



# Vision och utveckling av Badhusberget

# Badhusberget – nostalgi!



- Byggdes 1971-73
- **“ROT-renoverades ” 1991-94:**
  - Vissa trapphus försågs med hiss.
  - Gårdsbyggnader uppfördes
  - Nya Sophus



# Badhusberget

- Ett av Sveriges vackrast belägna bostadsområde -



# Allmänt om Badhusberget

- Vår uppgift som Allmännyttigt bolag är att erbjuda goda hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Vi kan inte välja hyresgäster på samma sätt som ett privat bolag dvs vi ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.
- Utanförskapsliknande bostadsområde såsom Badhusberget är inte unikt för Lysekil. Dessa områden finns i hela Sverige, till stor del beroende på allmännyttans uppdrag. Badhusberget har en förvärvsfrekvens på 39% vilket skapar utmaningar för både LysekilsBostäder och Lysekil kommun.
- **Bostadsområdet har ett "negativt" rykte i Lysekils kommun vilket påverkar efterfrågan.**
- I dagsläget råder **låg efterfrågan på hyresrätter i Badhusberget** – Sedan byggnationen på 70-talet är vår uppfattning att det råder överetablering av hyresrätter i Badhusberget. Periodvis har vakansläget varit lågt då lägenheterna hyrts ut till nyanlända, gästarbetare i samband med stora investeringar på Preem . Lysekils kommun har en sjunkande befolkningsutveckling vilket får en direkt påverkan på vakansläget i Badhusberget.
- Kontinuerligt har LysekilsBostäder arbetat med kreativa lösningar för att öka attraktiviteten och på så vis nå lägre vakansgrad. Trots stora insatser och investeringar kvarstår lågt intresse för området.
  - Uthyrning möblerade lägenheter
  - Uthyrning till företag
  - Studentboende
  - Ungdomsrabatter
  - Konstverk
  - Trygghetsvärdar
  - Odlingslotter
  - Familjens Hus
  - Anställd integrations- och trygghetsamordnare
  - Aktiviteter; Språkcafé, yoga, fotbollsskoj mm
  - Välskött bostadsområde
  - Multisportarena
  - Adoptera en blomkruka



# Alla har en uppfattning om Badhusberget



# Fakta fram tom sept. 2023

## Resultat

### Embrace (inrapporterade otryggheter)

Under 2023 har det hittills rapporterats in 119 otryggheter och fördelat områdesvis ser det ut enligt nedan:

Område	Inrapporteringar	Område	Inrapporteringar
Kyrkvik	33	Badhusberget	12
Bansvik	20	Lyse	2
Slätten	17	Bro	1
Brastad	16	Övrigt	0
Centrum	14	Skaftö	0
		Dalskogen	4

## Anmälda brott till Polisen

Kommunpolis har varit behjälplig med att få fram statistik över antal inkomna anmälda brott i område Badhusberget och Lysekil tätort. Då denna rapport framställdes 2023-10-13 finns det inte statistik för antal anmälda brott för hela 2023. För att kunna åstadkomma en jämförelse har det utgått ifrån antalet inkomna anmälningar till dags dato och sedan gjort en uppskattning att anmälningarna kommer öka med ytterligare 15 %.

Värt att nämna är också att statistiken är över samtliga anmälningar utan undantag och utan att gå in närmare i olika brottstyper.

Anmälda brott			
År	Badhusberget	Lysekil	Andel anmälningar i Badhusberget
2020	107	2070	5,17%
2021	112	1960	5,71%
2022	108	1696	6,37%
2023	68	1457	4,67%

# Projekt "Badhusberget 2.0"

# Projekt - ”Badhusberget 2.0”

## Mål:

**Stärka varumärket Badhusberget i syfte att skapa ökad attraktionskraft och därmed ökad efterfrågan**

## Ett projekt i nära samarbete med Lysekils kommun

### Styrgrupp:

- Karolina Samuelsson
- Måns Werner
- Christina Johansson

## Uppdrag till konsult:

Ta fram en strategi för en förändrad bild av Badhusberget samt ta fram en samlad och kommunicerbar vision för Badhusberget till år 2045

- **Identitet;** hur stärker och utvecklar vi Badhusbergets identitet?
- **Utveckling;** hur ska vi utveckla och stärka Badhusberget till en mer komplett stadsdel som en del av Lysekil?
- **Sammanhang;** hur kopplar Badhusberget till resten av Lysekil?

# Allmänt om Badhusberget

# Fakta Badhusberget

- **Fastigheter: 19**
- **Trapphus: 59**
- **Lägenheter: 404**
- **4 gårdar**
- **Garage: 103**
- **P-platser: 256**

**Markyta,  
Utsikten ägs av  
LBAB**

**Lysekilshemmet  
ägs av LBAB**



**Lysekil  
kommun har  
rådighet för  
mark runt  
området**

# Badhusberget – närhet till "allt"

Inom en radie av 500 meter når du

## Kommunal Service:

- Förskola
- Grundskola
- Gymnasium
- Bibliotek
- Kommunhus
- Volleybollbana, ute
- Lysekils stadspark
- Idrottsanläggningar
  - Ishall
  - Simhall
  - Idrottshall

## Handel

- Ica/Coop Rosvik
- Apotek
- Systembolag
- Detaljhandel m m

## Bio



## Norra Hamnen

- Restauranger
- Båtliv
- Fiske

## Bohuslänska naturmiljöer

## Västerhavspromenaden

## Busstation

## Fina badplatser

## Vård

- Capio
- Närhälsan
- Lysekil sjukhus

# Badhusberget 2.0



Gör entréerna  
mer  
inbjudande

# **Vision för Badhusberget**

**OBS! – Förslag, ej färdigarbetad – OBS!**

# VISIONSIDÉ - BADHUSBERGET 2.0

Tydligare och mer välkomnande entré till Badhusberget vid Kvamen

Studentbostäder med solceller/takterrass  
33 lgh blir 46 studbo

Tydligare och mer välkomnande entréer till Badhusberget från Västra Kronbergsgatan

Nytt  
Kommunhus, kontor, coworking, handel, café

Ny  
förskola

Radhus med trädgårdar mot villorna.  
24 lgh blir 8 Radhus

Tydligare och mer välkomnande entré till Badhusberget från Norra Hamngatan

Mobilitetshus/fritidsbank vid entrén till Badhusberget från Norra Hamngatan

Radhus med trädgårdar mot villorna.  
23 lgh blir 4 Radhus och 12 lgh

Kooperativboende med egen trädgård

Aktiviteten och Stenhuggarens trädgård med odling, växthus, gym, skatepark, bollplan

Trygghetsboende med utblickar mot Aktiviteten

Lysekilshemmet utvecklas för bostäder och olika verksamheter

Utsikten  
Nytt bostadshus

Utveckla gångvägar till N. Hamnen

Ny målpunkt i väster Plats för Food-trucks mm

Gör utsikten tillgänglig med sittplatser och utveckla gatunittet

Utveckla förgårdsmarken mot väster med uteplatser

"Mitt Badhusberget"  
Gårdarna utvecklas tillsammans med boende. Förgårdsmark utvecklas

# VISIONSIDÉ - BADHUSBERGET 2.0

Tydligare och mer välkomnande entré till Badhusberget vid Kvarnen

Studentbostäder med solceller/takterrass  
33 lgh blir 46 studbo

Tydligare och mer välkomnande entréer till Badhusberget från Västra Kronbergsgatan

Nytt  
Kommunhus, kontor, coworking, handel, café

Ny  
förskola

Radhus med trädgårdar mot villorna.  
24 lgh blir 8 Radhus

Radhus med trädgårdar mot villorna.  
23 lgh blir 4 Radhus och 12 lgh

Kooperativboende med egen trädgård

Aktiviteten och Stenhuggarens trädgård med odling, växthus, gym, skatepark, bollplan

Trygghetsboende med utblickar mot Aktiviteten

Lysekilshemmet utvecklas för bostäder och olika verksamheter

Utsikten  
Nytt bostadshus

Utveckla gångvägar till N. Hamnen

Ny målpunkt i väster Plats för Food-trucks mm

Gör utsikten tillgänglig med sittplatser och utveckla gatunittet

Utveckla förgårdsmarken mot väster med uteplatser

**"Det kommer att ta 25 år innan vi är klara"**

Tydligare och mer välkomnande entré till Badhusberget från Norra Hamngatan

Mobilitetshus/fritidsbank vid entrén till Badhusberget från Norra Hamngatan

"Mitt Badhusberget"  
Gårdarna utvecklas tillsammans med boende. Förgårdsmark utvecklas

# **”Mitt Badhusberget”**

**- en del av Badhusberget 2.0**

**Ett projekt där våra hyresgäster kan vara med och skapa/utveckla**

# "Mitt Badhusberget"

Vi vill stötta alla goda idéer som de boende i Badhusberget har för att göra Badhusberget ännu mer tryggt och trivsamt!

- För 2024 har vi avsatt en budget på 200 000 kr. Max 25.000 kr/hyresgäst
- De som har en idé om en aktivitet kan - Skicka in sin idé till oss och söka finansiering!
- <https://www.lysekilsbostader.se/>

# **”Mitt Badhusberget”**

## **Nästa steg .....**

## Badhusberget 2:0

**På styrgruppsmöte 15 november beslutades att målsättning är att:**

- **Få KF att besluta att man står bakom visionen för Badhusberget och därmed ge samtliga nämnder, förvaltningar och bolag i uppdrag att utifrån eget ansvarsområde bidra i arbetet framåt – 19 juni.**
- **I budgeten för 2024 har vi avsatt 1 500 tkr för åtgärder som tar oss mot visionen.**



# Badhusberget 2.0

## Aktivitetsplan

- **Arbetsgrupp, 13 medarbetare från LBAB och kommunen med i arbetsgrupp vår 2023**
- **Medarbetare LBAB, alla anställda har fått information minst 2 ggr under vår/höst 2023**
- **Medarbetare Lysekil kommun**
  1. **Karolina gör en månadsfilm som visas för kommunens medarbetare, kan nå upp till 1 400 medarbetare. Sker under december.** Karolina ansvarig.
  2. **Chefer engageras för att skapa dialog, chefsforum 2 mars. Ta med strategerna från HUK,** Karolina ansvarig.
  3. **Måns bjuder in Christina och Micael till en onsdag fm med sina chefer, tar med Torbjörn.** Måns ansvarig.
  4. CJ har träffat Sara Kronwall och kollega uppe på Badhusberget i syfte att få igång ett samarbete vad gäller bl a entréerna.
- **Hyresgäster i Badhusberget**
  1. **Har bjudit in alla hyresgäster till en första träff, 4 kvällar i november. 30 lägenheter representerade.**
  2. **Under våren hålls ett uppföljande dialogmöte i syfte att fler ska bli involverade i dialogarbetet.** CJ Ansvarig
  3. **"MITT BADHUSBERGET" LBAB har avsatt en budget om 200 tkr där hyresgäster kan lämna olika förslag på åtgärder för att öka trivsel på "sin gård". Introducerades i november 2023.** CJ ansvarig.
- **Politiker**
  1. **LysekilsBostäders styrelse ställer sig bakom visionen, augusti 2023**
  2. **13 politiker närvarande vid dialogmöte 16 oktober. Kommunstyrelse och Samhällsbyggnadsnämnds samt LBAB styrelse inbjudna.**
  3. **Möte politiker på t ex partimöte mm.** CJ ansvarig. **Socialdemokraterna 12 februari & Liberalerna 26 februari**
  4. **Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att stödja visionen, april**mötet. Måns ansvarig.
  5. **Kommunstyrelsen beslutar att stödja visionen, maj**mötet. Karolina ansvarig.
  6. **KF beslutar att stödja visionen, juni**mötet. Karolina ansvarig
- **Företag**
  1. **Försök att få komma och prata i olika företagsnätverk om vårt arbete, alla ansvariga**
  2. **Informera Reneés ersättare om vårt arbetet, CJ ansvarig**

## **Reflektioner?:**

**"Vad är era spontana reflektioner efter vår presentation av Vision för Badhusberget ?**