendet föreslogs också vilken inriktning det skulle vara på de närmaste årens underhållsinsatser. Ärendet godkändes och gäller som norm för förvaltningens underhållsinsatser framgent. Nämnden gav även förvaltningen i uppdrag att beskriva planprocessen för en alternativ användning av det nuvarande Vanadisbadet och redovisa eventuella förslag till bebyggelse av tomten. I ett efterföljande ärende till idrottsnämnden 2000-04-18 (bordlagt 2000-03-24) redovisade förvaltningen hur planprocessen för en alternativ användning av det nuvarande Vanadisbadet skulle gå till.

I ett första steg skulle idrottsnämnden ta ställning till om Vanadisbadet även fortsättningsvis skulle vara ett friluftsbad. Om annan användning blir aktuell, t ex park, bostäder, hotell eller dylikt, innebär detta en förändrad markanvändning, vilket erfordrar en ny detaljplan. En sådan initieras normalt av markägaren genom planbeställning till stadsbyggnadsnämnden. Utöver ytterligare redovisning av hur planprocessens olika skeden normalt fortskrider, redovisades också i ärendet att en utveckling av Vanadisbadet och området kring detta, borde ske utan ekonomiska bidrag från idrottsnämnden.

4. Förvaltningens policy beträffande verksamheten för Vanadisbadet

En sammanfattning av de villkor och den policy som förvaltningen upprättat för framtida agerande i frågor som berör Vanadisbadets exploatering innebär följande:

- Befintligt hyresförhållande löper ut den 31 maj 2008. Idrottsförvaltningen har inte för avsikt att förlänga hyreskontraktet vilket innebär att uppsägning skall ske senast i april 2006.
- Idrottsförvaltningen varken kan eller vill medfinansiera investeringar i anläggningen.
- Investeringar som hyresgästen själv finansierat kommer idrottsförvaltningen inte att överta t ex via ett restvärdesavtal.

- Idrottsförvaltningen är ej ur planhänseende att betrakta som markägare. Endast GFK som formell markägare, kan ge stadsbyggnadskontoret i uppgift att ändra detaljplanen.
- Idrottsförvaltningen kommer att upprätthålla ett rimligt underhåll av befintlig anläggning under resterande hyrestid.
- Idrottsförvaltningen har inget emot att hyresgästen själv bygger om anläggningen. Dock vill förvaltningen få kännedom om detta i förväg och skall lämna skriftligt medgivande. Dessutom gäller sedvanliga regler för bygglov mm.
- En större förändring av verksamhetsinriktningen förutsätter ett godkännande i idrottsnämnden. En sådan förändring kan dessutom föranleda en översyn av villkoren i hyreskontraktet. Dock gäller den första punkten ovan om tidsbegränsat hyresavtal.

5. Skrivelser med förslag till förändring av nuvarande verksamhet

I juli 2001 framfördes via E-post till förvaltningschefen från Gunnar Lindén som är delägare i AB Radstock att man befullmäktigat Martin Ali Hosseini att företräda Radstock i diskussioner och förhandlingar med Stockholms stad i syfte att verka för en verksamhetsutvidgning. Man tänkte driva vandrarhemsverksamhet. Av mailet framgick också att AB Radstock önskade förvärva den mark och de byggnader som idag omfattas av hyresavtalet för Vanadisbadet. Detta önskemål har man senare släppt. Ett möte skedde därefter mellan företrädare för bolaget och förvaltningen varvid den sistnämnde redovisade hur staden såg på frågan, dvs hur dessa frågor normalt hanteras.

Med datering 2001-08-16 inkom sedan en skrivelse från Björn Backman på advokatfirman Foyen & Co som på uppdrag av Martin Ali Hosseini framförde förhoppningar om en fortsatt dialog. Man klargjorde också att man inte hade för avsikt att göra några direkta nybyggnader utan att det mer rörde sig om en ombyggnad av den befintliga anläggningen för att uppnå ändamålsenlighet för ett vandrarhem. Från bolagets sida trodde man inte att det därmed nödvändigtvis måste röra sig om någon ändrad markanvändning som krävde ändrad detaljplan.

I en ytterligare skrivelse daterad 2001-09-21 undertecknad av Majid "Martin" Hosseini redovisas hur han tänker sig ett genomförande av projektet. Enligt brevet har han nu har fullmakt att företräda nuvarande hyresgäst i förhandlingen kring en konceptförändring. Om ett godkännande erhålls från staden kommer han att överta hyreskontraktet och övriga tillgångar i den nuvarande hyresgästens bolag. Han kommer därigenom att vara hyresgäst i en framtida rörelse om tillstånd erhålls för verksamhetsförändring. I brevet anförts att han som ansvarig för ett flertal små och medelstora företag inom restaurang- och hotellbranschen, har lång erfarenhet att förändra koncept med haltande lönsamhet.

6. Projektets idé och genomförande

I brevet redovisas hur man genom att utnyttja nuvarande omklädningsrum till blivande vandrarhem, skall kunna skapa en breddning av verksamhetsområdet samtidigt som viss samverkansseffekt uppnås. Det som härvid åsyftas är givetvis att vandrarhemsverksamheten är avsedd att vara året runt där administrationen integreras i hyresgästens övriga verksamhet (stordriftsfördelar) och att man under sommarhalvåret delar duschrummen med friluftsbadets besökare. Martin Hosseini anger som konsekvenser för staden en verksamhet med breddat utbud i uppfräschade lokaler till vilket skall läggas värdet av en ledning med långsiktiga planer och en erfarenhet av att vända förlustverksamheter. Han poängterar också att det ligger i hans planering att fräscha upp hela anläggningen och inte bara de delar som direkt påverkas av verksamhetsförändringen. Avslutningsvis framhåller Martin Hosseini att det vid vissa samtal framkommit att stadens förvaltning missuppfattat projektet till att även omfatta markförändringar. Han menar att det enbart handlar om verksamhetsförändringar.

7. Förvaltningens förslag

Idrottsförvaltningen har i ett tjänsteutlåtande till nämnden i februari 2000 redovisat hur man utifrån sitt ansvarsområde ser på Vanadisbadet. Man kommer enligt det hyresavtal som löper t o m maj månad 2008, att göra vad som ankommer på förvaltningen som fastighetsägare. Hyran är också framförhandlad utifrån det ansvarsförhållande som avtalats mellan parterna. Från förvaltningens sida kommer man därför inte att medverka i några investeringar i anläggningen.

Förvaltningen har också tidigare sagt att man inte har något emot att hyresgästen själv bygger om anläggningen. Dock vill man få kännedom om sådana åtgärder i förväg och skall lämna sitt skriftliga medgivande. Sedvanlig regler för bygglov skall också iakttas. Man har också gjort tydligt att man inte avser att förlänga nuvarande hyresavtal och ej heller övertar eventuella hyresgästinvesteringar genom att underteckna eller gå med på t ex olika former av restvärdesavtal. Förvaltningen räknar med att ta över anläggningen i befintligt skick då kontraktet löper ut, utan att behöva betala någon ersättning.

Vid ändrad markanvändning krävs detaljplaneändring. Vid ändrad verksamhet krävs bygglov. Det utvidgade sakägarbegreppet i Plan- och bygglagen gör det t ex möjligt för grannar och närmast boende att ta del av planerna för en ändring av en verksamhet som kan beröra dem. Det kan i sammanhanget nämnas att förvaltningen under sommaren (juli och augusti), tagit emot skrivelser från närmast boende personer som klagat över hög ljudnivå från musik sent på kvällen. Vad en breddad verksamhet med ny inriktning med vandrarhemsverksamhet under hela året kan ha för inverkan jämfört med idag, har förvaltningen ingen bestämd uppfattning om. Förvaltningen kan bara konstatera att det rent juridiskt är svårt att villkora ett hyreskontrakt för att förhindra t ex oönskad ljudnivå. Här gäller de bestämmelser som anges i hälsovårdsstadgan och miljölagstiftningen.

Idrottsförvaltningen finner således att frågan om ändrad användning ur flera aspekter är komplex med flera beröringspunkter som ligger utanför förvaltningens egentliga ansvarsområde. Det gäller t ex den strategiskt viktiga frågan om fastighetens användning efter nuvarande hyresavtals utgång i maj 2008. Vad som sker inom ramen för den nuvarande friluftsbadsverksamheten hanteras enligt gällande hyresavtal. Bestämmelserna vid ändring av verksamheten, överlåtelse av verksamheten etc, regleras då i hyreslagen. Förvaltningen kan enligt denna lagstiftning knappast mottätta sig en förändring av verksamheten under förutsättning att andra lagrum iakttas av hyresgästen. Den övergripande frågan handlar därför mera om Vanadisbadets användning i framtiden.

8. Förslag till beslut

Under förutsättning att hyresgästen själv får söka bygglov och genomföra erforderliga upprustnings- och ombyggnadsåtgärder för den ändrade verksamheten samt i övrigt iakttar de villkor som anges under avsnitt 4 ovan, föreslår förvaltningen att idrottsnämnden beslutar att:

- godkänna denna redovisning,
- godkänna en breddning av verksamheten med en ändrad inriktning enligt nuvarande hyresgäst/ fullmaktsgivares förslag under nu gällande hyresavtalstid t o m maj 2008 samt ge förvaltningen i uppdrag att se över villkoren i hyreskontraktet p g a detta,
- frågan om Vanadisbadets framtida användning efter nuvarande hyreskontrakts utgång i maj 2008 får tas upp till prövning i ett gemensamt ärende med gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden

Utdrag ur protokoll fört vid idrottsnämnden 2001-10-24

§ 169

Vanadisbadet, förslag till breddad verksamhet och inriktning

Dnr 412/483/01

BESLUT

Idrottsnämnden beslöt att

- 1. godkänna föreliggande redovisning,**
- 2. godkänna en breddning av verksamheten med inriktning på vandrarhemsverksamhet året runt inom nuvarande hyresavtalsperiod (t o m maj 2008) på de villkor som redovisas under avsnitt 4 nedan,**
- 3. frågan om Vanadisbadets framtida användning efter nuvarande hyreskontrakts utgång i maj 2008, får tas upp till ny prövning i ett gemensamt ärende med gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.**

Ärendet

Idrottsförvaltningen redovisade ärendet i ett tjänsteutlåtande daterat 2001-10-10.

Vanadisbadet har under de senaste åren varit föremål dels för statusutredningar dels för diskussioner om framtida användning. Olika förslag har därvid framkastats. Den senaste tiden har skrivelser med konkreta förslag inkommit. Det gäller förslag från en intressent som fått fullmakt att företräda nuvarande hyresgäst och som föreslagit en utvidgning och ändring av badverksamheten till att även omfatta vandrarhemsverksamhet året runt.

En ombyggnad skulle därvid ske av nuvarande omklädnings- och duschutrymmen.

Friluftsbadsverksamheten skulle således vara kvar under sommarhalvåret och bedrivas som ett rent sol- och duschbad utan behov av omklädningsrum eftersom man redan idag byter om på gräsmattan.

Idrottsförvaltningen har tidigare av nämnden fått stöd för sitt förslag beträffande Vandisbadet att låta verksamheten vara kvar kontraktstiden ut och att debitera en låg hyra mot att huvuddelen av allt tekniskt ansvar (drift, reparationer och underhåll), åvilar hyresgästen. En väsentlig ändring och utökning av verksamheten ändrar dessa förutsättningar och frågan måste därför tillställas nämnden för ett eventuellt nytt beslut. Nuvarande hyresavtal löper t o m maj 2008.

Förvaltningens förslag till beslut

Se under BESLUT.

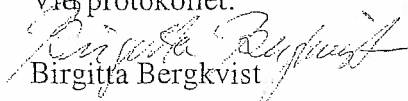
Förslag till beslut

Endast förvaltningens förslag till beslut förelåg.

Beslutsgång

Idrottsnämnden beslöt att anta förvaltningens förslag till beslut.

Vid protokollet:


Birgitta Bergkvist