



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-08

Ärendenummer IOFF-2024-00317

Handläggare

Tove Selnes och Dijan Vranjic

Telefon: 031-368 21 85, 031-368 21 87

E-post: tove.selnes@ioff.goteborg.se,

dijan.vranjic@ioff.goteborg.se

Inriktningsbeslut för centralbad och sporthallar inom evenemangsområdet

Förslag till beslut

1. Idrotts- och föreningsnämnden godkänner för egen del och ställer sig bakom rapporteringen som underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning avseende centralbad och sporthallar inom evenemangsområdet.
2. Idrotts- och föreningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta om en fortsatt planeringsinriktning i enlighet med nämndens förslag, som del av en samlad inriktning för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Sammanfattning

Idrotts- och föreningsnämnden har sedan tidigare i uppdrag att planera för ett nytt centralbad som ska ersätta Valhallabadet och genom efterföljande beslut i kommunfullmäktige ska badet placeras i evenemangsområdet. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret att planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet i samverkan med berörda nämnder och bolagsstyrelser. Stadsledningskontoret leder och samordnar arbetet inom ramen för en programorganisation, där idrotts- och föreningsförvaltningen är en av parterna.

Utvecklingen av området är nu i ett skede där respektive investering i området ska hanteras genom att investerande nämnder och bolagsstyrelser fattar inriktningsbeslut. I inriktningsbeslutet etableras riktningen för det fortsatta planeringsarbetet avseende innehåll, tid och ekonomi. Fyra parallella beslut fattas i idrotts- och föreningsnämnden, exploateringsnämnden, Higab AB, samt Got Event AB.

Som underlag till ärendet finns ett beslutsunderlag i form av en rapport. Rapporten innehåller en beskrivning av det gemensamma förslaget för området som helhet, samt en fördjupning kring innehåll, avvägningar och ekonomiska bedömningar för komponenten centralbad och sporthallar. Idrotts- och föreningsnämnden har att ta ställning till förslaget för fortsatt planeringsinriktning avseende centralbad och sporthallar inom evenemangsområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet innehåller ekonomiska bedömningar av investeringskostnader, driftskostnader samt intäkter. Alla volymer beskrivs i spann med utgångspunkt i de osäkerheter som kvarstår i denna fas av planeringen. För komponenten centralbad och sporthallar ligger förstudierapporten med övergripande volymer och skisser till grund för de ekonomiska bedömningarna i detta skede. Samtliga kostnader utgår från 2024 års prisnivå.

Investeringskostnaden för anläggningen bedöms i ett spann till mellan 2,8 och 3,4 miljarder kronor, där badet utgör 2 till 2,3 miljarder kronor av investeringskostnaden och sporthallsdelen står för 500 till 600 miljoner kronor. I anläggningen ingår också lokaler och kontor som utgör 300 till 500 miljoner kronor av investeringskostnaden.

För centralbadet finns tidigare redovisat investeringsunderlag i 2021 års prisnivå på ca 1,7 miljarder kronor, vilket behandlades i idrotts- och föreningsnämnden 2021-11-25 §194. Med hänsyn tagen till senaste årens indexuppräknningar innebär bedömd investeringskostnad i 2024 års prisnivå ingen betydande ökning utöver index jämfört med 2021.

De huvudsakliga driftskostnaderna består av fastighetsrelaterade kostnader som bedöms uppgå till mellan 200 och 220 miljoner kronor per år, samt verksamhetskostnader som bedöms uppgå till mellan 120 och 150 miljoner per år. Kontor och lokaler bedöms kunna hyras ut till marknadsmässiga priser och påverkar därmed inte driftskostnaderna. Intäkterna för anläggningen bedöms uppgå till mellan 60 och 80 miljoner per år.

Utifrån ett större samhällsekonomiskt perspektiv har investeringar i idrottsanläggningar positiva ekonomiska konsekvenser. Idrott och fysisk aktivitet bidrar positivt till den fysiska hälsan på kort och lång sikt, genom till exempel lägre risk för fetma, hjärt- och kärlsjukdomar samt att motverka benskörhet hos äldre. Rörelse och träning har också positiva effekter för den psykiska hälsan, till exempel genom att förhindra eller lindra depressiva symptom. Den samhällsekonomiska nyttan av dessa effekter består bland annat av minskade kostnader för sjukvård och minskade sjuktal inom arbetslivet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Nybyggnation av idrottsanläggningar är generellt sett resurskrävande med stor ekologisk påverkan. Ur ett miljömässigt perspektiv är det viktigt att de resurser vi har används så effektivt som möjligt. För idrottsanläggningar innebär detta att nyttjandegraden av anläggningarna bör maximeras för att motivera byggnation i förhållande till dess negativa miljöpåverkan. Några faktorer som skapar förutsättningar för ett effektivt nyttjande är en tillgänglig lokalisering, mångfunktionell utformning och samnyttjande med fler funktioner. En anläggning som finns i närheten där människor bor och vistas och som är lätt att nå med kollektivtrafik eller cykel bidrar till att minska klimatpåverkan från transporter. En mångfunktionell utformning möjliggör för en rad olika idrotter och målgrupper. Samlokalisering och samnyttjande bidrar ytterligare till att främja ett effektivt nyttjande mellan olika verksamheter och målgrupper.

Placeringen av centralbadet och sporthallarna i evenemangsområdet säkrar en central och tillgänglig lokalisering för anläggningen. Den största delen av ytan som tas i anspråk är redan hårt exploaterad, men ytterligare lite grönyta kommer påverkas samtidigt som byggnationen kommer kräva mycket resurser. På områdesnivå påverkas parker och mötesplatser genom ett förväntat högre nyttjande. I den fortsatta planeringen av området blir det viktigt att öka kvaliteten på befintliga grönytor för att säkerställa tåligheten.

Planeringen för centralbad och sporthallar förhåller sig till de fem hållbarhetsmål som tagits fram på programnivå och som utgår från stadens styrande dokument, däribland utifrån miljö- och klimatprogrammet. Flera av målen har bäring på den ekologiska dimensionen. Målet ”klimatomställning som utvecklingskraft” innebär bland annat fokus på att reducera klimatavtryck från nybyggnationer. Målet ”hela evenemangsområdet blir

cirkulärt” sätter ambitioner kring resurs- och energieffektiva lösningar vilket blir särskilt relevant för badet som är väldigt energikrävande. I den fortsatta planeringen kommer hållbarhetsmålen att brytas ner och fördjupas per komponent och vara vägledande för utformningen av anläggningen och kravställning inför arkitektävling och andra upphandlingar.

Bedömning ur social dimension

Förslaget till nytt centralbad och nya sporthallar innebär en ersättning av befintligt utbud i Valhallabadet och Valhalla sporthallar, men också en modernisering och kapacitetsökning utifrån dagens verksamhetskrav. Förslaget bidrar därmed positivt med en utökning av göteborgarnas tillgång till ytor för fysisk aktivitet och ett stärkt anläggningsbestånd för föreningsidrotten. Badet bidrar till bättre förutsättningar för simkunnighet och fysisk aktivitet för en bred allmänhet och möjliggör för föreningsidrott inom en mängd vattenidrotter samt simtävlingar på högre nivåer. Sporthallarna säkrar tillgången till skolidrottshallar för skolorna i området vilket är positivt utifrån ett barnperspektiv. Föreningsidrotten får också fortsatt tillgång till centralt belägna hallar anpassade för en mängd inomhusidrotter samt möjlighet till elitmatchspel.

Flera av hållbarhetsmålen på programnivå har en koppling till den sociala dimensionen. Idrotts- och föreningsförvaltningen kommer ha ett särskilt ansvar för målet ”sätt göteborgarna i rörelse” för hela området. Här ingår bland annat att fördjupa strategier för hur området möjliggör för ett brett utbud av aktiviteter som inspirerar till rörelse och riktat arbete mot prioriterade målgrupper. Målet ”världsevenemang och vardagsliv förgyller varandra” handlar bland annat om att balansera ytorna i området på ett sätt som skapar förutsättningar för både vardagsliv och evenemang, med ett trygghetsperspektiv i fokus. Trygghets- och jämlikhetsperspektiv är också integrerade i målet ”hela staden i evenemangsområdet” som bland annat fokuserar på fysisk aktivitet bland flickor, ett utbud som attraherar från hela staden, målgruppsanpassade platser och inkluderande process och dialog.

Förslaget för området innebär att Valhallabadet rivs, vilket får konsekvenser utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Frågan om omhändertagandet av Valhallabadets kulturhistoriska värden är under utredning där stadsledningskontoret har i uppdrag att ta fram förslag på åtgärder. I den mån slutsatserna från utredningen påverkar centralbadet och sporthallarna kommer föreslagna åtgärder att bearbetas och inkorporeras i den fortsatta planeringen.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

Bilagor

1. Rapport – beslutsunderlag inriktningsbeslut
2. Behovsbeskrivning
3. Förstudie

Ärendet

Utvecklingen av evenemangsområdet är nu i ett skede där investerande nämnder och bolagsstyrelser ska fatta inriktningsbeslut. Idrotts- och föreningsnämnden har att ta ställning till förslaget för fortsatt planeringsinriktning avseende centralbad och sporthallar inom evenemangsområdet.

Beskrivning av ärendet

Behovet av ett nytt centralbad som ska ersätta Valhallabadet har konstaterats i flera tidigare politiska uppdrag. Kommunfullmäktige beslutade 2020-03-19 §18 att idrotts- och föreningsnämnden skulle ansvara för planeringsarbetet. I det bakomliggande yrkandet framgick att storlek, innehåll och utformning för ett kommande centralbad ska vara i enlighet med den av kommunfullmäktige antagna Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar. Genom kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28 §16 är inriktningen att badet placeras norr om Valhallagatan mot Burgårdsparken. I kommunfullmäktiges vägvalsbeslut 2023-06-08 §15 fick nämnden också i uppdrag att omhänderta ersättningsbehovet av Valhalla sporthallar.

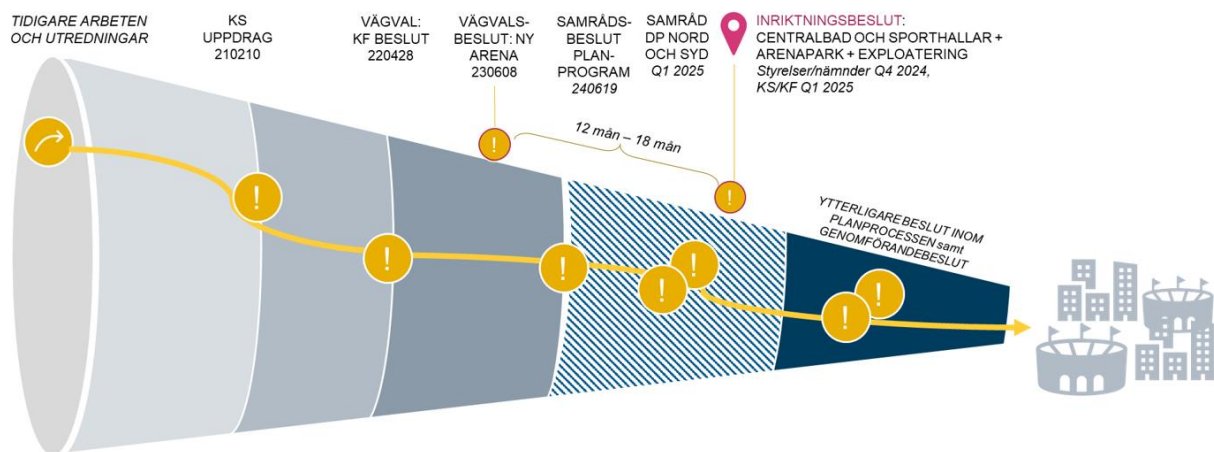
Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret att planera för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet i samverkan med berörda nämnder och bolagsstyrelser. Stadsledningskontoret leder och samordnar arbetet inom ramen för en programorganisation, där idrotts- och föreningsförvaltningen är en av parterna.

Inriktningsbeslut som en del av den sammanhållna beslutskedjan

Efterfrågad utveckling av arenaområdet och kringliggande stadsutveckling medför investeringar i ett flertal anläggningar och funktioner. Det avser byggprojekt som vart och ett innebär väsentliga ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser för så väl stadshuskoncernen som för kommunkoncernen i sin helhet. Varje projekt bedöms därmed omfatta frågor som är av principiell beskaffenhet och därför ska hanteras på kommunfullmäktigenivå.

Planerings- respektive genomförandeprocesserna pågår under en lång tid och medför behov av att succesivt avgränsa och definiera målsättningar, ambitionsnivå och eftersträfvade effekter genom stegvisa val och ställningstaganden inför ett slutligt genomförande.

För att möjliggöra för aktiva politiska avvägningar under planeringsprocessen har beslutsprocessen utformats utifrån tre huvudsakliga beslutstillfällen för att synkronisera och validera den fortsatta planeringen för de olika investeringarna (komponenterna). Utöver det tidigare vägvalsbeslutet innehåller beslutsprocessen för de olika investeringarna inriktningsbeslut samt genomförandebeslut.



Vid beslutstillfället för inriktningsbeslut är respektive investerande nämnd eller styrelse ansvarig för leverans av beslutsunderlag och förslag till planeringsinriktning för sin komponent - inför ett samlat ställningstagande i kommunfullmäktige. Avsikten är att inriktningsbeslutet utifrån uppdrag i kommunfullmäktige 2022 och vägvalsbeslutet 2023 ska konkretisera och definiera omfattning, ambitionsnivå, prioriterade nyttor och ekonomiska konsekvenser, som styrande ramar för den fortsatta planeringen.

Syftet är därutöver att möjliggöra för eventuella rikttningsförändringar eller stänga alternativ, för att också effektivt kunna prioritera och resurssätta den fortsatta mer detaljerade planeringen. Ett ytterligare avgränsat och förtydligat uppdrag kring den fortsatta planeringsinriktningen sätter därmed ramarna för och förväntningarna kring efterföljande fördjupade genomförandestudier, kvalificerade gestaltningsprocesser eller en tidig genomförandeplanering.

I det sammanhållande arbetet med arenor och stadsutveckling inom evenemangsområdet ger beslut kring den fortsatta planeringsinriktningen även ett tillfälle att kvittera de uppdrag och förväntningar som beslutades i vägvalsbeslutet. Det ger därutöver möjlighet att säkerställa att beroenden och avvägningar mellan de olika investeringarna och mellan berörda parter inom staden har omhändertagits eller att det finns en gemensam plan för det fortsatta arbetet med att hantera kvarstående frågeställningar och osäkerheter.

Då frågor och ställningstaganden är av principiell beskaffenhet ska så väl moderbolag som Stadshus AB yttra sig över styrelsernas underlag inför beredning av förslag och underlag i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Ambitionen och utgångspunkten är att de kommande framtida genomförandebesluten för respektive komponent/investering ska samordnas på motsvarande sätt som nu sker för inriktningsbesluten, och att kommunfullmäktige ska beredas möjligheten att besluta om faktiskt genomförande av respektive investering på ett samordnat sätt vid ett gemensamt beslutstillfälle. Utifrån nuvarande tidplan avser parterna att återkomma med genomförandebeslut för respektive investering under mitten av år 2027.

Sammanfattning av planeringsinriktningen för centralbad och sporthallar

Planeringsinriktningen för centralbad och sporthallar bygger på förvaltningens behovsbeskrivning som tagits fram i dialog med berörda intressenter. Övergripande volymer och skisser för anläggningen har specificerats i en förstudie. Förstudien ligger

till grund för de ekonomiska bedömningarna som tagits fram i detta skede. Genom behovsbeskrivning och förstudie finns en inriktning för anläggningens storlek och funktioner. Samtidigt följer ett fortsatt arbete med att ta fram handlingar och planera för anläggningen på en mer detaljerad nivå. För utformningen av anläggningen kommer det att genomföras en arkitekttävling. Anläggningens utformning och funktioner kommer därmed specificeras ytterligare i det interna arbetet med att ta fram handlingar för ett tävlingsprogram samt i bearbetningen av det vinnande tävlingsförslaget.

Utifrån framtagna behovsbeskrivning och förstudie föreslås badet bland annat innehålla två 50-metersbassänger, varav en med en läktarkapacitet om minst 2000 personer, två undervisningsbassänger och en hoppbassäng. Sporthallsdelen föreslås innehålla totalt fyra hallar, varav en fullmåttsbassäng inriktad på evenemang med större läktarkapacitet för 1500 personer och tre fullmåttsbassänger inriktade på skola och föreningsliv. I sporthallsdelen ingår också träningsytor för karate och brottning som ersätter motsvarande ytor idag.

Avvägningar utifrån planeringen av området som helhet

Planeringen för respektive komponent i utvecklingen av området behöver förhålla sig till styrningen i det gemensamma politiska uppdraget. Exploateringsförvaltningen har haft ett särskilt uppdrag att tillsammans med berörda parter i arenaprogrammet att pröva olika typer av ökad exploatering på höjden och på arenakropparna. Som en del i detta samlokaliseras badet med sporthallarna, där sporthallarna placeras ovanpå badet. Ytterligare exploatering prövas i förslaget genom kontorslokaler ovanpå badet.

En ytterligare styrning i det gemensamma politiska uppdraget som påverkar anläggningen är målsättningen om en attraktiv stadsmiljö som är trygg och lustfylld att vistas i, med tydliga stråk och med lagom stora kvarter. För att uppnå denna mer finmaskiga struktur planeras för en lokalgata som kopplar samman Valhallagatan och Levgrensvägen. Detta innebär att badet inte kan byggas i en sammanhängande huskropp utan behöver uppföras i en delad konstruktion. Badet delas upp i två kvarter på varsin sida om den nya gatan. Badets olika delar länkas samman med passager över gatan.

Möjliga åtgärder för den fortsatta planeringen

En utgångspunkt i det gemensamma förslaget för området är att det inom respektive komponent ska gå att göra justeringar av omfattning eller ambitionsnivå för att justera den ekonomiska omfattningen eller graden av nyttorealiserings. Det handlar om åtgärder i syfte att skala upp eller skala ner förslaget, till exempel genom att tillföra eller ta bort funktioner.

För komponenten centralbad och sporthallar har några åtgärder identifierats för att åstadkomma en reducering av anläggningen. För badet avser detta relaxavdelningen respektive familjebadet, medan det för sporthallsdelen handlar om elitpassningen av anläggningen respektive den fjärde sporthallen. Respektive åtgärd innebär en viss ekonomisk reducering samtidigt som det ger konsekvenser utifrån ett kvalitetsperspektiv. En mer utförlig konsekvensbeskrivning av respektive åtgärd beskrivs i den bilagda rapporten.

Förvaltningens bedömning

Planeringen för nytt centralbad och nya sporthallar har i stor utsträckning byggts på den inriktning som definierats i tidigare uppdrag av kommunfullmäktige och i Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar. Förvaltningen har uppdaterat behovsbeskrivningen

för anläggningen och tagit fram en förstudie med övergripande volymer och skisser. Planeringen har behövt förhålla sig till utvecklingen av området som helhet med vissa anpassningar som följd, där badets delade konstruktion är den största konsekvensen. Sammanfattningsvis är förvaltningens bedömning att förslaget till fortsatt planeringsinriktning för anläggningen i hög grad motsvarar kommunfullmäktiges uppdrag.

Förslaget utgår från dagens kvalitet och utbud i Valhallabadet och Valhalla sporthallar, men innebär också en modernisering och kapacitetsökning utifrån dagens verksamhetskrav. Det nya badet ger en ökad kapacitet för både simundervisning och motionsverksamhet, samt möjlighet till tävlingsverksamhet på SM-nivå i simidrott. Sporthallarna säkerställer tillgången till skolidrott och breddidrott i centrala staden, samtidigt som det ges förstärkta möjligheter till elitidrott och evenemang. Sammantaget kommer anläggningen att utgöra en av stadens största idrottsanläggningar som möjliggör för en bred verksamhet för både allmänhet och föreningsliv. Planeringen av anläggningen utgår från ett brett målgruppsperspektiv där anläggningen ska erbjuda något för alla göteborgare.

Johan Sävhave

Ann-Charlotte Hellman

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Fastighet & stadsutveckling