



BILAGA 6 – Centralbad Riskanalys

Slutversion

2021-01-31

Innehållsförteckning

1	Risicanalys - metodik	3
2	Risicanalys – Generella risker (Funktionalitet, Tid, Ekonomi, Teknik)	5
3	Risicanalys – Platsspecifika risker	6
4	Risicanalys - Samhällsnytta	7
5	Risicanalys - Gullbergsvass	8
6	Risicanalys – Heden	10
7	Risicanalys – Ringön	12

Risikanalys Centralbad

1 Riskanalys - metodik

En riskanalys, med en utgångspunkt i ett flertal workshops, har gjorts där ett antal risker med det nya Centralbadet har kartlagts. De risker som eventuellt kan komma att uppstå i och med det nya Centralbadet har analyserats, dels utifrån hur stor sannolikhet det är att risken kan tänkas falla in samt hur stor risken förväntas vara om den faller in. I riskanalysen har vi utgått från de tre olika lokaliseringarna. För att få den bedöma risken har sannolikheten för att en oförutsedd händelse ska ske multiplicerats med hur stor konsekvens det kan komma att innebära.

Den skala vi har använt oss i bedömningen av sannolikheten för samt konsekvenserna av de olika riskerna är följande:

1–4	5–9	10–12	13–20
Liten risk	Medellåg risk	Medelstor risk	Hög risk

Riskworkshops har genomförts digitalt och under den större gemensamma workshopen har deltagarna delats in i grupper enligt nedan. Deltagare har varit flertalet deltagare i arbetet med den fördjupade förstudien.

Grupper:

GRUPP 1. Riskområde TEKNIK

Identifiering av risker inom respektive riskområde:

- Geoteknik, grundläggningsmetoder (bl.a. Västlänken)
- Föroreningar i mark
- Byggherrekostnader (anslutningar)
- Byggnadens omfattning och utformning
- Platsens befintliga/nuvarande förutsättningar
- Vibrationer, buller, luftföroreningar osv.

GRUPP 2. Riskområde FÖRUTSÄTTNINGAR

Identifiering av risker inom respektive riskområde:

- Hur projektet uppfyller stadens mål Risk för utebliven måluppfyllelse
- Nyttöanalys Risk för utebliven nytta?
- Tidplaner, Detaljplaner, FÖP
- Stadsutveckling i valt område
- Trafikens och mobilitetens utveckling
- Parkering
- Genomförbarhet

GRUPP 3. Riskområde RESULTAT

Identifiering av risker inom respektive riskområde:

- Funktionalitet, (Behovsbeskrivning)
- Arkitekttävling / Ikonbyggnad
- Miljöcertifiering
- Färdigställande
- Ändrade Arenakrav över tid
- Kalkylerad kostnad – investering
- Kalkylerad kostnad – Drift (Livscykelperspektiv)

De riskvärderingar som har blivit resultatet av workshops och fortsatt arbete med riskanalys har sammanställts i denna bilaga.

Med riskområde *RESULTAT* menas att risken värderas utifrån perspektivet att det finns risk att det nya centralbadet inte motsvarar förväntningarna i olika avseenden.

I nedanstående riskmatriser har resultatet av arbetet i grupp 1 och 3 sammanställts gemensamt i form av generella risker och platsspecifika risker.

Arbetet i grupp 2 redovisas som *Riskanalys Samhällsnytta*.

2 Riskanalys – Generella risker (Funktionalitet, Tid, Ekonomi, Teknik)

Generella risker			
Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Bedömd risk
Funktionalitet			
Risk att behovsbeskrivningen är otillräcklig och behöver utredas ytterligare	3	2	6
Beteende i omklädningsrum förändras över tid	2	2	4
Risk att kringtytor inte ryms på tomten	1	1	1
Arkitektävling			
Risk i balansen mellan arkitektonisk utformning och funktion.	2	2	4
Risk att den valda lösningen blir dyrare med en arkitektävling	2	2	4
Miljöcertifiering			
Risk att det inte finns en miljöcertifiering som är anpassad till badhus	2	2	4
Tidplan - start och färdigställande			
Risk att Göteborg saknar ett centralbad om Valhallabadet inte håller under tiden tills att nya centralbadet är färdigställt.	3	3	9
Risk för försening av planläggning i framförallt Frihamnen	3	2	6
Risk för politisk osäkerhet (?) för ett centralbad på Heden	2	1	2
Arenakrav			
Risk för ändrade arenakrav över tid	1	3	3
Ekonomi - kostnad investering			
Risk för högre kostnader än kostnadskalkylen	3	3	9
Risk att placera centralbadet i sk a-läge för bostadsbyggnation, sett till markvärdet	2	2	4
Risk för höga driftskostnader	2	2	4

3 Riskanalys – Platsspecifika risker

Platsspecifika risker			
Gullbergsvass			
Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Bedömd risk
Grundläggning, ekonomisk risk	4	3	12
Grundläggning, teknisk risk	3	3	9
Förorenad mark	3	2	6
Vibrationer	3	2	6
Risk med försenad byggnation, markarbeten	4	2	8
Risk att centralbadet står som en solitär.	2	2	4
Heden			
Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Bedömd risk
Grundläggning, ekonomisk risk	2	2	4
Grundläggning, teknisk risk	2	2	4
Förorenad mark	1	2	2
Vibrationer	1	2	2
Risk med försenad byggnation, markarbeten	3	2	6
Risk att centralbadet står som en solitär	1	1	1
Ringön			
Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Bedömd risk
Grundläggning, ekonomisk risk	4	3	12
Grundläggning, teknisk risk	3	3	9
Förorenad mark	3	2	6
Vibrationer	2	2	4
Risk med försenad byggnation, markarbeten	4	2	8
Risk att centralbadet står som en solitär	3	2	6

4 Riskanalys - Samhällsnytta

De risker som analyseras i riskanalysen är följande:

- Risk att stadens mål för stadsutveckling i närområdet inte uppfylls och stadsutvecklingen blir negativ på grund av det nya Centralbadets placering.
- Risk kopplad till att det nya Centralbadet inte fungerar som ett områdesbad för stadsdelarna Örgryte, Härlanda och Centrum.
- Risk i att det nya Centralbadet placeras för nära ett befintligt områdesbad och därför blir konkurrerande med det befintliga badet.
- Risk i att arbetet blir utdraget och inte färdigt i tid, vilket på sikt kan leda till området uppfattas som otryggt. Detta kan bero på flera olika anledningar – som till exempel att politikernas oenighet gör att projektet förskjuts i tid eller stoppar projektet helt.
- Risk att intäkterna från badgästerna blir längre än förväntade.
- Risk att intäkterna från hyresgäster blir längre än förväntade.
- Risk att det finns hinder att utveckla byggnaden för ett förändrat behov i framtiden.
- Risken att mobilitet, trafik och tillgång till kollektivtrafik inte kommer vara fullgod.
- Risk kopplad till att tillgången av parkeringar ej är tillräckliga och därmed kan leda till att de som behöver, eller vill, använda bilen inte kan ta sig till det nya Centralbadet.

5 Riskanalys - Gullbergsvass

Gullbergsvass, som tidigare har beskrivits, ligger centralt i Göteborg med god närhet till både kommunikationer och flera arbetsplatser samt näringslivsverksamheter. Den sammanlagda riskanalysen för Gullbergsvass presenteras nedan.

Risk	Riskvärdering		
	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Risk
Stadsutveckling i närområde blir negativ	2	4	8
Placeras för nära ett befintligt områdesbad	3	2	6
Arbetet blir utdraget och inte färdigt i tid, eller inte avslutat alls	3	4	12
Intäkterna från badgästerna blir lägre än förväntade	1	4	4
Intäkterna från hyresgäster blir lägre än förväntade.	2	4	8
Risken att mobilitet, trafik och tillgång till kollektivtrafik inte kommer vara fullgod.	3	2	6
Risk kopplad till att tillgången av parkeringar ej är tillräckliga och därmed kan leda till att de som behöver, eller vill, använda bilen inte kan ta sig till det nya Centralbadet.	3	2	6

Stadsutveckling i närområdet blir negativ.

Sannolikheten att stadsutvecklingen inte följer stadens mål och att stadsutvecklingen, samt att stadsdelen, därmed uppfattas som negativ är ganska liten då området ska byggas om helt på nytt. Staden och kommunen har då möjlighet att anpassa stadsutvecklingen efter vad och när saker ska byggas. Om stadsutvecklingen ändå, mot förmodan, skulle bli negativ kommer det att ha stora konsekvenser för samhället. Risken, blir därmed, relativt liten.

Placeras för nära ett befintligt områdesbad.

Om Valhallabadet tas bort kommer inget områdesbad ligga i närheten av det nya Centralbadet.

Arbetet blir utdraget och inte färdigt i tid, eller inte avslutat alls.

Det finns alltid en risk för att arbetet blir utdraget/ inte avslutat alls om enighet inte finns. I och med att Gullbergsvassområdet inte är färdigställt idag finns det viss osäkerhet.

Området har dock kommit ganska långt i planeringen och det finns en vilja att utveckla området.

Intäkterna från badgästerna blir lägre än förväntade.

Denna risk är liten då besökarna, som tidigare har använt sig av Valhallabadet som lokalbad eller Centralbad, kan tänkas komma att utnyttja det nya Centralbadet vid en lokalisering i Gullbergsvass i lika stor utsträckning.

Intäkterna från hyresgäster blir lägre än förväntade.

Om området bebyggs av fastigheter för boende och kontor kommer kundunderlaget komma även från andra än de som badar, detta gör att risken har låg sannolikhet att inträffa men om den inträffar kan det få stora konsekvenser.

Risken att mobilitet, trafik och tillgång till kollektivtrafik inte kommer vara fullgod.

Det finns gott om redan utbyggd kollektivtrafik i närheten av Gullbergsvass vid Centralstationen och Nils Ericson Terminalen. När Västlänkens station öppnar ökar utbudet ännu mer.

Risk kopplad till att tillgången av parkeringar ej är tillräckliga och därmed kan leda till att de som behöver, eller vill, använda bilen inte kan ta sig till det nya Centralbadet.

För de som behöver åka bil till badet finns parkering för rörelsehindrade och bilparkering på tomten. Dimensioneringen enligt gällande planeringsriktlinjer bygger dock på att resandet ska flyttas från bil till mer hållbara färdssätt varför tillgången på bilparkering inte ska vara obegränsad. Det finns goda hållbara kommunikationssätt till det nya Centralbadet och dessa bör utnyttjas.

6 Riskanalys – Heden

Risk	Riskvärdering		
	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Risk
Stadsutveckling i närområde blir negativ	1	5	5
Placeras för nära ett befintligt områdesbad	1	2	2
Arbetet blir utdraget och inte färdigt i tid, eller inte avslutat alls	2	5	10
Intäkterna från badgästerna blir lägre än förväntade.	1	4	4
Intäkterna från hyresgäster blir lägre än förväntade.	1	4	4
Risken att mobilitet, trafik och tillgång till kollektivtrafik inte kommer vara fullgod.	3	2	6
Risk kopplad till att tillgången av parkeringar ej är tillräckliga och därmed kan leda till att de som behöver, eller vill, använda bilen inte kan ta sig till det nya Centralbadet.	4	2	8

Stadsutveckling i närområdet blir negativ.

Medellåg risk då området redan är bebyggt och om badets utformning inte fungerar med resterande delar av staden finns det en stor konsekvens. Sannolikheten för detta är dock mycket låg, och den bedömda risken är därmed låg.

Placeras för nära ett befintligt områdesbad.

Om Valhallabadet tas bort kommer inget områdesbad ligga i närheten av det nya Centralbadet, därmed är risken mycket låg.

Arbetet blir utdraget och inte färdigt i tid, eller inte avslutat alls.

Det finns alltid en risk för att arbetet blir utdraget/ inte avslutat alls om enighet inte finns. I och med att Hedenområdet redan är exploaterat skulle en sådan risk ha mycket stora konsekvenser. Sannolikheten att detta skulle inträffa bedöms dock som liten.

Intäkterna från badgästerna blir lägre än förväntade.

Denna risk är liten då besökarna, som tidigare har använt sig av Valhallabadet som lokalbad eller Centralbad, kan tänkas komma att utnyttja det nya Centralbadet vid en lokalisering på Heden i lika stor utsträckning.

Intäkterna från hyresgäster blir lägre än förväntade.

Eftersom området är bebyggt av både bostäder, kontor och andra näringslivsverksamheter kan kundunderlaget komma även från andra än de som badar, detta gör att sannolikheten är att inträffa men om den inträffar kan det få stora konsekvenser.

Risken att mobilitet, trafik och tillgång till kollektivtrafik inte kommer vara fullgod.

Det finns redan idag gott om kollektivtrafik i närheten av Heden, bland annat vid Avenyn/Valand, Hedens busshållplats, Skånegatan och Korsvägen. När Västlänkens station öppnar på Korsvägen ökar utbudet ännu mer.

Risk kopplad till att tillgången av parkeringar ej är tillräckliga och därmed kan leda till att de som behöver, eller vill, använda bilen inte kan ta sig till det nya Centralbadet.

För de som behöver åka bil till badet ska det alltid finnas parkering för rörelsehindrade och bilparkering på tomten. Dimensioneringen enligt gällande planeringsriktlinjer bygger dock på att resandet ska flyttas från bil till mer hållbara färdssätt varför tillgången på bilparkering inte ska vara obegränsad. Det finns goda hållbara kommunikationssätt till det nya Centralbadet och dessa bör utnyttjas.

7 Riskanalys – Ringön

Risk	Riskvärdering		
	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Bedöm risk
Stadsutveckling i närområde blir negativ	1	4	4
Placeras för nära ett befintligt områdesbad	3	2	6
Arbetet blir utdraget och inte färdigt i tid, eller inte avslutat alls	3	4	12
Intäkterna från badgästerna blir lägre än förväntade.	2	4	8
Intäkterna från hyresgäster blir lägre än förväntade.	3	4	12
Risken att mobilitet, trafik och tillgång till kollektivtrafik inte kommer vara fullgod.	2	4	8
Risk kopplad till att tillgången av parkeringar ej är tillräckliga och därmed kan leda till att de som behöver, eller vill, använda bilen inte kan ta sig till det nya Centralbadet.	4	2	8

Stadsutveckling i närområdet blir negativ.

Sannolikheten att stadsutvecklingen inte följer stadens mål och att stadsutvecklingen, samt att stadsdelen, därmed uppfattas som negativ är ganska liten då området ska byggas om helt från nytt. Staden och kommunen har då möjlighet att anpassa stadsutvecklingen efter vad och när saker ska byggas. Om stadsutvecklingen ändå, mot förmodan, skulle bli negativ kommer det att ha stora konsekvenser för samhället. Risken, blir därmed, relativt liten.

Placeras för nära ett befintligt områdesbad.

Om Valhallabadet tas bort kommer inget områdesbad ligga i närheten av det nya Centralbadet.

Arbetet blir utdraget och inte färdigt i tid, eller inte avslutat alls.

Det finns alltid en risk för att arbete blir utdraget/ inte avslutat alls om enighet inte finns. I och med att Ringö-området inte är utvecklat och det inte finns en tydlig plan satt för utvecklingen bedöms risken som hög.

Intäkterna från badgästerna blir lägre än förväntade.

Denna risk är medelstor då besökarna, som tidigare har använt sig av Valhallabadet som lokalbad eller Centralbad, kan tänkas komma att utnyttja det nya Centralbadet vid en lokalisering på Ringön i en något mindre utsträckning med tanke på dess geografiska lokalisering.

Intäkterna från hyresgäster blir lägre än förväntade.

Om området även bebyggs av fastigheter för boende och kontor kommer kundunderlaget komma även från andra än de som badar. Detta beror även på när, i förhållande till när annat i stadsdelen byggs. Om intäkterna uteblir är konsekvenserna stora och den bedömda risken är medelhög.

Risken att mobilitet, trafik och tillgång till kollektivtrafik inte kommer vara fullgod.

Det finns redan idag god kollektivtrafik i närheten av Ringö-läget men närmaste spårvagnshållplats är inte tillgänglighetsanpassad. I framtiden lokaliseras en av stadens största hållplatser nära badet och tillgängligheten blir mycket god. Det finns en risk att denna förändring inte hinner göras innan badet öppnar.

Risk kopplad till att tillgången av parkeringar ej är tillräckliga och därmed kan leda till att de som behöver, eller vill, använda bilen inte kan ta sig till det nya Centralbadet.

För de som behöver åka bil till badet ska det alltid finnas parkering för rörelsehindrade och bilparkering på tomten. Dimensioneringen enligt gällande planeringsriktlinjer bygger dock på att resandet ska flyttas från bil till mer hållbara färd sätt varför tillgången på bilparkering inte ska vara obegränsad. Det finns idag medelgoda, och i framtiden mycket goda, hållbara kommunikationssätt till det nya Centralbadet och dessa bör utnyttjas.