

## *Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg*

Slutversion

2021-02-26



### **Bilagor:**

- BILAGA 1 - Centralbad - Bedömningskriterier - 2021-01-31*
- BILAGA 2.1 - Centralbad - Arkitektförslag - 2021-01-31*
- BILAGA 2.2 - Centralbad - Ritningar och Illustrationer - 2021-01-31*
- BILAGA 3 - Centralbad - Nyttöanalys samhällsnytta - 2021-01-31*
- BILAGA 4 - Centralbad - Trafik och parkering - 2021-01-31*
- BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar - 2021-01-31*
- BILAGA 6 - Centralbad - Risker - 2021-01-31*
- BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik - 2021-01-25*
- BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Föreordnad mark - 2021-01-25*
- BILAGA 9 - Utredning, Strategi för Göteborgs sim- och badanläggning (I&F) 161018*

## Läsanvisning

- Sammanfattningen av den genomförda fördjupade förstudien framgår av kapitel 2 nedan och beskriver översiktligt Ekonomi, Nyttoanalys, Risker, Strategi för genomförande och Slutsats.
- För att få en djupare förståelse för det som sammanfattas i kapitel 2 bör hela förstudierapporten läsas igenom. Efter Behovsbeskrivning, Arkitektförslag och Lägesbedömningar följer redovisning av Nyttoanalys, Tidplan och Ekonomi.
- I kapitel 14,15 och 16 beskrivs befintliga förutsättningar för respektive plats och mer utförliga beskrivningar gällande befintliga ledningar, geotekniska förhållanden och förorenad mark framgår av bilagorna 5, 7 och 8.
- I de bilagor (Bilaga 1–9) som anges ovan redovisas resultatet av den fördjupade förstudien i detalj.
- Totalt omfattar förstudierapporten ca 80 sidor och bilagorna 1–8 omfattar sammantaget ca 200 sidor.

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b>	<b>6</b>
1.1	Uppdrag och bakgrund	6
1.2	Arbetsupplägg och arbetsgrupp	7
1.3	Bedömningskriterier	9
<b>2</b>	<b>Sammanfattning och slutsats</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Tidigare utredningar</b>	<b>19</b>
3.1	Förstudie 2020	19
3.2	Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad, 2018	20
<b>4</b>	<b>Behovsbeskrivning</b>	<b>21</b>
4.1	Målbild – Nytt centralbad i Göteborg	21
4.2	Befintlig verksamhet	21
4.3	Framtida behov	22
4.4	Utrymmesbehov	23
4.5	Utomhusmiljö	23
4.6	Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar	24
<b>5</b>	<b>Arkitektförslag</b>	<b>25</b>
5.1	Sammanfattning	25
5.2	Redovisning av Arkitektförslag	26
<b>6</b>	<b>Lägesbedömning – Gullbergsvass</b>	<b>27</b>
6.1	Generell bedömning av läge för centralbad	27
6.2	Översiktlig platsanalys	29
6.3	Samhällsnytta	31
6.4	Trafik och parkering	31
6.5	Social konsekvensanalys	32
6.6	Fortsatt arbetsprocess	33
<b>7</b>	<b>Lägesbedömning - Heden</b>	<b>34</b>
7.1	Generell bedömning av läge för centralbad	34
7.2	Samhällsnytta	36
7.3	Trafik och parkering	36
7.4	Social konsekvensanalys	37
7.5	Fortsatt arbetsprocess	38
<b>8</b>	<b>Lägesbedömning - Ringön</b>	<b>39</b>
8.1	Generell bedömning av läge för centralbad	39
8.2	Samhällsnytta	41

8.3	Trafik och parkering.....	42
8.4	Social konsekvensanalys.....	43
8.5	Fortsatt arbetsprocess.....	43
<b>9</b>	<b>Nyttoanalys - samhällsnytta .....</b>	<b>45</b>
9.1	Sammanfattning av Nyttoanalys - samhällsnytta.....	45
9.2	Genomförd Nyttoanalys - samhällsnytta .....	46
<b>10</b>	<b>Tidplan .....</b>	<b>48</b>
10.1	Gullbergsvass.....	48
10.2	Heden.....	48
10.3	Ringön.....	49
<b>11</b>	<b>Ekonomi.....</b>	<b>50</b>
11.1	Projektkostnad – investering.....	50
11.2	Markvärde och arrendekostnad .....	54
11.3	Jämförelse med tidigare kalkyl.....	56
11.4	Drift – Intäkter och kostnader.....	57
11.5	Kostnader för staden utöver Projektkostnad .....	57
11.6	Etablering av kommersiella lokaler .....	60
11.7	Alternativ markanvändning, strategi för staden .....	61
<b>12</b>	<b>Hållbarhet .....</b>	<b>63</b>
12.1	Social hållbarhet.....	63
12.2	Ekologisk hållbarhet.....	63
12.3	Ekonomisk hållbarhet .....	63
<b>13</b>	<b>Utredning - befintliga förutsättningar .....</b>	<b>64</b>
13.1	Geoteknik .....	64
13.2	Förorenad mark.....	64
13.3	Trafik .....	65
13.4	Ledningar .....	65
13.5	Buller .....	65
<b>14</b>	<b>Specifika förutsättningar - Gullbergsvass.....</b>	<b>66</b>
14.1	Markägoförhållanden.....	66
14.2	Gällande planer .....	66
14.3	Pågående planering .....	67
14.4	Övriga platsspecifika förutsättningar .....	69
<b>15</b>	<b>Specifika förutsättningar - Heden .....</b>	<b>70</b>
15.1	Markägoförhållanden.....	70
15.2	Gällande planer .....	70

15.3	Pågående planering .....	71
15.4	Övriga platsspecifika förutsättningar .....	73
<b>16</b>	<b>Specifika förutsättningar - Ringön.....</b>	<b>74</b>
16.1	Markägoförhållanden.....	74
16.2	Gällande planer .....	74
16.3	Pågående planering .....	75
16.4	Övriga platsspecifika förutsättningar .....	78
<b>17</b>	<b>Bilaga 9.....</b>	<b>78</b>

# 1 Inledning

## 1.1 Uppdrag och bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2020-03-19 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med Idrotts- och föreningsnämnden, Fastighetsnämnden och Got Event skyndsamt utreda förutsättningarna för ett nytt centralbad med utgångspunkt i *Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad* (Tengbom, 2018) där Gullbergsvass är huvudalternativet. Kommunstyrelsen gav samtidigt Idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att ta fram investeringsunderlag för byggnation av ett nytt centralbad.

Arbetet sammanställdes i rapporten *Förutsättningar för lokalisering av nytt centralbad i Gullbergsvass i Göteborg*, daterat 2020-04-16.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10 att ge Idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19. Underlaget ska omfatta förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, en riskbedömning och en nyttoanalys. Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi. Den fortsatta utredningen ska särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår.

Uppdraget har varit att fördjupa förstudien gällande förutsättningarna för ett centralbad i Gullbergsvass men också att översiktligt studera förutsättningarna för ett centralbad på Ringön och Heden.

Denna förstudierapport utgör resultatet av arbetet med en fördjupad förstudie, enligt uppdrag från Kommunfullmäktiges beslut 2020-09-10.

## 1.2 Arbetsupplägg och arbetsgrupp

Arbetet med den fördjupade förstudien har bedrivits under perioden oktober 2020 – januari 2021.

Idrotts- och Föreningsförvaltningen (IOFF) har under oktober 2020 tecknat avtal med Sweco för projektledning av denna fördjupade förstudie. Till projektledare utsågs Magnus Munk. Projektledningsuppdraget har omfattat att samordna, leda och koordinera arbetet tillsammans med nedanstående medverkande inom Göteborgs Stad och de specialister som anlitas för utredningsarbete och kalkyl.

Uppdraget har varit att fördjupa förstudien gällande förutsättningarna för ett centralbad i Gullbergsvass men också att översiktligt studera förutsättningarna för ett centralbad på Ringön och Heden.

I det arbete som har genomförts under den fördjupade förstudien har ett arkitektförslag tagits fram. Detta förslag är anpassat till placeringen i Gullbergsvass. För de två alternativa placeringarna på Heden och Ringön har den föreslagna byggnaden ”flyttats” från Gullbergsvass till respektive plats men har inte anpassats arkitektoniskt till platsen. Detta innebär att dessa två alternativa lägen har bedömts översiktligt i form av ett kalkylunderlag, baserat på platsens geotekniska förhållanden.

Beskrivning av byggnadens anpassning till platsen och dess omgivningar redovisas i lägesbedömningen för Gullbergsvass. Detta har inte studerats eller beskrivits på motsvarande sätt för Heden eller Ringön.

Bedömningarna av förutsättningar för trafik och parkering har analyserats på ett omfattande och detaljerat i Gullbergsvassalternativet och mer översiktligt för Heden och Ringön.

För att få ett bra underlag och god säkerhet i kalkylerna har geotekniken analyserats mer likvärdigt på de tre platserna. Detta gäller också för bedömningen av förorenad mark och behovet av sanering.

Lägesbedömning och Nyttanalyt avseende samhällsnyttan är gjord på ett objektivt och mer likvärdigt sätt för de tre alternativa placeringarna. Detta för att det, enligt de specialister som engagerats för uppdraget, är svårt att göra relevanta bedömningar på olika nivå, då de skall användas som beslutsunderlag.

I huvuddokumentet ”Rapport - Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg” har resultatet av genomfört arbete med utredningar, kalkyler och workshops sammanfattats. Det kompletta utredningsmaterialet finns redovisat i följande Bilagor:

<p><i>BILAGA 1 - Centralbad - Bedömningskriterier - 2021-01-31</i></p> <p><i>BILAGA 2.1 - Centralbad - Arkitektförslag - 2021-01-31</i></p> <p><i>BILAGA 2.2 - Centralbad - Ritningar och Illustrationer - 2021-01-31</i></p> <p><i>BILAGA 3 - Centralbad - Nyttöanalys samhällsnytta - 2021-01-31</i></p> <p><i>BILAGA 4 - Centralbad - Trafik och parkering - 2021-01-31</i></p> <p><i>BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar - 2021-01-31</i></p> <p><i>BILAGA 6 - Centralbad - Risker - 2021-01-31</i></p> <p><i>BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik - 2021-01-25</i></p> <p><i>BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Föreordnad mark - 2021-01-25</i></p> <p><i>BILAGA 9 - Utredning, Strategi för Göteborgs sim- och badanläggning (I&amp;F) 161018</i></p>
---

Följande enheter och personer inom Göteborgs Stad har medverkat i förstudiearbetet och har tillsammans med konsulter från Sweco och Krohn Byggekonomen tagit fram materialet i denna förstudierapport.

#### Idrotts- och föreningsförvaltningen (IOFF)

- Lotta Lidén Lundgren, avdelningschef, Utveckling och ekonomistyrning
- Ann-Charlotte Hellman, avdelningschef, Fastighet
- Ulrika Samuelsson, enhetschef, Utveckling och omvärldsbevakning
- Dino Vranjic, projektledare, Fastighetsavdelningen

#### Stadsbyggnadskontoret (SBK)

- Maria Lejon, planchef, Planavdelningen
- Kajsa Röntfors, projektledare, Planavdelningen
- Emmelie Gustavsson, konsult
- Per Osvalds, projektledare, Planavdelningen

#### Älvstranden Utveckling (ÄU)

- Rune Arnesen, stadsutvecklingschef
- Lina Gudmundsson, projektledare
- Tomas Thorin, affärsutvecklare
- Niclas Malmeling

#### Fastighetskontoret (FK)

- Marie Peterson, enhetschef, FSSU
- Claes Premmert, senior projektledare, Strategisk utveckling

#### Trafikkontoret (TK)

- Anna Häggsson, plansamordnare



### Sweco

- Magnus Munk, projektledare för förstudien,
- Ann-Louise Elliot, specialist, Geoteknik / markförhållanden
- Henrik Cullin, specialist, Geoteknik / markförhållanden
- Per Lager, specialist, Schakt, spont och pålning
- Håkan Landebring, specialist, Föreslagen grundläggning (pålning)
- Johan Rosdahl, specialist, Miljöbedömning (föroreningar i mark)
- Jack Lindgren, specialist, Arkitektur / utformning
- Sara Tärk, specialist, Arkitektur / utformning
- Ulf Södergårds, specialist, Konstruktion (lastberäkning)
- Erik Good, specialist, Installationer (El, VVS, VR)
- Henrik Robertsson, specialist, Analys samhällsnytta
- Ellen Khan, specialist, Analys samhällsnytta
- Björn Carlsson, specialist, Trafik, parkering och infrastruktur
- Paulina Allde, specialist, Riskworkshop
- Magnus Munk, specialist, Kalkyler, markvärde, drift och förvaltningsekonomi

### Krohn Byggekonomer

- Björn Krohn, specialist, Kalkyl
- Marie Urhed, specialist, Kalkyl

## **1.3 Bedömningskriterier**

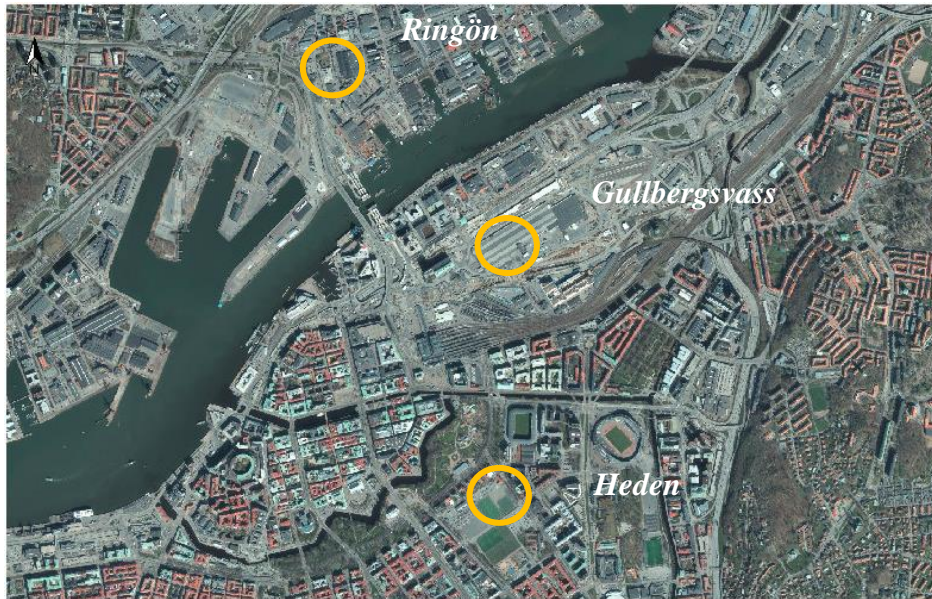
Till rapporten har bedömningskriterier formulerats med utgångspunkt i *Göteborgs strategi för bad- och simanläggningar* och *Förutsättningar för lokalisering av nytt centralbad i Gullbergsvass i Göteborg*.

Bedömningskriterierna kan beskrivas som vilka egenskaper som eftersträvas hos det framtida centralbadet i Göteborg. Bedömningskriterierna är kategoriserade enligt ledorden funktionalitet, kvalité och tid, vilka kommer från det politiska uppdraget för förstudien. Bedömningskriterierna har legat till grund för samhällsnyttoanalys och lägesbedömning. Bedömningskriterierna berörs i olika kapitel i rapporten och redovisas specificerat i nedan angiven bilaga:

### **BILAGA 1 - Centralbad - Bedömningskriterier**

## 2 Sammanfattning och slutsats

Studerade lägen: Gullbergsvass, Heden och Ringön



### *Innehåll:*

*Övergripande sammanfattning*  
*Ekonomi*  
*Lägesbedömning*  
*Nyttoanalys*  
*Risker*  
*Strategi för projektets genomförande*  
*Slutsats*

## Övergripande sammanfattning

Uppdraget har varit att fördjupa förstudien gällande förutsättningarna för ett centralbad i Gullbergsvass men också att översiktligt studera förutsättningarna för ett centralbad på Ringön och Heden.

De kalkyler, lägesbedömningar och nyttoanalyser som redovisas är baserade på befintliga förutsättningar, tidsaspekter, kommande stadsutvecklingsprocess och förväntad slutlig bild av omgivande stadsmiljö vid respektive läge.

I denna förstudierapport med dess bilagor redovisas det kompletta resultatet av genomförd utredning och analysarbete. Arbetet har genomförts i samverkan mellan IOFF, SBK, ÄU och FK tillsammans med specialister från Sweco och Krohn byggekonomen.

En röd tråd i arbetet har varit att presentera ett objektiva resultat. Nedan följer en kortfattad sammanfattning av rapportens innehåll.

## Ekonomi

I uppdragsbeskrivningen finns följande formulering: ”Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi.”

Med utgångspunkt från tidigare förstudier och uppdragsbeskrivningen för detta uppdrag har ett nytt arkitektförslag tagits fram med fokus på yteffektivitet och funktionalitet. Det har också genomförts geotekniska undersökningar och analyser för att bedöma förutsättningar för grundläggning på respektive plats.

Baserat på arkitektförslaget och de geotekniska analyserna har en kostnads kalkyl tagits fram och denna redovisas i kapitel ”11 Ekonomi”.

I kapitel ”11 Ekonomi” beskrivs också Markvärde och arrendekostnad, Jämförelse med tidigare kalkyl, Drift - intäkter och kostnader, Kostnader för staden utöver projektkostnad, Etablering av kommersiella lokaler och Alternativ markanvändning

### Projekt- och driftkostnad

Sammanfattningsvis uppgår den totalt kostnadsberäknade investeringen för projektet till ca **1,8 Mdkr**. Skillnaden mellan de tre platserna är marginell.

Kostnaden är i dagsläget (2021) något lägre på Heden och på Ringön då Gullbergsvass har högre grundläggingskostnad, men detta kompenseras av tidsfaktorn som medför att den beräknade kostnaden vid byggstart ligger på ungefär samma nivå. Då räknas byggstart på Gullbergsvass kunna ske 2024 och de båda andra platserna ca två år senare.

Kostnaden för markförvärv har inte tagits med i kalkylen då det förutsätts att idrotts- och föreningsförvaltningen arrenderar marken av Fastighetsnämnden.

Arrendekostnaden ingår i driftkalkylen som redovisas i ”11 Ekonomi” och driftkostnaden för anläggningen uppgår totalt till ca 92 Mkr/år.

## Jämförelse med tidigare kalkyl

Förstudien som genomfördes i april 2020, redovisade en totalkostnad om ca 2,3 Mdkr exklusive kostnad för markförvärv och utomhusbad.

Skillnaden mellan den tidigare kostnaden som ligger ca 460 Mkr högre än den nu framtagna kalkylen, beror huvudsakligen på följande högre kostnader i tidigare kalkyler:

- Grundläggningskostnad ca 200 Mkr
- Rivning och iordningsställande av mark ca 200 Mkr
- Extra riskpåslag ca 60 Mkr

Den lägre grundläggningskostnaden i den nu aktuella kalkylen kan förklaras med att byggnadsytan har minskat med ca 10 % och både kalkylerad mängd och längd på pålar har minskat på grund av den geotekniska analysen.

I rivningskostnaden räknades (i april 2020) alla kostnadsmässiga konsekvenser som till exempel evakueringskostnader för befintliga hyresgäster i terminalbyggnaden, med i kalkylen. I den nu aktuella Projektkalkylen ingår inte dessa kostnader som en del av uppförandet av ett centralbad då den befintliga terminalbyggnaden skall avvecklas oavsett vad man bygger inom de framtida kvarter som kommer att utvecklas i området.

## Kostnader för staden utöver Projektkostnad

Det är viktigt att tydliggöra att det uppkommer kostnader för staden utöver den bedömda investeringen om **1,8 Mkr** för centralbadet.

I Gullbergsvass tillkommer kostnader för en tidigare lagd avveckling av stor del den befintliga Terminalbyggnad som idag ägs av Älvstranden Utveckling AB. Detta medför kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster och omfattande rivning utöver den rivningskostnad som ingår i Projektkostnaden. Områdets infrastruktur i närområdet kring det föreslagna läget behöver byggas ut i samband med uppförande av ett nytt centralbad. Storleken på dessa kostnader har inte beräknats då det i nuläget saknas underlag för en sådan kalkyl. Dessa kostnader bör finansieras genom avyttring av mark med nya byggrätter i närområdet kring centralbadet.

En placering av centralbadet på Heden bedöms inte medföra några omfattande infrastrukturkostnader för staden, utöver vad som ingår i projektkostnaden, då omgivande infrastruktur redan finns på plats.

Vid en placering av centralbadet på Ringön tillkommer kostnader utöver Projektkostnaden, för ny infrastruktur på motsvarande sätt som i Gullbergsvass. Rivningskostnaden för befintlig byggnad ingår i Projektkostnaden och kostnad för evakuering kan eventuellt utebli då den hyresgästen Blå Stjärnan planerar att avflytta inom den närmaste tre- till femårsperioden. Ovanstående kostnader bör finansieras genom avyttring av mark med nya byggrätter i närområdet kring centralbadet.

## Lägesbedömning

Följande avsnitt är kortfattade utdrag ur den kompletta lägesbedömning som finns redovisad i kapitel 6,7 och 8 för respektive plats. Det rekommenderas att läsa igenom de utförliga lägesbedömningarna, för att få en komplett bild.

### **Gullbergsvass**

Ett centralbad på föreslagen plats i Gullbergsvass binder samman den pågående omvandlingen i Centralenområdet med framtida möjligheter i Gullbergsvass. Placeringen i Gullbergsvass bedöms positivt för en god framdrift och ett verkställande av färdigt centralbad enligt tänkt tidplan. Om beslutet blir att läge Gullbergsvass väljs så finns möjligheten att, om BN beslutat om positivt planbesked och uppdrag för Kämpegatan, att området införlivas i den detaljplanen.

Den planerade parken på Västlänken har stor betydelse för ett framtida centralbad. Parken och centralbadets utemiljö kan planeras i förhållande till varandra och sammantaget bidra till en markeffektiv utveckling och synergieffekter mellan bad, träning och rekreation. Parken blir också ett tydligt och attraktivt stråk för gående och cyklister västerut, mot till exempel Västlänkens uppgång eller mot centralstationen.

Centralenområdets förvandling och framtida karaktär bedöms ge en flexibilitet för en ikonbyggnad i stadsväven. Området kommer bestå utav höga och stora byggnadsvolymer. Ett centralbad kan antingen genom sin, för området, låga skala bidra positivt till stadsmiljön eller också utnyttja läget och bebyggas med andra funktioner ovanpå för ett mer kommersiellt gångbart centralbad.

### **Heden**

Föreslaget läge på Heden bedöms positivt för ett nytt centralbad utifrån platsens allmänt kända läge och identitet som idrottsplats. Centralbadet och idrottsytorna på Heden skulle kunna bidra till varandra. Det kan vara svårt att på ett bra sätt kombinera centralbadet med till exempel en påbyggnad och andra kommersiella funktioner eftersom det då inkräktar på det offentliga rum som Heden utgör. Hedens identitet och omgivande kulturmiljö kan medföra höga förväntningar och krav på den ikonbyggnad som centralbadet kommer att bli.

Föreslagen yta för ny offentlig byggnad, är enligt *Inriktningsdokumentet för Heden (2015)* för liten för framtaget arkitektförslag till nytt centralbad. Byggnaden blockerar bland annat ett av de genomgående stråk som identifierats.

Om centralbadet skulle placeras på Heden behöver byggnaden studeras i förhållande till platsens stråk och omgivning. Antingen behöver föreslagen struktur i *Inriktningsdokumentet* frångås eller så anpassas centralbadet i högre utsträckning till *Inriktningsdokumentet*, vilket innebär att centralbadets fotavtryck behöver minska.

## **Ringön**

Ett centralbad på föreslaget läge inom Ringön är i linje med stadens intentioner att utvidga centrala staden över älven och knyta centrala Hisingen till övriga staden på ett tydligare sätt. Ett centralbad i området kan även bidra till stadsliv och aktivitet på platsen under stora delar av dygnet och även på helger.

Föreslaget läge på Ringön innebär att centralbadet placeras i en planerad kvartersstruktur. Det kommer därför vara viktigt att så många sidor av byggnaden som möjligt blir aktiva. Om ett centralbad placeras på Ringön behöver det studeras vidare om byggnaden kan bidra till aktivitet även på de sidor som inte är entrésida. Lämplig tomtutbredning behöver studeras vidare om ett centralbad ska placeras på Ringön.

Centralbadet kommer under lång tid ligga mitt i en byggarbetsplats under utbyggnad av kommande kvarter och gator. Detta försvårar tryggheten och tillgängligheten ytterligare under denna period. I ett framtida, utbyggt Frihamnen/Ringön kopplar föreslaget läge väl till både Lindholmen och Backaplan, med goda möjligheter att ta sig till badet med cykel.

## **Nyttoanalys**

Då ett nytt Centralbad skall fungera på lång sikt, troligen under ett antal decennier likt det tidigare Valhallabadet, är nyttoanalysen gjord med utgångspunkt att bedöma läget i den framtida stadsmiljö som kan antas komma att omge det nya Centralbadet.

I den genomförda nyttoanalysen har samhällsnyttan jämförts mellan de tre alternativa placeringarna. Här har utgångspunkten varit att bedöma och beskriva vilka nyttor som en ny badanläggning kan medföra för samhället och staden Göteborg, med utgångspunkt från att anläggningens syfte ska kunna uppfyllas, nämligen att ersätta Valhallabadet, möta de krav som ställs på ett centralbad idag samt utveckla anläggningen för att tillfredsställa de verksamheter som efterfrågas.

Tillgängligheten till och från anläggningen är det primära för att möjliggöra för människor att komma till centralbadet och resultaten visar att Gullbergsvass och Heden är de alternativ som är mest gångbara.

En viktig aspekt för en publik idrottsanläggning av detta slag, speciellt ett centralbad som ska kunna hålla i simtävlingar upp till SM-nivå, är att anläggningen både ska attrahera och tillgängliggöras för alla typer av besökare, både lokala, regionala och nationella.

Lokaliseringsalternativen Heden och Gullbergsvass, är de alternativ som sammantaget får störst nyttor enligt genomförd nyttoanalys.

En lokalisering på Heden eller i Gullbergsvass, kommer också att fungera mycket bra som ett lokalbad för områdena centrala Göteborg, Örgryte och Härlanda.

Det finns ett flertal frågetecken kring både Gullbergsvass och Ringön då det krävs omfattande arbeten runt den valda platsen i form av planering och

utveckling av infrastruktur. Lokaliseringsalternativet på Heden har ett flertal större nyttor jämfört med Gullbergsvass och Ringön, men hålls något tillbaka av att staden då inte utvecklar nya områden som får staden att växa.

Analysresultatet sammanfattas mer utförligt under kapitel 9 och under respektive lägesbedömning i detta dokument. Resultatet av den genomförda nyttoanalysen i sin helhet finns i:

### BILAGA 3 - Centralbad Nyttoanalys Samhällsnytta

*Sammanfattning av resultat. Beskrivning av siffervärden finns under Kap 7.*

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad på de tre platserna som ingår att bedöma i förstudien.	Samlad nyttobedömning för Gullbergsvass	Samlad nyttobedömning för Heden	Samlad nyttobedömning för Ringön
Tillgänglighet	75	88	70
Exploateringseffekt för bostäder och kontor	48	63	45
Placering – välkomnande och tryggt	72	85	70
Sammanhållen stad	88	85	28
Attraktivitet	85	82	40
Klimatsmart och hållbart resande	63	53	35
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv	85	95	45
Turismnäring	38	83	18
Näringslivsutveckling	65	65	45

## Risker

Under utredningsarbetet har det genomförts en större digital riskworkshop med medverkan av flertalet deltagare i förstudiearbetet och därefter har mindre uppföljande möten hållits i arbetsgrupper.

De största riskerna som har identifierats är följande:

- Risk för kostnadsökning vid grundläggning i Gullbergsvass och på Ringön.
- Risk att tidplanen inte håller. Något högre risk på Ringön än de övriga platserna.

Den kompletta riskanalysen redovisas i:

### BILAGA 6 - Centralbad Riskanalys

## **Strategi för projektets genomförande**

Efter ett beslut om genomförande av projektet och val av placering är det mycket viktigt att planbesked söks inom kort för att områdets lämplighet skall kunna provas i en detaljplan.

I kapitel 6, 7 och 8 redovisas bedömningar av respektive plats. Under sista punkten i respektive kapitel beskrivs den fortsatta arbetsprocessen efter beslut om genomförande.

### **Arkitektävling / Gestaltningstävling - Ikonbyggnad**

De kalkyler som presenteras i denna fördjupade förstudie har baserats på direktiven i uppdraget som bland annat tydligt anger att kostnaden skall reduceras i förhållande till tidigare kostnadsberäkningar. Därmed har det arkitektförslag som tagits fram och som har varit underlag för de nya kalkylerna utgått ifrån en funktionell kostnadseffektiv byggnad som har minskat i yta med ca 10 %.

Om det beslutas att en arkitektävling/gestaltningstävling skall genomföras finns det goda möjligheter att genom tävlingsvillkoren ställa krav på funktionalitet och yteffektivitet i kombination med god estetik. Detta för att byggnaden både skall kunna bli en s.k. ”ikonbyggnad”, men också uppnå hög effektivitet till en rimlig kostnad.

Det skall dock noteras att det alltid finns en risk för högre kostnader i samband med en ”ikonbyggnad” i stadsrummet. Denna eventuella merkostnad är inte inkluderad i den i förstudien kalkylerade projektkostnaden.

### **Fortsatt process efter beslut om genomförande**

Efter att ett byggprojektuppdrag tilldelats idrotts- och föreningsförvaltningen behöver en projektplan tas fram där det beskrivs hur processen skall genomföras med avseende på tid, kvalitet, funktion med mera inför ett programarbete som blir första steget i processen.

För att möjliggöra en snabb process och säkerställa att rätt funktioner och därav rätt produkt utformas och byggs när det nya Centralbadet ska på plats krävs att resurser avsätts omgående för framtagande av en programhandling på idrotts- och föreningsförvaltningen.

Programhandlingen ska tas fram i en bred grupp där medverkande från berörda förbund, driftorganisation, fastighetsägare, byggherre och expertkompetens tar fram ett mer specificerat och utvecklat innehåll utifrån det beslut som tas. Programhandlingen ska sedan utgöra underlag för kommande beslut, samt för kommande processer. Det är av yttersta vikt att säkerställa att byggnaden kan utföras med efterfrågade funktioner, inom beslutad fastighet och till rätt kostnad.

Det är viktigt att programhandlingen tas fram skyndsamt för att skapa rätt förutsättningar även för detaljplanearbetet och den tillhörande utformningen av trafik- och parkeringslösningar samt försörjning av byggnaden.



När programhandlingen färdigställts finns flertalet möjligheter för upphandlingar av projektering och entreprenad, dessa måste i samband med upprättandet av programhandlingen belysas noggrant och riskerna måste värderas så inga överraskningar uppstår.

För att fördjupa frågor kring arkitektur och gestaltning kan det finnas behov av att genomföra en arkitekttävling. Med hänsyn till fortsatt kort tidplan är det viktigt att ett beslut om arkitekttävling fattas och att i så fall, snarast upprätta ett tävlingsprogram och att utlysa en tävling.

Nedan följer några avsnitt ur respektive platsbeskrivning.

### **Gullbergsvass**

Planbesked gällande detaljplan Kämpegatan kommer att hanteras i Byggnadsnämnden i februari 2021. Om beslutet blir att läge Gullbergsvass väljs så finns möjligheten att, om BN beslutat om positivt planbesked och uppdrag för Kämpegatan, att området införlivas i den detaljplanen.

För att genomföra den planerade utbyggnaden av Kämpegatan finns det i dagsläget planer på att riva den västra delen av den befintliga Terminalbyggnaden.

Placeringen av ett nytt centralbad enligt förstudiens förslag, innebär att ytterligare rivning av Terminalbyggnaden blir aktuell. Med detta påskyndas stadsutvecklingen i Gullbergsvass västra del. Därmed kan en sträcka av den planerade och för Gullbergsvass viktiga boulevarden komma till stånd.

Planprocessen kommer att fortsatt omfatta, och fördjupa frågor kring trafik och parkering samt studier av hur funktioner och omgivande kvarter kan samverka. Planeringen i Gullbergsvass är inte så långt gången så här finns stor påverkansmöjlighet och god ytkapacitet. De för planprocessen nödvändiga utredningarna kommer också att göras exempelvis dagvattenhantering, buller, luft m.m.

### **Heden**

När den byggnad som har tagits fram i den fördjupade förstudien, som är anpassad läget i Gullbergsvass, ”flyttas” till Heden konstateras att den angivna tomtytan inte räcker till för en byggnad av denna storlek. I en fortsatt planprocess behöver byggnaden anpassas till platsen och en erforderlig storlek på tomtyta måste tas i anspråk. Antingen behöver föreslagen struktur i *Inriktningsdokumentet* för Heden frångås, eller så anpassas centralbadet i högre utsträckning till *Inriktningsdokumentet*.

### **Ringön**

Föreslaget läge avviker från Strukturplanen för Frihamnen och i den fortsatta processen behöver det studeras om centralbadet ska ingå i DP 2 (Detaljplan 2 för Frihamnen) eller utgöra en egen detaljplan. Framtaget förslag måste anpassas till lämplig tomtutbredning i förhållande till Strukturplanen för Frihamnen.

## Slutsats

- Efter genomförd fördjupad förstudie kan det konstateras att de alternativ som verkar mest lämpliga för ett nytt Centralbad är Gullbergsvass eller Heden.
- I kap 10 Tidplan framgår att ett centralbad vid Gullbergsvass kan stå klart i slutet av 2026, om det inte sker några fördröjningar under planprocessen. Motsvarande tid för de två andra alternativen Heden och Ringön är 2028.
- Ringö-alternativet får lägre ”poäng” i nyttoanalysen och det kan konstateras att placeringen på Ringön inte uppfyller kriteriet att det nya centralbadet skall fungera som ett lokalbad för Härlanda, Örgryte och Centrum.
- Projektkalkylerna omfattar erforderlig rivning, iordningsställande av mark och miljösanering inom Centralbadets tomtyta/fastighet på respektive plats, samt total kostnad för schakt, grund och uppförande av byggnad.
- Markförvärvskostnad och markvärde ingår inte investeringskalkylen.
- Idrotts- och föreningsnämnden kommer att arrendera den valda fastigheten på alla tre platser och arrendekostnaden redovisas som en schablon-beräknad kostnad, vilken ingår i årlig driftkostnadsbudget.
- Projektkostnaden är därmed likvärdig för de tre alternativen.
- Utöver projektkostnaden tillkommer kostnader för staden vid utveckling av områdena Gullbergsvass respektive Ringön då dessa platser måste omvandlas från befintliga förhållanden till en ny stadsmiljö i centralbadets omgivning. Denna stadsutveckling fordrar rivning av befintliga byggnader utöver den rivning inom tomtmark som ingår i Projektkostnaden samt ny infrastruktur i områdena. Vid en placering på Heden tillkommer inte motsvarande investeringar då omgivande infrastruktur redan finns på plats.
- Det har inte gjorts några beräkningar av respektive lokaliserings möjliga alternativa användning och därmed redovisas inte någon alternativ intäktpotential i siffror för någon av de tre platserna.
- Ett beslut om placering bör baseras på en ordentlig genomläsning av denna förstudierapport i sin helhet, samt dess bilagor.

/ Idrotts- och föreningsförvaltningen

/ Stadsbyggnadskontoret

/ Älvstranden Utveckling AB

/ Fastighetskontoret

## 3 Tidigare utredningar

### 3.1 Förstudie 2020

Förstudien, *Förutsättningar för lokalisering av nytt centralbad i Gullbergsvass i Göteborg* (2020-04-16), visade att placeringen i Gullbergsvass bedömdes lämplig för ett centralbad i Göteborg och att platsen är väl vald utifrån planmässiga förutsättningar. Platsen skapar en god tillgänglighet för både stadens invånare och besökare med kollektivtrafik. Läget gynnas av befintliga och planerade gång- och cykelstråk. På platsen pågår en stadsomvandling som gynnas av ett centralbad och omvänt – som gynnar ett centralbad.



*Illustration från förstudien*

Placeringen bedömdes också vara förenlig med förslag till strukturplan för området. Ett centralbad i detta läge kommer att ligga mitt i ett kommande expansivt område och stärker Centralenområdet och Gullbergsvass. Platsen möjliggör för de ytor som centralbadet kommer att kräva.

Vid framtagande av förstudien bedömdes planstart till Q4 2020 och beräknat antagande Q2 2023. Med en beräknad byggtid på 2,5–3 år bedömdes då att badet skulle kunna stå klart 2026. För uppdaterad tidplan, se kapitel 10 *Tidplan*.

Den korta handläggningstiden för arbete med förstudien medförde ett ytterligare behov av att studera bland annat byggnadens anpassning till platsen och grundläggning samt närheten till Västlänken.

## 3.2 Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad, 2018

Den *Fördjupade lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad* (Tengbom, 2018-04-05) pekade ut fyra möjliga placeringar av ett nytt centralbad: Evenemangsstråket, Heden, Gullbergsvass och Ringön. Studien bygger vidare på den av Fastighetskontoret upprättade *Övergripande lokaliseringsstudie*, daterad 2017-09-27.

### Gullbergsvass

I den *Fördjupade lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad* (Tengbom, 2018) beskrivs att ett centralbad i Gullbergsvass blir tillgänglig för människor i hela Västra Götalandsregionen och har samtidigt korta gångavstånd från närmsta spårvagnshållplats samt hållplats för Västlänken. Centralbadet är en offentlig byggnad som blir en publik målpunkt i ett område med bostäder och kontor, och detta ökar flödet av människor både på dag- och kvällstid.

Anläggningen är placerad så att den ingår i den nya tänkta stadsstrukturen i Gullbergsvass. Det finns tillräckligt med yta men det krävs att anläggningens placering anpassar sig till de tänka stråken. Att byggnaden är låg i förhållande till stor del av omgivande bebyggelse kan vara positivt med avseende på lokalklimatet och möjligheter till dagsljus i gaturummet.

### Heden

I den fördjupade lokaliseringsstudien studerades en placering av nytt centralbad enligt framtaget *Inriktningsdokument för Heden* (2015). Då föreslogs att centralbadets funktioner skulle fördelas i två plan, för att minska byggnadens fotavtryck och utbredningen på Heden samt för att följa områdets kvartersstruktur. Placeringen bedömdes tillgänglig för gång- och cykeltrafikanter, inte minst för barn då området redan idag präglas av barn- och ungdomsidrott. Ett centralbad på Heden bedömdes positivt för att öka flödet av människor på platsen vintertid.

### Ringön

I den fördjupade lokaliseringsstudien beskrevs osäkerheten i att ett centralbad på Ringön kan komma att placeras i en otillgänglig miljö där stråk och platser inte är färdigställda eller att centralbadet placeras i en byggarbetsplats under flera år framåt. Omvänt bedöms ett centralbad på Ringön kunna bidra till områdets utveckling samt utgöra ett symboliskt värde i byggandet över älven.

## 4 Behovsbeskrivning

Nuvarande anläggning, Valhallabadet, uppfyller inte de funktionskrav som finns för nuvarande kundgrupper i ett modernt centralbad. Därför behövs en ny anläggning som kan möta stadens behov av och tillgång till motionssim, fritids- och föreningsaktiviteter och simundervisning.

Storlek och utformning av centralbad ska vara i enlighet med den av Kommunfullmäktige antagna *Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar*.

### 4.1 Målbild – Nytt centralbad i Göteborg

De funktioner som finns i Valhallabadet idag ska ersättas och utvecklas i en modern och ändamålsenlig anläggning. Utöver det skall det i anläggningen kunna arrangeras simtävlingar på SM-nivå med de krav och behov som finns idag.

Den nya moderna anläggningen bör ha som mål att uppnå en miljon besökare på årsbasis efter några år. Staden kommer att växa under kommande år och likaså städerna i vår omgivning. Kundunderlaget ökar alltså; dessutom bör en ny anläggning med ökad vattenyta och med möjlighet till fler och större tävlingar möjliggöra fler besökare.

### 4.2 Befintlig verksamhet

Valhallabadet består idag av en 50-metersbassäng, en 25-metersbassäng, en undervisningsbassäng och en varmbassäng. Utöver detta finns en relaxavdelning med bastur.

Idag har Valhallabadet cirka 500 000 årsbesök och dessa utgörs till största del av motionärer. Utöver motionssim så bedrivs babysim, simskolor, skollektioner, aktiviteter för funktionsnedsatta, familjesim, föreningsträning från nybörjare till elit (konstsim, simhopp, simning, vattenpolo), tävlingar, simidrottsläger, vattengymnastik, rehabiliteringsträning, samt FaR (fysisk aktivitet på recept). Till skillnad från övriga sim- och badanläggningar i Göteborg attraherar Valhallabadet inte bara skolbesök från de närliggande stadsdelarna (i det här fallet Centrum och Örgryte-Härlanda), besöken kommer också från områden som ligger längre bort.

Ungefär 30 helger om året är bokade för tävlingar. Men anläggningen uppfyller inte kraven för att kunna arrangera simtävlingar på SM-nivå. 50-metersbassängen saknar läktare medan 25-metersbassängen inte har tillräcklig bredd på banorna. 25-metersbassängen är inte heller tillräcklig för simhoppstävlingar. Anläggningen kännetecknas idag av höga driftkostnader, stora investeringsbehov samt brister ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Även om den traditionella simidrotten är klart störst, finns det flera andra idrotter som bedriver verksamhet i sim- och badanläggningar. Bland dem märks exempelvis triathlon, parasport (tidigare handikappidrott), sportdykning och kanot.

### 4.3 Framtida behov

Först och främst är det viktigt att poängtera att ett nytt centralbad ska vara till för alla, oavsett vilken grupp man känner tillhörighet med, eller för dem med funktionsvariation.

Ett centralbad ska ha ökad kapacitet för såväl simundervisning som motionsverksamhet och även uppfylla krav och behov för en modern och ändamålsenlig anläggning för SM-tävlingar i simidrott. Anläggningen ska också i den mån det är möjligt och rimligt anpassas till övriga idrotter som bedriver verksamhet i badanläggningar.

En komplett långbaneanläggning enligt simförbundet är:

- 1 styck tävlingsbassäng 50 × 25 meter utan djupdel
- 1 styck hoppbassäng 25 × 20 meter
- 1 styck tränings-/terapibassäng 12 ½ × 8 meter

Höppinstallationerna i anläggningen måste överensstämja med kraven i FINA Facilities Rules.

Anläggningen ska också i den mån det är möjligt och rimligt anpassas till övriga idrotter som bedriver verksamhet i badanläggningar. Det innebär att anläggningen behöver två 50-metersbassänger, varav en tävlingsbassäng med jämt bassängdjup samt en med delbar botten – en djupdel och en del med höj- och sänkbar botten.

För att möjliggöra för idrotter såsom simhopp behövs också en hoppbassäng med måtten 25×25 meter.

Anläggningen behöver en läktarkapacitet om 2 000 personer och tillhörande funktioner för att kunna genomföra även simhopp, konstsim och vattenpolo med mera.

Utöver att 50-metersbassänger behövs för tävlingstillfällen ger det goda möjligheter för simföreningar, samt övrigt föreningsliv och motionärer, att nyttja anläggningen nästintill hela öppetiden. Då dessa idag utgör stora kundgrupper i Valhallabadet ger det möjligheter för ett utökat antal besökare.

Simskoleverksamheten och liknande verksamhet, babysim och skolsim, är viktiga funktioner i det nya centralbadet som ska möjliggöra att alla i staden lär sig simma. För att uppfylla dessa behov kommer det behövas två undervisningsbassänger med höj- och sänkbar botten för att möjliggöra verksamhet för flera kundgrupper och verksamheter.

Anläggningen ska innehålla en relaxavdelning, gym och gruppträning, samt restaurang och/eller café.

Centralbadet blir det absolut största i Göteborg till såväl yta som vattenyta och bör vara ett bad alla kan ta sig till enkelt och gärna utan att använda bilen.

Utifrån att centralbadet placeras i ett område med omfattande stadsutveckling är det viktigt att den nya byggnaden tar sin gestaltningsmässiga plats i stadsrummet.

Det är viktigt att anläggningen planeras, byggs och drivs med stort fokus på klimat- och miljö. Erfarenheter från stadens och andras tidigare projekt med hållbart byggande skall beaktas. Innovativa och miljövänliga tekniska lösningar bör eftersträvas för att ge så låga drifts- och förbrukningskostnader som möjligt. Bedömningar i planerings- och projekteringskedet bör göras ur ett livscykelperspektiv.

#### 4.4 Utrymmesbehov

Då det är stora bassänger och mycket vattenyta som ska skapa goda flöden och vara tillgängliga för alla bör alla bassänger placeras i markplan, tillsammans med omklädningsfunktioner och entréfunktioner. Det skulle innebära att det nya centralbadet utifrån nu kända förutsättningar bör ha en BYA ("Byggnadsarea" = byggnadens yta på marken) om ca 12 000 m<sup>2</sup>. Valhallabadet har idag en BYA om knappt 9 500 m<sup>2</sup>.

Utifrån de funktioner som behövs för den nya anläggningen bör BTA ("Bruttoarea" = byggnadens totala våningsyta) hamna på ca 28 000 m<sup>2</sup>. Detta kan dock fortfarande ändras beroende på placering av funktioner, innehåll och vilken påverkan och konsekvenser det får på samband och teknikytor.

Det är viktigt att tomten som ska bebyggas har en form som möjliggör en anläggning med bra funktionssamband, för att inte bygga in framtida logistiska problem eller tillgänglighetsproblem.

#### 4.5 Utomhusmiljö

Alla funktioner för bil- och bussangöring, bil- och cykelparkering och leveranser ska rymmas på den egna fastigheten. Hållbara färdssätt som gång, cykel, kollektivtrafik och samåkning ska ges en framträdande lokalisering och utformning. Utemiljön ska på det stora hela vara trygg och attraktiv.

Transporter till och från anläggningen såsom sopor, leveranser och driftsmaterial ska kunna ske ända fram till byggnadens inlastningspunkter. Sophantering och leveranser av driftsmaterial kan komma att ske dagligen. Utbyte av större teknikutrustning såsom sandfilter och ventilationsaggregat ska kunna ske var 10 till 15 år.

Räddningstjänsten ska kunna komma runt och intill byggnaden obehindrat.

Bilparkeringsbehovet har beräknats till 60 platser vilka ska lokaliseras på den egna fastigheten. Utöver dessa behöver det finnas cirka 450 bilplatser i allmänt tillgängliga parkeringsanläggningar inom cirka 700 meters gångavstånd att användas vid evenemang. Parkering för rörelsehindrade ska finnas i tillräcklig omfattning max 25 meter från entrén.

Cykelparkeringsbehovet har beräknats till totalt 470 platser varav 120 platser ska vara lokaliserade i nära anslutning till entréer och 100–200 kan vara temporära att etableras vid evenemang. Bussar med skolelever eller idrottsklubbar ska kunna angöra nära byggnaden för av- och påstigning. Parkering av bussar förutsätts ske på annan plats.

## 4.6 Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar

Under 2015–2016 arbetade idrotts- och föreningsförvaltningen med underlag för en sammanhållen strategi för badhus i Göteborg, vilket resulterade i ett antal förslag. 2017 beslutade kommunstyrelsen hur förslagen i strategin ska hanteras framöver.

Så många göteborgare som möjligt bör ha en god tillgänglighet till en sim- och badanläggning. Idrotts- och föreningsförvaltningen föreslog i utredning tre nivåer på sim- och badanläggningar:

- Lokalbad, vars primära funktioner är simundervisning, folkhälsa/motionsverksamhet för barn och ungdom.
- Områdesbad: lokalbad plus familjedel och fler funktioner för simundervisning.
- Centralbad: områdesbad plus fler funktioner för simundervisning, folkhälsa/motionsverksamhet och föreningsverksamhet, inklusive tävlingar.

Valhallabadet byggdes 1956, och har således passerat sin tekniska livslängd och uppfyller inte heller de kriterier som ställs för ett centralbad. I ett nytt centralbad ska simidrotten ges möjlighet att arrangera tävlingar på SM-nivå och evenemangsstaden Göteborg ska ges möjlighet att ta emot större nationella evenemang. Utöver att vara ett bad för hela staden fungerar Valhallabadet också som ”lokalbad” för stadsdelarna Centrum och Örgryte-Härlanda.

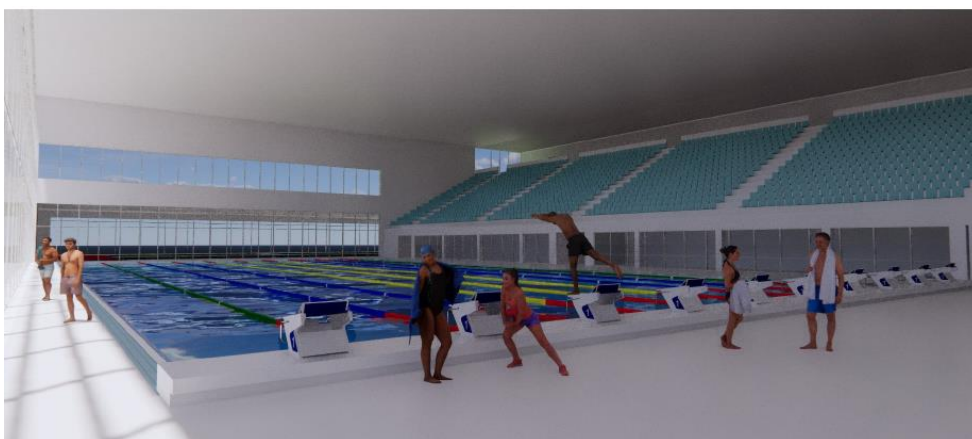
För att svara mot uppställda funktionskrav bör ett centralbad ha två 50-metersbassänger (varav en med djupdel med höj- och sänkbar botten), två undervisnings-/varmbassänger (med höj- och sänkbar botten) samt minst 2 000 läktarplatser (vilket är kravet för att få arrangera långbane-SM). Ett centralbad bör ha funktioner som krävs för att fungera som stadens huvudarena för simidrott. Det innebär att anläggningen utöver att vara ett simidrottscentrum också kommer att vara stadens största simundervisningsanläggning tillika motionsanläggning. Anläggningen ska förses med funktioner så att det fungerar att ha med sig små barn men badstrategins utgångspunkt är att det är i de så kallade områdesbaden som det ska satsas på familjefunktioner.

Strategidokumentet i sin helhet bifogas som bilaga:

### **BILAGA 9 - Utredning, Strategi för Göteborgs sim- och badanläggning (I&F) 161018**



## 5 Arkitektförslag



### 5.1 Sammanfattning

Syftet med Arkitektförslaget är att vara en del av beslutsunderlaget och en fortsatt process med framtagande av detaljplan, programhandling och eventuell arkitekttävling. Arkitektförslaget ligger till grund för förstudiens kalkyler.

Utgångspunkten för Arkitektförslaget är den Behovsbeskrivning som idrotts och Föreningsförvaltningen har tillhandahållit och som bygger på den *Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar* som beslutades av Kommunstyrelsen 2017.

Målsättningen har varit att minska byggnadens yta på marken i förhållande till tidigare utredningsskiss. En strategi har varit att skapa en kompaktare form som lättare kan integreras i kvartersbebyggelsen. Arkitektförslaget redovisar en lösning utan dedikerad baksida för att lättare smälta in i en innerstadskontext.

Förslaget är framtaget med utgångspunkt i en placering på Gullbergsvass och applicerat på de två andra tomterna. Om det beslutas att centralbadet skall placeras på Heden eller Ringön kommer ett arkitektförslag anpassat för den valda platsen att tas fram.

Anläggningen har samma bassängtyper som i tidigare utredningsförslag. Förslaget gestaltar, med logiska samband, area och volymbehov på tre olika tomter.

Centralbadet har dimensionerats för upp till en miljon besökare årligen. Badet har tre delar; undervisnings-, sport- och motions- samt en familjedel. Till detta finns kompletterande utrymmen för gym, föreningar samt en relaxavdelning. Tävlingsbassängen har en läktarkapacitet på 2 000 personer och kan hantera stora tävlingar och SM i långbana.

Alla verksamheter i anläggningen kan fungera oberoende av varandra vid olika typer av arrangemang. Gymmet är tänkt att drivas av extern operatör och kan nås via trappa i lounge eller via separata trapphus med direktingång utifrån.

Anläggningen är tillgänglig och hållbar. Redovisade konstruktioner och installationer är beprövade och har använts i kalkylarbetet.

## **5.2 Redovisning av Arkitektförslag**

Arkitektförslaget i sin helhet redovisas med beskrivning, ritningar och illustrationer, konstruktion och installationer, i följande bilagor:

**BILAGA 2.1 - Centralbad - Arkitektförslag**

**BILAGA 2.2 - Centralbad – Ritningar och illustrationer**

## 6 Lägesbedömning – Gullbergsvass

### 6.1 Generell bedömning av läge för centralbad



*Befintlig och planerad situation kring Centralen och Gullbergsvass. Läget för centralbad är markerat i rött.*

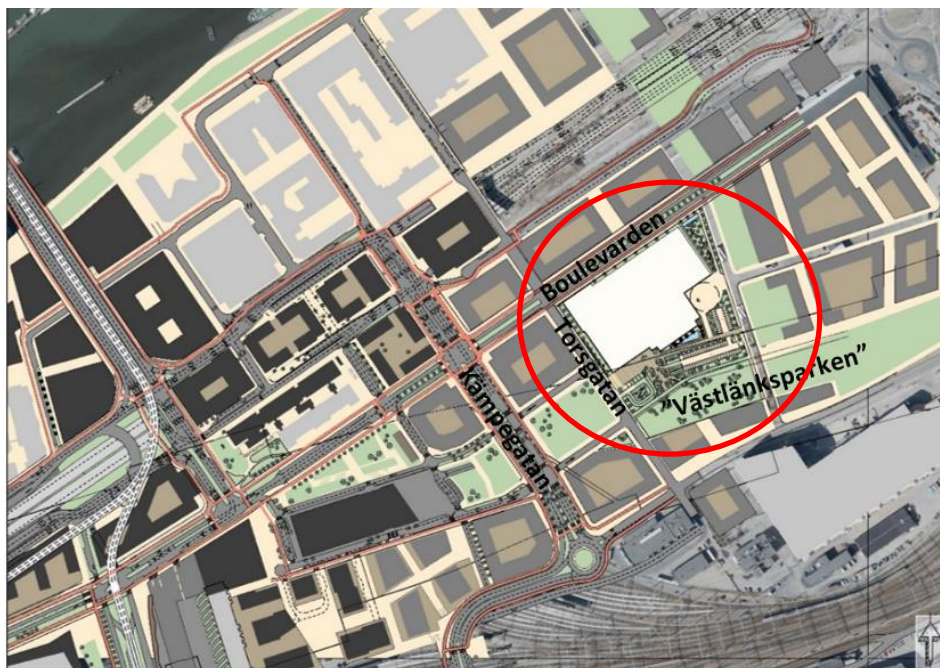
Ett centralbad på föreslagen plats i Gullbergsvass binder samman den pågående omvandlingen i Centralenområdet med framtida möjligheter i Gullbergsvass. Placeringen i Gullbergsvass bedöms positivt för en god framdrift och ett verkställande av färdigt centralbad enligt tänkt tidplan. Om beslutet blir att läge Gullbergsvass väljs så finns möjligheten att, om BN beslutat om positivt planbesked och uppdrag för Kämpegatan, att området införlivas i den detaljplanen.

Den planerade parken på Västlänken har stor betydelse för ett framtida centralbad. Parken och centralbadets utemiljö kan planeras i förhållande till varandra och sammantaget bidra till en markeffektiv utveckling och synergieffekter mellan bad, träning och rekreation. Parken blir också ett tydligt och attraktivt stråk för gående och cyklister västerut, mot till exempel Västlänkens uppgång eller mot centralstationen.

Centralenområdets förvandling och framtida karaktär bedöms ge en flexibilitet för en ikonbyggnad i stadsväven. Området kommer bestå utav höga och stora byggnadsvolymer. Ett centralbad kan antingen genom sin, för området, låga skala bidra positivt till stadsmiljön eller också utnyttja läget och bebyggas med andra funktioner ovanpå för ett mer kommersiellt gångbart centralbad.

Centralenområdet är tänkt att bli en blandning av bostäder och verksamheter/kontor där ett centralbad kan bidra till att locka människor från alla delar av staden och utgöra en social mötesplats i området.

Många människor har nära till centralbadet från sin arbetsplats vilket underlättar vardagsmotion. Placeringen i Gullbergsvass gör att centralbadet kommer upplevas som tillgängligt både för hela staden och för Göteborgsregionen.

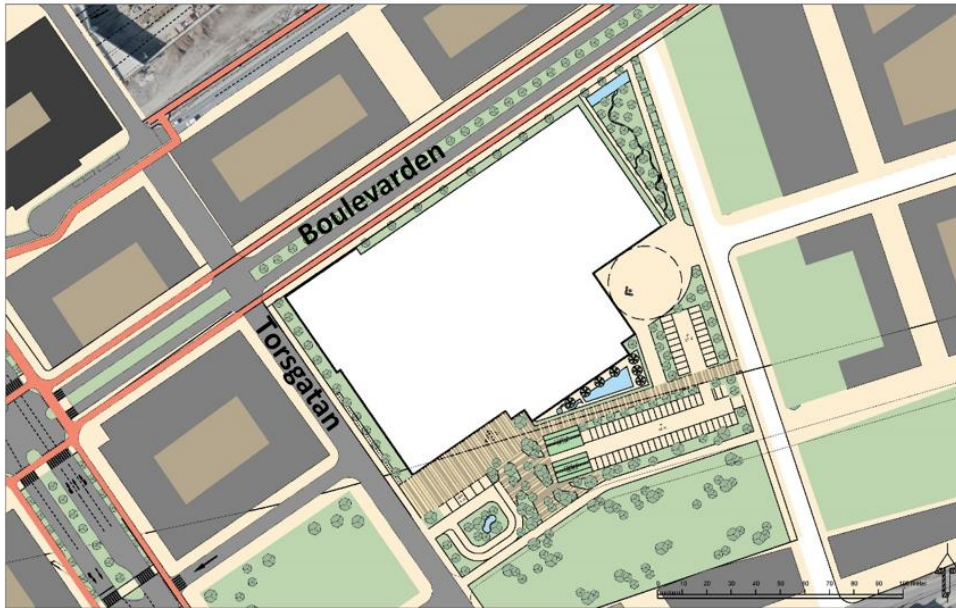


*Kartbild visar centralbadet som knyter samman Centralenområdet och framtida Gullbergsvass och kontakten med parken ovan Västlänken.*

Centralbadet föreslås utformas med fasader åt alla håll utan baksidor. Längs Boulevarden föreslås byggnaden dras in ca 5 meter på tomten för att minska insyn. Avståndet bedöms ge förutsättningar för ett bättre samspel med det flöde av trafik och människor som kommer att finnas på Boulevarden i framtiden. Centralbadets bassänger är tänkta mot norr och Boulevarden medan huvudentrén vänder sig åt söder och parkstråket. Stor del av besökarna till badet bedöms komma från Kämpegatan och därför är det viktigt att huvudentrén blir synlig, eller på annat sätt lätt att hitta, därifrån.

Mellan centralbadet och Kämpegatan finns ett kvarter och Torsgatan. Detta kvarter har ett attraktivt, synligt, läge och är strategiskt beläget vid stora stråk och det framtida centralbadet. Det blir viktigt att kvarteret utvecklas i samspel med centralbadet.

Det finns utbyggnadsmöjligheter för ett centralbad i Gullbergsvass då pågående planering inom kvarteren åt öster inte är fastställda och planeringsförutsättningar är under framtagande. Utomhus finns en god ytkapacitet med möjlighet för fördelning av olika logistiska behov, för såväl besökare och dagliga transporter.



*Kartbild visar centralbadet med angöring, parkering och kontakten med parken ovan Västlänken.*

## 6.2 Översiktlig platsanalys



*Befintlig och planerad situation kring Centralen och Gullbergsvass. Läget för centralbad är markerat i rött.*

## **Koppling till grönstruktur**

Med den föreslagna placeringen i Gullbergsvass kommer centralbadhuset ligga i direkt anslutning till några av stadens viktiga parkstråk/grönstråk. Området ovanpå Västlänkens tunneltak utformas som en långsträckt park, Västlänksparken, mellan Centralenområdet och Olskroken. Kopplingar planeras från Västlänksparken ut mot Göta älv där Älvrummet kommer att erbjuda en stor gemensam offentlig utemiljö i form av bland annat park. Båda dessa stråk kommer att finnas på nära avstånd för dem som bor och vistas i Centralenområdet.

Med en kraftig exploatering krävs också utrymme för dagvattenhantering med fördröjningsåtgärder vilket det finns goda möjligheter att klara inom fastigheten. En lägre byggnad i stadsdelens annars högresta siluett, kräver omsorgsfull gestaltning där även taket ingår som en mycket viktig och exponerad del. På den föreslagna tomten finns möjlighet för en besökare att uppleva att badhuset ligger i en parkmiljö. Ett nytt badhus behöver bidra till en detaljering av stadsrummet i ögonhöjd. Därför är samspelet mellan fasadernas utformning och stadsgrönskan viktig. Att säkerställa tillräckligt utrymme för träd och andra planteringar är av stor vikt.

## **Koppling till infrastruktur och transportflöden, rörelsestråk och målpunkter**

Placeringen av centralbadhuset i Gullbergsvass, med närheten till Centralstationen, gör det lättillgängligt ur ett regionalt perspektiv. Ur ett mer lokalt perspektiv, stadsnivå, finns också goda möjligheter att skapa starka kopplingar via kollektivtrafiken. För cyklister erbjuds goda möjligheter att enkelt nå fastigheten via g/c-stråket i Västlänksparken och via gatunätet som i delar är utformat med separata cykelbanor. Att kunna angöra centralbadhuset med cykel eller till fots direkt från parken ger tomten ett mervärde.

Utveckling av en stark målpunkt i form av ett badhus skulle stärka attraktionskraften och bidra till att befolka området under en stor del av dygnet, vilket i sin tur kan bidra till vidare etableringar och utveckling av stadsdelen. En offentlig inrättning av detta slag bjuder in hela stadens befolkning till den nya stadsdelen, Centralenområdet och Gullbergsvass, vilket är positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Med det fördelaktiga läget finns möjligheter att utveckla fler ytor, i angränsande Västlänksparken till exempel, för aktivitet, spontanidrott och lek.

## 6.3 Samhällsnytta

Här redovisas resultatet av genomförd nyttoanalys – Samhällsnytta för Gullbergsvass:

*Samhällsnyttobedömning av det nya centralbadets lokalisering i Gullbergsvass.*

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad i Gullbergsvass jämfört med idag	Nationellt (Sverige)	Regionalt (Västra Götalandsregionen)	Lokalt	Närområdet	Samlad nyttobedömning för alla fyra perspektiv
Tillgänglighet	70	70	80	80	75
Exploateringseffekt för bostäder och kontor			30	65	48
Placering – välkomnande och tryggt		75	70	70	72
Sammanhållen stad			95	80	88
Attraktivitet - utformning		85	85	85	85
Klimatsmart och hållbart resande	20	40	95	95	63
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv			85	85	85
Turismnäring	15	20	50	65	38
Näringslivsutveckling			65	65	65

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

### BILAGA 3 - Centralbad – Nyttoanalys samhällsnytta

## 6.4 Trafik och parkering

En lokalisering av centralbadet i Gullbergsvass har förutsättningar att fungera bra för alla trafikslag. Lokaliseringen är positiv utifrån trafikstrategin och hållbart resande då den ligger nära mycket god kollektivtrafik.

Kollektivtrafikläget är attraktivt ur lokalt, regionalt och nationellt perspektiv och nära hållplatslägen för Centralstationen, Nils Ericsson Terminalen och den kommande uppgången för Västlänken.

Badets tomt kan redan från början planeras med tydliga gång- och cykelstråk mot parken över Västlänken i sydöst och den kommande boulevarden i nordöst. Gena, snabba och trygga kopplingar är av vikt för oskyddade trafikanter. För att ytterligare underlätta och lyfta fram gång, cykel och kollektivtrafik som ett hållbart färd sätt behöver gångstråken mellan Centralstationen/Västlänkens station och centralbadet och dess passager över Kämpegatan och Torsgatan ges särskild omsorg i det fortsatta planeringsarbetet.

De 60 bilplatser som enligt aktuella beräkningar krävs för normaldagen kan lokaliseras på fastigheten med in-/utfart mot den framtida Boulevarden och med gena kopplingar vidare mot överordnat vägnät på E45 och E6. Vid tävlingsevenemangen täcks ytterligare parkeringsbehov om ca 450 platser i de gemensamma anläggningar på kvartersmark som planeras kring Kämpegatan och Centralenområdet och sedermera i Gullbergsvass.

Beroende på utbyggnadstakten kan det bli aktuellt att anlägga temporära bilplatser på mark i närheten av centralbadet under en övergångsperiod innan de stora parkeringsanläggningarna uppförts. Särskilda avtal behövs i så fall för dessa.

Transporter till och från badet kan tas in på en vändslinga i direkt anslutning till lastintaget och skiljt från de stora besöksströmmarna vid huvudentrén.

Parkering för rörelsehindrade, angöring för taxi/färdtjänst samt platser för hämta/lämna kan lokaliseras på fastigheten i nära anslutning till huvudentrén. Bussangöring kan ske kombinerat på vändslingan för transporter alternativt utmed någon av tomtens sidor som en fickhållplats.

Cykelparkering för normaldagen, 120 platser, kan anläggas i direkt närhet till huvudentrén medan ytterligare cirka 150 platser kan läggas utmed västra fasaden och i södra delen av tomten. Vid de största evenemangen kan det bli aktuellt med 100–200 temporära cykelplatser på ytor som normalt används till annat. Samspelet mellan allmän plats, gata, park och kvartersmark behöver utformas i samarbete med bland annat Trafikkontoret i ett kommande planarbete. Tydlig skyltning och belysning är viktigt för såväl bil- som cykelparkering, framför allt vid eventuella temporära lösningar.

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

#### **BILAGA 4 - Centralbad – Trafik och parkering - 2021-01-31**

## **6.5 Social konsekvensanalys**

Inom arbetet med fördjupningen av förstudien har det inte funnits möjlighet att genomföra en fullständig social konsekvensanalys. Nedan beskrivs kort de platsspecifika sociala konsekvenser som identifierats för Gullbergsvass utifrån en kort workshop inom arbetet.

### **Social konsekvensanalys - Gullbergsvass**

Gullbergsvass beskrivs som en nära, fysiskt tillgänglig baksida med mycket trafik. Platsens karaktär idag skiljer sig i mycket hög grad från den tänkta, framtida och centrala stadsdel som planeras. En omvandling av Centralenområdet har redan påbörjats. Området kommer i framtiden att erbjuda samlade stråk och en befolkad stadsmiljö där människor kommer bo eller arbeta nära centralbadet.

Ett centralbad i Gullbergsvass skulle ha goda kollektivtrafikförbindelser, både i ett stads- och regionperspektiv. Det blir viktigt att säkerställa trafiksäkerheten för gående och cyklister över Kämpegatan, inte minst då detta är kopplingen mellan Västlänkens uppgång och centralbadet. Öster om centralbadets tänkta placering är det mer osäkert hur och när området kommer att utvecklas. Detta innebär också att kopplingarna vidare österut upplevs otydliga. Parkstråket som är tänkt ovan Västlänken ligger i anslutning till planerat centralbad.



Detta kan verka positivt för en sammanhållen stad genom tydliga stråk för gående och cyklister. Samspelet mellan centralbadet och parken kan skapa en lugn, aktiv och rekreativ miljö där människor kan mötas. Pågående stadsutveckling inom området, som kommer att bli en tät, modern stadsdel med stora byggnadsvolymer, skapar flexibilitet åt utformningen av ett nytt centralbadhus.

## 6.6 Fortsatt arbetsprocess

Planbesked gällande detaljplan Kämpegatan kommer hanteras i Byggnadsnämnden i februari 2021. Om beslutet blir att läge Gullbergsvass väljs så finns möjligheten att, om BN beslutat om positivt planbesked och uppdrag för Kämpegatan, att området införlivas i den detaljplanen.

Placeringen i Gullbergsvass inkräktar till en viss del på den yta som idag är Terminalbyggnadens, men i och med valet av detta läge så måste en ytterligare del av Terminalbyggnaden rivas. Med detta påskyndas stadsutvecklingen av Göteborgs centrala och utvecklingen i Gullbergsvass västra del. Likaså måste en sträcka av den planerade, för Gullbergsvass viktiga, boulevarden komma till stånd.

För att fördjupa frågor kring arkitektur och gestaltning kan en arkitekttävling genomföras. Med hänsyn till fortsatt kort tidplan är det viktigt att i så fall, snarast upprätta ett tävlingsprogram och att utlysa en tävling.

Planprocessen kommer att fortsatt omfatta, och fördjupa frågor kring trafik och parkering samt studier av hur funktioner och omgivande kvarter kan samverka. Planeringen i Gullbergsvass är inte så långt gången så här finns stor påverkansmöjlighet och god ytkapacitet. De för planprocessen nödvändiga utredningarna kommer också att göras exempelvis dagvattenhantering, buller, luft m.m.

## 7 Lägesbedömning - Heden

### 7.1 Generell bedömning av läge för centralbad

Den 15 december 2015 fattade byggnadsnämnden beslut om inriktning för fortsatt arbete med detaljplan för Exercisheden genom *Inriktningsdokumentet för Heden*. I denna förstudie har en placering av ett centralbad på Heden utgått från *Inriktningsdokumentet för Heden* (2015). I *Inriktningsdokumentet* beskrivs att Heden bibehåller en öppen sida mot Södra vägen och samtidigt tillskapas en entré i den nordöstra delen med koppling mot Ullevi och Centralenområdet. Längs Sten Sturegatan föreslås bebyggelse som skärmar av mot trafiken och skapar en skyddad aktivitetsplats i sydvästläge på Heden.

I *Inriktningsdokumentet* beskrivs att ett kvarter längs Sten Sturegatan skulle kunna vara en offentlig byggnad, exempelvis bad, konsthall, kulturhus eller idrottshall.

Föreslagen yta för ny offentlig byggnad, enligt *Inriktningsdokumentet*, är för liten för framtaget arkitektförslag till nytt centralbad. Den yta som ytterligare tas i anspråk är avsedd för allmänna aktiviteter och evenemang, så som Gothia Cup och Partille Cup. Byggnaden blockerar också ett av de genomgående stråk som identifierats.



Kartbild redovisar centralbadet tillsammans med *Inriktningsdokumentet för Heden* (Göteborg, 2015). Centralbadet är illustrerat i transparent vit färg för att tydliggöra att byggnaden bara till viss del ryms inom yta som i *Inriktningsdokumentet* föreslogs till ny bebyggelse.

Bild nedan visar framtaget arkitektförslag och det uppskattade behovet av en tomtyta som utgör omkring 21 000 m<sup>2</sup>, placerat på Heden. En sådan utformning och utbredning på Heden skulle inte vara förenligt med *Inriktningsdokumentet* för Heden. Framtaget arkitektförslag och tomtyta utgår från förutsättningar som finns i Gullbergsvass och är endast schematiskt placerat på Heden.

Om centralbadet skulle placeras på Heden behöver byggnaden studeras i förhållande till platsens stråk och omgivning. Även behovet av parkering och hur det kan hanteras behöver studeras ytterligare, så som samutnyttjande eller parkering under mark som *Inriktningsdokumentet* föreslår. Antingen behöver föreslagen struktur i *Inriktningsdokumentet* frångås eller så anpassas centralbadet i högre utsträckning till *Inriktningsdokumentet*, vilket innebär att centralbadets fotavtryck behöver minska.

Det finns också begränsade framtida utbyggnadsmöjligheter för ett centralbad på Heden. En annan placering på Heden kan vara möjlig att utreda som ett alternativ till den plats som har analyserats i denna förstudie.



*Kartbild visar föreslaget läge för centralbad på Heden och röd linje visar tomtens utbredning.*

Föreslaget läge på Heden bedöms positivt för ett nytt centralbad utifrån platsens allmänt kända läge och identitet som idrottsplats. Centralbadet och idrottsytorna på Heden skulle kunna bidra till varandra. Det kan vara svårt att på ett bra sätt kombinera centralbadet med till exempel en påbyggnad och andra kommersiella funktioner eftersom det då inkräktar på det offentliga rum som Heden utgör. Hedens identitet och omgivande kulturmiljö kan medföra höga förväntningar och krav på den ikonbyggnad som centralbadet kommer att bli.

Ett centralbad på Heden kommer att omges av kvartersstruktur. Det kommer vara viktigt att så många sidor av byggnaden som möjligt blir aktiva. Det behöver studeras vidare om byggnaden kan bidra till aktivitet även på de sidor som inte är entrésida.

Heden är enkelt att nå inom staden för gående och cyklister. På Heden stannar ett antal busslinjer men hållplats för stadstrafik ligger närmst vid Valand. Det pågår planering för Engelbrektslänken, en ny spårvägssträckning längs Hedens södra sida. Detta kommer att öka flexibiliteten i spårvägsnätet men tillför ingen ny hållplats på Heden.

## 7.2 Samhällsnytta

Här redovisas resultatet av genomförd nyttoanalys – Samhällsnytta för Heden.

*Samhällsnyttobedömning av det nya centralbadets lokalisering på Heden.*

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad på Heden jämfört med idag och övriga alternativ	Nationellt (Sverige)	Regionalt (Västra Götalandsregionen)	Lokalt	Närområdet	Samlad nyttobedömning för alla fyra perspektiv
Tillgänglighet	80	80	95	95	88
Exploateringseffekt för bostäder och kontor			45	80	63
Placering – välkomnande och tryggt			85	85	85
Sammanhållen stad			85	85	85
Attraktivitet - utformning		75	85	85	82
Klimatsmart och hållbart resande	20	20	75	95	53
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv			95	95	95
Turismnäring	85	95	75	75	83
Näringslivsutveckling			45	65	55

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

### BILAGA 3 - Centralbad - Samhällsnytta

## 7.3 Trafik och parkering

Den föreslagna placeringen i hörnet av Heden stämmer väl överens med tankarna från inriktningsdokumentet ”*Utveckling av Heden i Göteborg*” (Stadsbyggnadskontoret, 2015) men den föreslagna Centralbadanläggningen är väsentligt större än vad som ryms på den föreslagna ytan. För att tomten ska rymma ytor för alla trafikala funktioner såsom angöring, parkering och transporter behöver tomten bli mycket större än vad som passar i strukturen från inriktningsdokumentet. Trots att det idag finns mycket bilparkering på Heden kan behovet för centralbadet inte utan vidare utredning rymmas på befintliga anläggningar. Utgångspunkten är att behovet vid normaldagen ska rymmas på den egna fastigheten eller avtalas om på annans fastighet.

Ett helhetsgrepp behövs för att klarlägga efterfrågan på kort och lång sikt samt beskriva effekterna av att till exempel parkeringsefterfrågan från konstgräsplanen och tidigare bandyplanen Heden 1 försvinner om centralbadet anläggs där. Frågan om hur besöksplatserna för centralbadet kan garanteras

tillgängliga även under de stora evenemangen på Heden behöver också klarläggas.

Heden upplevs som ett centralt läge men det finns ingen hållplats i centralbadets direkta närhet. Gångavstånden för kollektivtrafikresenärer blir olika långa beroende på i vilken riktning och med vilken typ av kollektivtrafik man vill resa. Befintliga gång- och cykelstråk över Heden är väl anpassade till stora flöden vid dagens evenemang och kan ta omhand även besökare till ett centralbad.

Då byggnaden blir stor i förhållande till strukturen i inriktningsdokumentet behöver cykelparkering, angöring för transporter, placering av parkering för rörelsehindrade och platser för hämta/lämna studeras vidare tillsammans med lokalisering av entré/entréer och tänkta huvudstråk runt byggnaden.

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

#### **BILAGA 4 - Centralbad – Trafik och parkering - 2021-01-29**

### **7.4 Social konsekvensanalys**

Inom arbetet med fördjupningen av förstudien har det inte funnits möjlighet att genomföra en fullständig social konsekvensanalys. Nedan beskrivs kort de platsspecifika sociala konsekvenser som identifierats för Heden utifrån en kort workshop inom arbetet.

#### **Social konsekvensanalys Heden**

Heden beskrivs som en öppen plats som präglas av idrott och evenemang. Ett centralbad på Heden skulle vara förenligt med platsens syfte och det skulle vara identitetsförstärkande. Samtidigt kan föreningslivet och Evenemangsstaden Göteborg påverkas negativt om idrottsytorna på Heden försvinner. Om ett centralbad placeras på Heden blir det viktigt att studera även de övriga ytorna, till exempel hur marken ska fördelas mellan parkering och idrottsyta.

Redan idag har Heden en väletablerad identitet och är en välkänd offentlig plats i staden, vilket bidrar till god orienterbarhet för framtida badgäster. Platsens karaktär och synliga läge mitt i staden ger höga förväntningar på en ikonbyggnad. Det blir också viktigt att studera vad centralbadhuset kan tillföra till Heden och vad som händer på utsidan av byggnaden och att fasader finns åt alla håll för att skapa trygghet. Det är viktigt att behålla Hedens öppenhet. Ett centralbadhus på Heden kan dra nytta av ett samspel mellan olika idrotts- och rekreationsaktiviteter. Med fler funktioner kan Heden också bli mer befolkat och öka känslan av trygghet.

## 7.5 Fortsatt arbetsprocess

I en fortsatt planprocess behöver centralbadet studeras i förhållande till *Inriktningsdokumentet*. Antingen behöver föreslagen struktur i *Inriktningsdokumentet* frångås eller så anpassas centralbadet i högre utsträckning till *Inriktningsdokumentet*.

Om centralbadet ska anpassas i högre utsträckning till *Inriktningsdokumentets* struktur och utpekade stråk behöver byggnaden utformas i en mer kompakt form och med ett mindre fotavtryck. Det blir också viktigt att studera möjliga lösningar för angöring och parkering, så som samutnyttjande i området eller parkering under mark.

Om centralbadet på Heden ges det fotavtryck som visas i denna utredning och därmed frångår *Inriktningsdokumentet* innebär det att yta som annars skulle använts för allmänna aktiviteter och evenemang ianspråkats. Det innebär även att Hedens öppna karaktär delvis förändras.

I planprocessen hanteras vidare frågor kring trafik och parkering samt hur funktioner och omgivande kvarter kan samverka. De för planprocessen nödvändiga utredningarna kommer också att göras exempelvis dagvattenhantering, buller, luft m.m.

För att fördjupa frågor kring arkitektur och gestaltning kan en arkitekttävling genomföras. Men hänsyn till fortsatt kort tidplan är det viktigt att snarast upprätta ett tävlingsprogram och att utlysa en tävling.

## 8 Lägesbedömning - Ringön

### 8.1 Generell bedömning av läge för centralbad

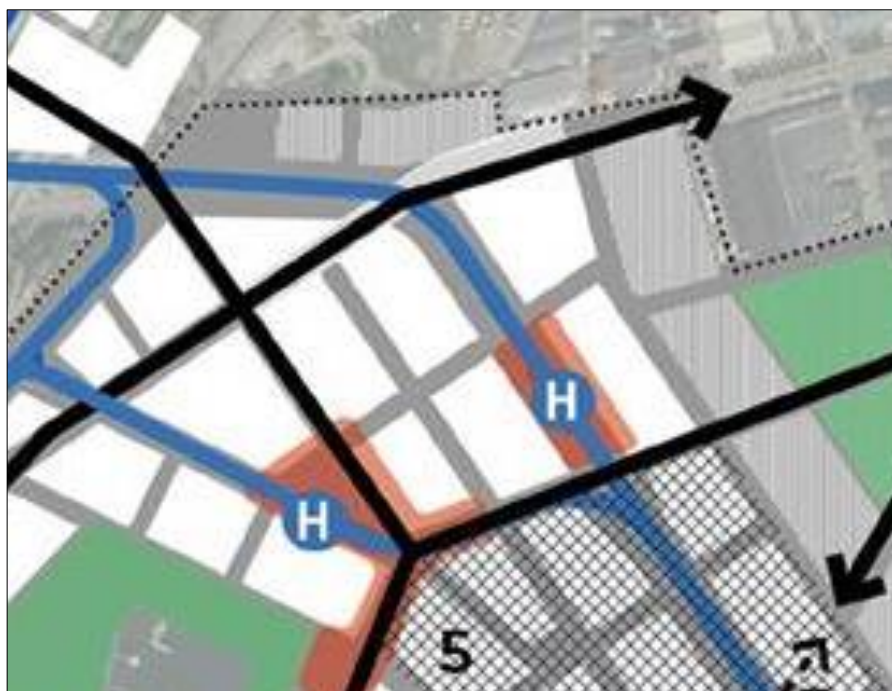
Ett centralbad på föreslaget läge inom Ringön är i linje med stadens intentioner att utvidga centrala staden över älven och knyta centrala Hisingen till övriga staden på ett tydligare sätt. Ett centralbad i området kan även bidra till stadsliv och aktivitet på platsen under stora delar av dygnet och även på helger.

Framtagen illustration ska endast ses som en schematisk princip för ett centralbad på Ringön eftersom byggnaden inte är anpassad efter platsens förutsättningar. Lämplig tomtutbredning behöver studeras vidare om ett centralbad ska placeras på Ringön.



*Kartbild visar det läge där centralbadet är studerat på Ringön och i förhållande till Strukturplanen för Frihamnen. Byggnaden är illustrerad i transparent vit färg.*

Studerat läge på Ringön visas i kartbilden ovan. Placeringen innebär en avvikelse från framtagna strukturplan, se utsnitt från strukturplanen nedan, och innebär att både gator och kvarter behöver studeras och ges en annan utformning. Även de närmsta kvarteren påverkas, vilka är markerade i gult.



*Del av strukturplanen för Frihamnen, från 2019.*

Det finns framtida utbyggnadsmöjligheter för ett centralbad i Ringön då planering av området pågår. Utomhus finns en god ytkapacitet med möjlighet för fördelning av olika logistiska behov, för såväl besökare och dagliga transporter.

Ett utomhusbad kommer att byggas i Jubileumsparken. Utomhusbadet och föreslaget läge för centralbadet ligger inom ca 500 meter från varandra. Tillsammans kan de bidra till att skapa en identitet för Frihamnen.

Centralbadet kan upplevas svårt att hitta och ta sig från nuvarande spårvagnshållplats Frihamnen. Föreslaget läge för nytt centralbad ligger väl till i förhållande till kommande kollektivtrafikhållplats. Ett centralbad på Ringön är tillgängligt ur ett regionalt perspektiv med närheten till Lundbyleden.

Trafiksituationen kommer att ändras, där i stort sett hela infrastrukturen inom Frihamnen/Ringön kommer att byggas om. I ett nuläge hamnar centralbadet i större och en mer överskådlig trafikapparat. Även centralbadets kontext kommer att ändra från att ligga i ett industriområde, som är nuläget, till att sedan ligga i en tät stadsbebyggelse.

Pågående arbete med *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse och infrastruktur vid Hjalmar Brantingsgatan i Frihamnen inom stadsdelen Tingstadsvassen* är pausat i väntan på beslut om ekonomisk inriktning i Kommunfullmäktige. Delar av föreslaget läge ligger just nu inom detta planområde.

För att klara de kommande höjdskillnaderna i området kommer anslutningen från Hjalmar Brantingsgatans parallellgata, upp mot Ringöbron, bli ganska brant i partiet förbi centralbadet. Detta kan innebära att det blir svårt att bygga badet innan den nya infrastrukturen kommer på plats. Det kommer att bli två helt olika höjdsituationer före och efter byggandet av omkringliggande



infrastruktur. Höjdsättningsproblematiken är svår eftersom kommande höjder inte är studerade annat än mycket översiktligt. Hänsyn har inte tagits till ekonomi och geoteknik. Topografin i nuläget kommer att förändras fram till slutbilden.

Föreslaget läge på Ringön innebär att centralbadet placeras i en planerad kvartersstruktur. Det kommer därför vara viktigt att så många sidor av byggnaden som möjligt blir aktiva. Om ett centralbad placeras på Ringön behöver det studeras vidare om byggnaden kan bidra till aktivitet även på de sidor som inte är entrésida.

Centralbadet kommer under lång tid ligga mitt i en byggarbetsplats under utbyggnad av kommande kvarter och gator. Detta försvårar tryggheten och tillgängligheten ytterligare under denna period. I ett framtida, utbyggt Frihamnen/Ringön kopplar föreslaget läge väl till både Lindholmen och Backaplan, med goda möjligheter att ta sig till badet med cykel.

Ett centralbad innebär ett ytterligare stort parkeringsbehov, vilket kan innebära ett ökat behov av p-hus. Parkeringarna i Frihamnen är redan hårt samutnyttjade, vilket innebär att parkeringslösningarna behöver vara temporära under längre tid om badet kommer tidigt i förhållande till övriga kvarter inkl. p-hus.

Då det planerade centralbadet också skall fungera som lokalbad för Härlanda, Örgryte och Centrum, kan det konstateras att Ringön har ett läge i periferin för detta upptagningsområde.

## 8.2 Samhällsnytta

### Här redovisas resultatet av genomfört nyttoanalys – Samhällsnytta för Ringön.

*Samhällsnyttobedömning av det nya centralbadets lokalisering på Ringön.*

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad på Ringön jämfört med idag och övriga alternativ	Nationellt (Sverige)	Regionalt (Västra Götalandsregionen)	Lokalt	Närområdet	Samlad nyttobedömning för alla fyra perspektiv
Tillgänglighet	65	65	75	75	70
Exploateringseffekt för bostäder och kontor			45	45	45
Placering – välkomnande och tryggt			70	70	70
Sammanhållen stad			30	25	28
Attraktivitet		25	45	50	40
Klimatsmart och hållbart resande	25	25	45	45	35
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv			45	45	45
Turismnäring	10	10	25	25	18
Näringslivsutveckling			45	45	45

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

### BILAGA 3 - Centralbad - Samhällsnytta

### 8.3 Trafik och parkering

Det aktuella området står inför en stor omvandling de närmaste åren och trafiksystemet kring den föreslagna lokaliseringen har utretts i *"Planeringsförutsättningar 2.0 för Hjalmar Brantingsstråket"* (Stadsbyggnadskontoret m. fl. 2018) samt i påföljande *"PM Trafik och gestaltning Hjalmar Brantingsstråket"* (Sweco/Trafikkontoret, 2020). In i det fortsatta planarbetet finns två alternativa lösningar och oavsett vilket alternativ som slutligen väljs utgör gatorna i anslutning till den föreslagna tomten för centralbadet viktiga länkar i ett sammanhållet trafiksystem för Hisingsbron, Ringön, Frihamnen, Lindholmen och Hjalmar Brantingsgatan och behöver fortsatt beaktas.

Om centralbadet anläggs nära eller i direkt anslutning till Hjalmar Brantingsgatan och nya Ringöbron behöver samordningen mot pågående och planerade arbeten utredas vidare. Dessa beroenden gentemot omgivande infrastruktur och trafiklösningar kan för centralbadet kräva omfattande temporära lösningar för både infrastruktur och trafikföringar.

Tillgängligheten till platsen skiljer sig mellan situationen idag och en framtida situation. Idag är närmaste hållplats Frihamnen (ca 250 m) med flera spårvägslinjer och Frihamnssporten (ca 350 m) med flera busslinjer. Regional kollektivtrafik finns på Hjalmar Brantingsplatsen (ca 600 meter) eller vid Centralstationen/Nils Ericson Terminalen (ca 1 200 meter). Dagens hållplats Frihamnen är en av få hållplatser som inte är tillgänglighetsanpassad. I framtiden kommer området omdanas till en tät innerstadsmiljö och den nya hållplatsen i Frihamnen kommer att bli en av stadens mest trafikerade och erbjuda centralbadet en mycket god tillgänglighet för hållbart resande bara hundratalet meter från entrén.

Hjalmar Brantingsgatan är redan idag en del av stomcykelnätet med god standard för cyklister och kommer fortsatt att vara så.

På samma sätt som för läget på Heden är centralbadets byggnad så stor att det blir svårt att rymma parkering för rörelsehindrade, cykelparkering, platser för hämta/lämna och transporter ända in mot byggnaden i den planerade stadsväven. Då alla dessa funktioner måste kunna lösas på kvartersmark kan tomten behöva utökas och dess samspel med omgivande gator utredas ytterligare.

I Frihamnen har principen hittills varit att besöksparkering ska samlas i gemensamma anläggningar på kvartersmark. Detta bör kunna gälla även för de större evenemangen på centralbadet, på samma sätt som för lokaliseringen på Gullbergsvass, men de 60 bilplatserna som är behovet för normaldagen bör lösas på den egna fastigheten eller i direkta närområdet.

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

#### **BILAGA 4 - Centralbad – Trafik och parkering**

## 8.4 Social konsekvensanalys

Inom arbetet med fördjupningen av förstudien har det inte funnits möjlighet att genomföra en fullständig social konsekvensanalys. Nedan beskrivs kort de plats specifika sociala konsekvenser som identifierats för Ringön utifrån en kort workshop inom arbetet.

### Social konsekvensanalys Ringön

Ringön beskrivs som en öppen plats som idag är otillgänglig och otydlig men samtidigt också dynamisk och en plats med småskaliga verksamheter. Platsens karaktär idag skiljer sig enormt från den tänkta, framtida och centrala stadsdel som planeras. Ett centralbadhus på Ringön stärker och signalerar tydligt intentionerna att binda samman staden över älven. Centralbadhuset skulle verka för en sammanhållen stad och öka känslan av trygghet med fler människor i rörelse. Den pågående planeringen på Ringön påverkas av osäkerheter i tid och utbyggnadsordningar. Stor del av planerad byggnation ligger långt fram i tiden. Ett centralbadhus på Ringön kan därför bli en solitär under en tid, osäkert hur länge, innan byggnationen kommer igång på Frihamnen. Hur nära och tillgängligt badet kommer vara och upplevas påverkas därför i hög grad av framdriften i planering och utbyggnad av stadsdelen. Frihamnen/Ringön skulle kunna få en identitet som baddestination, där det går att bada både inne och ute. Samtidigt skulle ett centralbadhus på Ringön inte ligga långt ifrån Lundbybadet, medan stadsdelarna centrum, Härlanda och Örgryte får långt till sitt lokalbad. Platsen på Ringön ligger direkt vid en planerad viktig kollektivtrafik hållplats och samtidigt nära Lundbyleden. Detta underlättar resor både lokalt och regionalt.

## 8.5 Fortsatt arbetsprocess

Föreslaget läge avviker från Strukturplanen för Frihamnen och i den fortsatta processen behöver det studeras om centralbadet ska ingå i *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse och infrastruktur vid Hjalmar Brantingsgatan i Frihamnen inom stadsdelen Tingstadsvassen (DP2)*, eller utgöra en egen detaljplan. Framtaget förslag måste anpassas till lämplig tomtutbredning i förhållande till Strukturplanen för Frihamnen.

Föreslaget läge innebär flytt av Blå Stjärnans verksamhet. Arbetet pågår inom staden att hitta alternativ placering. Detta är dock inte klart och ett planarbete för ny anläggning och då möjlig flytt tar också tid. Detta kan innebära osäkerheter kring möjlig åtkomst till fastigheten.

I fortsatt process behöver centralbadet ritas om till en lämplig byggnad i förhållande till föreslagen plats, där en stor utmaning är att klara de stora höjdskillnaderna. En viktig förutsättning är förhållandet till den framtida hållplatsen vid Hjalmar Branting. Det handlar både om höjdskillnaderna i området och förbindelser mellan hållplats och bad.

För att fördjupa frågor kring arkitektur och gestaltning kan en arkitekttävling genomföras. Men hänsyn till fortsatt kort tidplan är det viktigt att snarast upprätta ett tävlingsprogram och att utlysa en tävling.

## 9 Nyttoanalys - samhällsnytta

### 9.1 Sammanfattning av Nyttoanalys - samhällsnytta

I den genomförda nyttoanalysen har samhällsnyttan jämförts mellan de tre alternativa placeringarna. Utgångspunkten i denna förstudie har varit att översiktligt bedöma och beskriva vilka nyttor som en ny badanläggning kan medföra för samhället och staden Göteborg med utgångspunkt från att anläggningens syfte ska kunna uppfyllas; nämligen att ersätta Valhallabadet, möta de krav som ställs på ett centralbad idag samt utveckla anläggningen för att tillfredsställa de verksamheter som efterfrågas.

En viktig aspekt för en publik idrottsanläggning av detta slag, speciellt ett centralbad som ska kunna hålla i långbane-SM, är att anläggningen både ska attrahera och tillgängliggöras för alla typer av besökare, både lokala, regionala och nationella. Mot denna viktiga utgångspunkt har nyttoanalysen tagit avstamp från det geografiska perspektivet i syfte att belysa tillgängligheten för respektive anläggning som den mest centrala nyttan i analysen. Det geografiska perspektivet bryts sedan ner på olika variablers betydelse för att anläggningens byggande ska kunna motiveras.

Tillgängligheten till och från anläggningen är det primära för att möjliggöra för människor att komma till centralbadet och resultaten visar att Gullbergsvass och Heden är de alternativ som är mest gångbara. Ringön har också tydlig potential men bedömningen är att de omkringliggande åtgärder som måste till för att nyttorna ska få genomslag är något mindre för Ringön, vilket gör att badanläggningen riskerar att antingen inte byggas eller få leva i ett så perifert sammanhang att antalet besökare den första tiden blir något bristfälligt.

Lokaliseringsalternativen Heden och Gullbergsvass, är de alternativ som sammantaget får störst nyttor enligt genomförd nyttoanalys.

En lokalisering på Heden eller i Gullbergsvass, kommer också att fungera mycket bra som ett lokalbad för områdena centrala Göteborg, Örgryte och Härlanda.

Det finns ett antal frågetecken kring både Ringön och Gullbergsvass då det krävs omfattande arbeten runt den valda platsen i form av ombyggnad och utveckling av infrastruktur. Lokaliseringsalternativet på Heden har i ett flertal större nyttor jämfört med Gullbergsvass och Ringön, men hålls något tillbaka av att staden då inte utvecklar nya områden som får staden att växa.

## 9.2 Genomförd Nyttoanalys - samhällsnytta

De nyttor som har analyserats för var och en av de tre olika placeringarna av centralbadet är:

- Tillgänglighet
- Exploateringseffekt för kontor och bostäder
- Placering – välkomnande och tryggt
- Sammanhållen stad
- Attraktivitet
- Klimatsmart och hållbart resande
- Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv
- Turistnäring
- Näringslivsutveckling

I *Bilaga 3 Centralbad – Nyttoanalys samhällsnytta 2021-01-31* behandlas de tre föreslagna lokaliseringarna utifrån de nio samhällsnyttor som presenterats i kapitlet ovan.

Bedömning av hur stor positiv, eller i vissa fall negativ, nytta som respektive lokalisering medför har bedömts utifrån en matris. Matrisen visar, med hjälp av både en färgskala samt motsvarande siffra, hur stor potentiell nytta den analyserade samhällsnyttan förväntas ge. Bedömningsskalan baseras på varken procentuella eller monetära värden utan är en numerisk beskrivning utifrån en skala från 0 – 100. Om den analyserade samhällsnyttan bedöms ge mycket stor nytta till samhället i ett specifikt lokaliseringalternativ visas detta, både med en mörkgrön färg samt en siffra mellan 100 och 85. Om den analyserade samhällsnyttan istället bedöms ge stor nytta kommer detta att presenteras med en ljusare grön färg samt en siffra mellan 84 till 70, och så vidare. Vilka sifferintervall som presenteras samt vilka färger som hör till visas nedan.

När bedömningsrutan i samhällsanalysen för respektive lokaliseringalternativ är blank och vit, innebär det att lokaliseringalternativet inte bedöms ge någon effekt alls på den bedömda samhällsnyttan.

*Färgintervall samt sifferintervall för respektive bedömd storlek på nyttan som presenteras.*

Mycket stor nytta	Stor nytta	Ganska stor nytta	Marginell nytta	Knappt någon, eller negativ, nytta
100–85	84–70	69–40	39–5	5–0

Bedömningen av respektive lokaliseringsförslag återfinns sammanfattat i tabellen nedan. För att ta del av respektive tabell samt den genomförda Samhällsnyttanalysen i sin helhet, se följande bilaga:

### **BILAGA 3 - Centralbad - Samhällsnytta**

*Bedömda nyttor av ett nytt centralbad på de tre platserna som bedöms i förstudien.*

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad på de tre platserna som ingår att bedöma i förstudien.	Samlad nyttobedömning för Gullbergsvass	Samlad nyttobedömning för Heden	Samlad nyttobedömning för Ringön
Tillgänglighet	75	88	70
Exploateringseffekt för bostäder och kontor	48	63	45
Placering – välkomnande och tryggt	72	85	70
Sammanhållen stad	88	85	28
Attraktivitet	85	82	40
Klimatsmart och hållbart resande	63	53	35
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv	85	95	45
Turismnäring	38	83	18
Näringslivsutveckling	65	65	45

## 10 Tidplan

Tidplanen är beroende av val av placering av badet och är baserad på att projektet endast omfattar ett centralbadhus utan av någon ytterligare påbyggnad.

### 10.1 Gullbergsvass

Planbesked gällande detaljplan Kämpegatan kommer hanteras i Byggnadsnämnden i februari 2021. Om beslutet blir att läge Gullbergsvass väljs så finns möjligheten att, om BN beslutat om positivt planbesked och uppdrag för Kämpegatan, att området införlivas i den detaljplanen.

Förslaget är att senare under år 2021 pröva lämpligheten att införliva planeringen av centralbadet i detaljplan Kämpegatan. Detta bedöms möjligt eftersom förstudierna för centralbadet har påbörjat arbete med att pröva platsen och dess förutsättningar.

#### Förslag till översiktlig tidplan för detaljplanearbete

Planbesked Kämpegatan	2021 Q1
Start DP Kämpegatan	2021 Q1
Centralbadet införlivas	2021 Q3
Tillstyrkande BN	2023 Q3
Antagande KF	2023 Q4
Bygglov	2023 Q4
Byggtid, mellan 2,5 - 3 år	2024 Q1 – 2026 Q4
<b>Badet klart</b>	<b>2026</b>

Tidplanen ovan bygger på att centralbadet ingår i detaljplanen för Kämpegatan.

Tidplanen är en grov uppskattning och har ej tagit hänsyn till eventuella tidsförskjutningar på grund av arbetet med Västlänken eller eventuellt behov av ytterligare tid för genomförande av en arkitektävling. Planering av gator och infrastruktur kan ta längre tid. Tidplanen förutsätter att bygglovshandlingar upprättas parallellt i slutfasen av planarbetet.

### 10.2 Heden

Ett centralbad på Heden skulle kunna ha ingått i detaljplanen för Exercisheden (Heden), men eftersom detta planarbete är pausat föreslås att centralbadet hanteras i en egen detaljplan. Tidplanen nedan utgår från ett antagande att detaljplanearbetet tar tre år då en planansökan ännu inte har påbörjats.

#### Förslag till översiktlig tidplan för detaljplanearbete

Ansökan om planbesked	2021
Start DP	2022
Antagande	2025
Bygglov	2025
Byggtid	2025–2028
<b>Badet klart</b>	<b>2028</b>

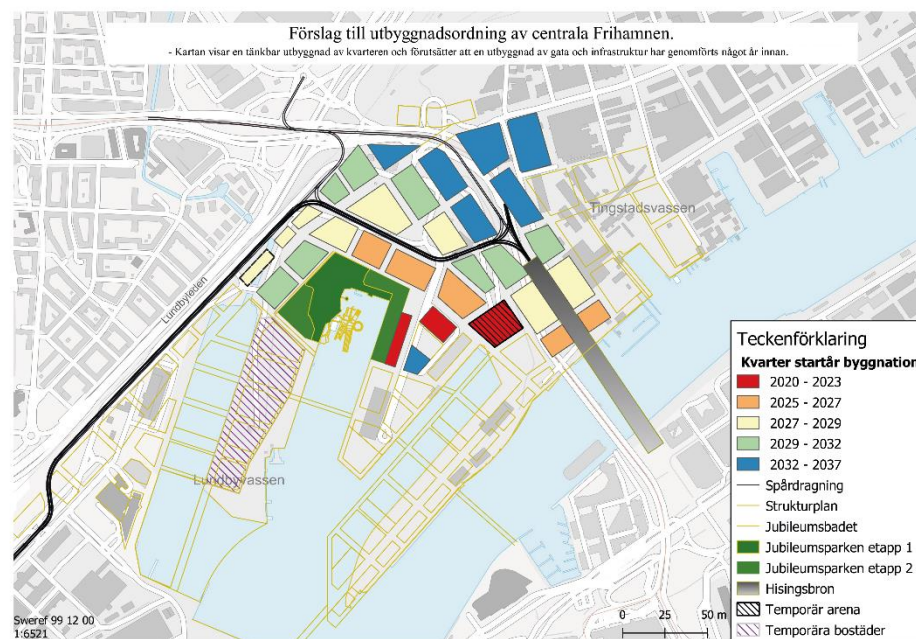


Tidplanen har ej tagit hänsyn till eventuellt behov av ytterligare tid för genomförande av en arkitektävling. Tidplanen förutsätter att bygglovshandlingar upprättas parallellt i slutfasen av planarbetet. En detaljplaneprocess kan komma att ta längre tid på grund av de motstridiga intressen som finns.

### 10.3 Ringön

Tidplanerna för pågående planläggning i Frihamnen är osäkra då fortsatt planarbete är beroende av politiskt beslut om ekonomisk inriktning. Lämplig planprocess för ett nytt centralbad på Ringön får avgöras i samband med ett beslut om planbesked.

Studier av en utbyggnadsordning av Frihamnen befinner sig i ett tidigt skede. En mer detaljerad utbyggnadsordning kommer att studeras i samband med uppdateringen av programmet för Frihamnen. Det finns dock tankar och strategier som projektet arbetar utifrån, se karta nedan.



Utbyggnadsordningen kan behöva justeras utifrån vetskapen om att bebyggelsen närmast Hamnbanan kan behöva ingå som del i planerat riskskydd.

Det är fortfarande mycket i utbyggnadsordningen som är flexibelt och som kan ändras. Om det tas ett beslut att placera ett nytt centralbad på Ringön blir konsekvensen att tidigare planerad utbyggnadsordning måste revideras.

# 11 Ekonomi

## *Innehåll:*

- 11.1 *Projektkostnad - investering*
- 11.2 *Markvärde och arrendekostnad*
- 11.3 *Jämförelse med tidigare kalkyl*
- 11.4 *Drift - Intäkter och kostnader*
- 11.5 *Kostnader för staden utöver Projektkostnad*
- 11.6 *Etablering av kommersiella lokaler*
- 11.4 *Alternativ markanvändning*

## 11.1 Projektkostnad – investering

I uppdragsbeskrivningen finns följande formulering: ”Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi.”

Med utgångspunkt från tidigare förstudier och ovanstående text från uppdragsbeskrivningen har ett nytt arkitektförslag tagits fram med fokus på yteffektivitet och funktionalitet. Det har också genomförts geotekniska undersökningar och analyser för att bedöma förutsättningar för grundläggning på respektive plats.

Baserat på arkitektförslaget och de geotekniska analyserna har en kostnadskalkyl tagits fram och denna redovisas nedan.

Nedan följer en sammanfattning av den totala kostnaden på respektive plats och därefter följer en mer detaljerad beskrivning av siffrornas innehåll.

Totala investering för läge **Gullbergsvass** är beräknad till ca **1 775 000 tkr**

*Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):*

	Kostnader nedan i tkr
<b>Entreprenadkostnader:</b>	<b>Gullbergsvass</b>
Omläggning ledningar, rivning och sanering	41 202
Mark & Grundläggning (inklusive entreprenadrisk)	240 898
Byggnad inkl. installationer (inklusive entreprenadrisk)	979 083
<b>Summa Entreprenadkostnad</b>	<b>1 261 183</b>
<b>Byggherrekostnader:</b>	<b>262 339</b>
<b>Summa projektkostnad</b> (kostnadsläge nov 2020)	<b>1 523 523</b>
Riskbudget (10%)	152 352
Prisutveckling (inflation) 2 % per år	99 496
<b>Summa investering vid byggstart</b>	<b>1 775 000</b>

Totala investering för läge **Heden** är beräknad till ca **1 778 000 tkr**

*Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):*

	Kostnader nedan i tkr
<b>Entreprenadkostnader:</b>	<b>Heden</b>
Omläggning ledningar, rivning och sanering	22 212
Mark & Grundläggning (inklusive entreprenadrisk)	213 235
Byggnad inkl. installationer (inklusive entreprenadrisk)	979 083
<b>Summa Entreprenadkostnad</b>	<b>1 214 530</b>
<b>Byggherrekostnader:</b>	<b>253 463</b>
<b>Summa projektkostnad</b> (kostnadsläge nov 2020)	<b>1 467 993</b>
Riskbudget (10%)	146 799
Prisutveckling (inflation) 2 % per år	163 022
<b>Summa investering vid byggstart</b>	<b>1 778 000</b>

Totala investering för läge **Ringön** är beräknad till ca **1 790 000 tkr**

*Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):*

	Kostnader nedan i tkr
<b>Entreprenadkostnader:</b>	<b>Ringön</b>
Omläggning ledningar, rivning och sanering	42 293
Mark & Grundläggning (inklusive entreprenadrisk)	202 984
Byggnad inkl. installationer (inklusive entreprenadrisk)	979 083
<b>Summa Entreprenadkostnad</b>	<b>1 224 360</b>
<b>Byggherrekostnader:</b>	<b>254 286</b>
<b>Summa projektkostnad</b> (kostnadsläge nov 2020)	<b>1 478 646</b>
Riskbudget (10%)	147 865
Prisutveckling (inflation) 2 % per år	164 203
<b>Summa investering vid byggstart</b>	<b>1 790 000</b>

## Kalkylerade projektkostnader för Gullbergsvass, Heden och Ringön:

		Kostnader nedan i tkr		
Entreprenadkostnader:		Gullbergsvass	Heden	Ringön
1	Omläggning av befintliga ledningar	1 000	1 500	7 650
2	Rivning & miljösanering (inkl 20% risk)	40 202	20 712	34 643
3	Mark & grundläggning (exkl. Rivning & sanering)	218 998	193 850	184 531
4	Summa byggnad inklusive installationer	932 460	932 460	932 460
5	Entreprenadriskkostnader, mark & grund (ÅTA 10%)	21 900	19 385	18 453
6	Entreprenadriskkostnader, byggnad & inst. (ÅTA 5%)	46 623	46 623	46 623
7	Summa Entreprenadkostnad	1 261 183	1 214 530	1 224 360
Byggherrekostnader:		Gullbergsvass	Heden	Ringön
9	Projektering inkl projekteringsledning	112 571	108 639	108 857
10	Projektadministration * specifikation nedan	70 470	67 900	68 040
11	Detaljplan	3 000	3 000	3 000
12	Anslutningsavgifter	10 660	10 660	10 660
13	Övriga kostnader	15 302	14 773	14 864
14	Index under byggtid E84 (2,5 % per år)	50 337	48 491	48 865
15	Summa Byggherrekostnader	262 339	253 463	254 286
16	Projektkostnad enligt kalkyl (kostnadsläge nov 2020)	1 523 523	1 467 993	1 478 646
17	Riskbudget (10%)	152 352	146 799	147 865
18	Summa Projektkostnad inkl. riskbudget (kostnadsläge 2020)	1 675 875	1 614 793	1 626 510
19	Prisutveckling (inflation) 2 % per år x antal år: 3	99 496 5	163 022 5	164 203
20	Justering/avrundning till jämn summa	-371	185	-713
21	Summa Projektkostnad vid byggstart	1 775 000	1 778 000	1 790 000
22	Investeringsäskande, idrotts och Föreningsnämnden	1 730 000	1 753 000	1 754 000

## Förklaring till kalkylerade kostnader och summor 1–22:

Kostnad	Förklaring / Kommentar
1 Omläggning av befintliga ledningar	Enligt underlag från Göteborg Energi och Kretslopp o Vatten
2 Rivning & miljösanering (inkl 20% risk)	enligt utförda markmiljöundersökning (se bilaga 8)
3 Mark & grundläggning (exkl. Rivning & sanering)	enligt geotekniska undersökningar och analyser (se bilaga 7)
4 Summa byggnad inklusive installationer	Kalkyl baserad på arkitektförslag
5 Entreprenadriskkostnader, mark & grund (ÅTA 10%)	ÅTA 10% (Ändringar, avgående och tillkommande entreprenadkostnader)
6 Entreprenadriskkostnader, byggnad & inst. (ÅTA 5%)	ÅTA 10% (Ändringar, avgående och tillkommande entreprenadkostnader)
7 Summa Entreprenadkostnad	
8 Byggherrekostnader:	Byggherrens projekt kostnader utöver entreprenadkostnad
9 Projektering inkl projekteringsledning	Konsultkostnader (arkitekt, EI- och VVS konsult etc.)
10 Projektadministration * specifikation nedan	* Redovisas i separat specifikation nedan
11 Detaljplan	Avgift och kostnad för utredningar under planskedet
12 Anslutningsavgifter	EI, Fjärrvärme, ev. VA, fiber,
13 Övriga kostnader	Konstnärlig utsmyckning
14 Index under byggtid E84 (2,5 % per år)	Kostnadsökningar under 3 års byggtid
15 Summa Byggherrekostnader	Byggherrens projektkostnader utöver entreprenadkostnad
16 Projektkostnad enligt kalkyl (kostnadsläge nov 2020)	Summan av entreprenadkostnad och byggherrekostnader pos 7+15
17 Riskbudget (10%)	Byggherrens riskbudget (buffert) för oförutsedda kostnader i projektet
18 Summa Projektkostnad inkl. riskbudget (kostnadsläge 2020)	Projektkostnad beräknad med kostnadsläge november 2020
19 Prisutveckling (inflation) 2 % per år x antal år:	Prisutveckling (inflation) fram till byggstart för respektive lokalisering
20 Justering/avrundning till jämn summa	Avrundning för att få en jämn totalsumma
21 Summa Projektkostnad vid byggstart	Projektets totala kostnad inklusive rivning, miljösanering och detaljplan.
22 Investeringsäskande, idrotts och Föreningsnämnden	Projektets totala kostnad exklusive rivning, miljösanering och detaljplan.

I summa investering vid byggstart ingår alla bedömda projektkostnader.

I investeringsäskande för projektbudget skall idrotts och föreningsnämnden inte ta med kostnaden för rivning, miljösanering i mark och byggnader samt detaljplanekostnad. Detta enligt gällande regelverk för investeringsstyrning och kommunal redovisning.

Kostnaderna som i Gullbergsvassalternativet uppgår till ca 43 Mkr belastar verksamhetens resultat vid genomförandet av projektet. Motsvarande belopp för Heden är ca 24 Mkr och för Ringön ca 38 Mkr.

\* I kostnaderna för projektadministration ingår:

Projektadministration
Utredning
Projektledning
Tidplanering
Ekonomistyrning
Byggledning
Bygglov
Teknisk och ekonomisk kontroll
Besiktning

Kostnaden för miljösanering är beräknad som merkostnaden vid schakt, borttransport och på tippavgifter vid hantering av förorenade massor i förhållande till kostnaden för ej förorenade schaktmassor. Därmed ingår endast ”Teknisk schakt” i kalkylen och ingen ytterligare schakt för borttransport av förorenade massor, s.k. ”Miljöschakt”.

*Exempel:*

*Kostnad för hantering (schakt, transport, tippavgift) av förorenade massor: 800 kr*

*Kostnad för hantering (schakt, transport, tippavgift) av ”rena” massor: 390 kr*

*Kostnad för miljösanering: (800 kr - 390 kr) 410 kr*

I de indexberäkningar som ingår i kalkylerna har årlig kostnadsutveckling för bygginvesteringar antagits vara 2,5 % vilket har varit den genomsnittliga indexutvecklingen de senaste 10 åren (2011–01 – 2020–12)

Entreprenadindex E84		indextal
Basår:	januari 2011	100
Jämförelsetidpunkt:	december 2020	125,1
Huvudgrupper		
<b>100 HUSBYGGNADSENTREPRENADER</b>		
121 Fbh och fvb med stomme av platsgjutenbetong		124,1
122 Fbh och fvb med stomme av prefabr. betongelement		124,0
123 Byggnader med stomme av trä		125,1
125 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av prefabr. betongelement		125,0
126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål		127,4
Medelvärde (Januari 2011 - december 2020)		<b>125,1</b>
Medelvärde per år: (10 år)		2,5%

## 11.2 Markvärde och arrendekostnad

I denna förstudie redovisas alla kostnader som investeringen medför men i frågan om markvärde tas det inte med i de ekonomiska kalkylerna. Orsaken till detta är att det i dagsläget är mycket svårt att jämföra platsernas markvärde på ett objektivt sätt. Det finns ett bedömt marknadsvärde baserat på befintliga förhållanden och ett potentiellt framtida markvärde för de byggrätter som kan skapas i samband med planläggning av var och en av de tre alternativa tomtytorna på Gullbergsvass, Heden och Ringön.

I förstudiens redovisning av ekonomi förutsätts att den mark som väljs för uppförande av ett nytt centralbad arrenderas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Om valet av plats blir Gullbergsvass bör den aktuella tomten överföras till fastighetsnämnden och efter en sådan transaktion kan ett arrendeavtal tecknas mellan FK och IOFF.

### Gullbergsvass

Älvstranden Utveckling AB är ägare till fastigheten Gullbergsvass 703:17 som är en mycket stor fastighet, vilken omfattar en yta om ca 200 000 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns idag en stor terminalbyggnad med en byggnadsyta på ca 50 000 m<sup>2</sup>.

Den i föreslagna tomtytan ligger till största delen (ca 20 000 m<sup>2</sup>) inom fastigheten och placeringen av byggnaden innebär att en del av terminalbyggnaden måste rivas för att möjliggöra uppförandet av ett nytt centralbad i Gullbergsvass. De ekonomiska konsekvenserna av ett beslut om att välja detta alternativ beskrivs i kapitel ”11.5 Kostnader för staden utöver Projektkostnad” i detta dokument.

Älvstranden Utveckling AB har gjort en bedömning av nuvarande marknadsvärde för den tänkta fastigheten, men en extern värdering bör genomföras inför en eventuell marköverlåtelse om detta alternativ blir aktuellt.

### Heden

Fastighetsnämnden är idag ägare till den fastighet, Heden 705:1, som inrymmer den tänkta tomtytan. Fastighetens totala yta uppgår till 117 266 m<sup>2</sup> och den har idag ett mycket lågt bokfört värde, som uppgår till 2 270 000 kr.

Vid avstyckning av en tomt om 21 000 m<sup>2</sup> kan ett bokfört värde schablonberäknas som en andel av fastighetens totala bokförda värde enligt nedan:

#### Fastigheten Heden 705:1

Yta: 117 266 m<sup>2</sup>

Bokfört värde: 2 270 000 kr

Tomt för centralbad:  $20\,000\text{ m}^2 / 117\,266\text{ m}^2 = 17,9\%$

$2\,270\,000\text{ kr} \times 17,9\% = 406\,500\text{ kr}$

## Ringön

Fastighetsnämnden är idag ägare till de fastigheter, Tingstadsvassen 29:2 och Tingstadsvassen 739:29, som inrymmer den tänkta tomtytan. Fastigheternas totala yta uppgår till 182 932 m<sup>2</sup> och de har idag ett sammanlagt bokfört värde som uppgår till 16 450 000 kr.

På den i förslaget föreslagna tomtytan ligger idag byggnader som inrymmer Blå Stjärnans verksamhet och denna måste rivras för att möjliggöra uppförandet av ett nytt centralbad på Ringön. De ekonomiska konsekvenserna av ett beslut om att välja detta alternativ beskrivs i kapitel 11.5 Kostnader för staden utöver Projektkostnad, i detta dokument.

Vid avstyckning av en tomt om 21 000 m<sup>2</sup> kan ett bokfört värde schablonberäknas som en andel av fastighetens totala bokförda värde enligt nedan:

### Fastigheterna Tingstadsvassen 29:2 och 739:29

Yta: 8932 m<sup>2</sup> + 174 000 m<sup>2</sup> = 182 932 m<sup>2</sup>.

Bokförda värden: 658 000 kr respektive 15 791 000 kr, totalt 16 450 000 kr.

Tomt för centralbad: 21 000 m<sup>2</sup> / 182 932 m<sup>2</sup> = 11,5 %

16 450 000 kr × 11,5 % = 1 888 000 kr

## Arrendekostnader

Då nuvarande markägarförhållanden, markvärden och övriga förutsättningar för de tre alternativa platserna skiljer sig åt enligt ovanstående beskrivning. Då alla tre platserna är i Göteborgs Stads ägo genom olika bolag och förvaltningar, har en likartad arrendekostnad tagits med i driftkalkylen för de tre platserna.

Arrendekostnad enligt kommunens schablon: 3,25 kr/m<sup>2</sup> × tomtytan.

Därmed ingår en årlig arrendekostnad om **68 250 kr**.

Gullbergsvass: 21 000 m<sup>2</sup> × 3,25 kr/m<sup>2</sup> × år = 68 250 kr

Heden: 21 000 m<sup>2</sup> × 3,25 kr/m<sup>2</sup> × år = 68 250 kr

Ringön: 21 000 m<sup>2</sup> × 3,25 kr/m<sup>2</sup> × år = 68 250 kr

## 11.3 Jämförelse med tidigare kalkyl

I jämförelse med förstudien som genomfördes under våren 2020 har byggnadens totala yta (BTA, bruttoarea) minskat med ca **10 %** och byggnadens yta på marken (BYA, byggnadsarea) minskat med ca **12 %**

Tidigare ytor:                                      BTA: ca: 31 800 m<sup>2</sup>                      BYA: ca: 13 750 m<sup>2</sup>

Nu aktuella ytor:                                      BTA: ca: 28 500 m<sup>2</sup>                      BYA: ca: 12 100 m<sup>2</sup>

Nedan redovisas en jämförelse mellan aktuell kalkylerad kostnad / Investering med den kalkyl som upprättades i april 2020:

kalkyl från april 2020	tkr	Kalkyl fördjupad förstudie januari 2021	tkr	Förändring, minskad kostnad
<b>Nytt Centralbad - Projektkostnad</b>	<b>1 930 000</b>	<b>Nytt Centralbad - Projektkostnad</b>	<b>1 775 000</b>	<b>155 000</b>
Marksanering	10 000	Marksanering	ingår i projektkostnad	
Rivning och iordningsställande av mark för bad (exkl sanering)	225 000	Rivning och iordningsställande av mark för bad (exkl sanering)	ingår i projektkostnad	
VA-anslutning	5 000	VA-anslutning	ingår i projektkostnad	
Fjärrvärme-, Fjärrkyla-, EL - anslutning	4 000	Fjärrvärme-, Fjärrkyla-, EL - anslutning	ingår i projektkostnad	
Osäkerhet riskpåslag 25 % - övrigt	61 000	Osäkerhet riskpåslag 25 % - övrigt	ingår i projektkostnad	
<b>Övriga kostnader                                      summa:</b>	<b>305 000</b>	<b>Övriga kostnader                                      summa:</b>	<b>0</b>	<b>305 000</b>
<b>Summa projektkostnad / investering</b>	<b>2 235 000</b>	<b>Summa projektkostnad / investering</b>	<b>1 775 000</b>	<b>460 000</b>
Markförvärv	320 000	Markförvärv ingår inte i aktuell kalkyl ( se kap 3 Ekonomi)		
Risk på markförvärv 25 %	80 000			
Summa projektkostnad (inklusive markförvärv)	2 635 000			
Utomhusbad	190 000	Utomhusbad har utgått		
<b>Total kostnad för projektet ( inklusive utomhusbad)</b>	<b>2 825 000</b>			

*De kostnader som ingår i projektkostnad i den nu aktuella kalkylen redovisas mer detaljerat i kap 11.1*

I kalkylen som togs fram i förstudien under april 2020 fanns det osäkerhet gällande grundläggningsförhållanden m.m.

Vid jämförelsen exkl. markförvärv och utomhusbad är skillnaden 460 000 tkr.

Denna skillnad består av följande poster:

- Grundläggningskostnad                                      ca 200 Mkr
- Rivning och iordningsställande av mark                                      ca 200 Mkr
- Extra riskpåslag                                      ca 60 Mkr

Det finns kostnader i posten rivning och iordningsställande av mark som var inräknade i kalkylen i april 2020 men som nu redovisas under rubriken ”11.5 Kostnader för staden utöver Projektkostnad”, i detta dokument.



## 11.4 Drift – Intäkter och kostnader

Här redovisas beräknade intäkter och kostnader per år för ett nytt centralbadhus. I fastighetskostnader ingår arrendekostnad med ca 70 tkr/år.

Följande förutsättningar har använts som ingående data i beräkningen:

Internränta: 1,25 %

Leasingränta: 1,7 %

Kostnadsläge (tidpunkt) för kalkylerade årskostnader: januari 2021

Kostnadsläge (tidpunkt) för investeringen: Bedömd byggstart 2024

Driftkostnaden för det nya centralbadet blir ca 92 Mkr/år

<b>Driftkonsekvensbedömning</b>	
Area (kvm, BTA):	28 500
<b>Investering</b>	<b>1 775 000 000 kr</b>
<b>Summa Intäkter</b>	<b>32 820 000 kr</b>
Kapitalkostnader	73 936 771 kr
Fastighetskostnader	22 722 580 kr
Verksamhetskostnader	27 746 514 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>124 405 865 kr</b>
Resultat	- 91 585 865 kr
<b>Nettodriftkostnad / år</b>	<b>91 585 865 kr</b>

## 11.5 Kostnader för staden utöver Projektkostnad

### Arkitekttävling - Ikonbyggnad

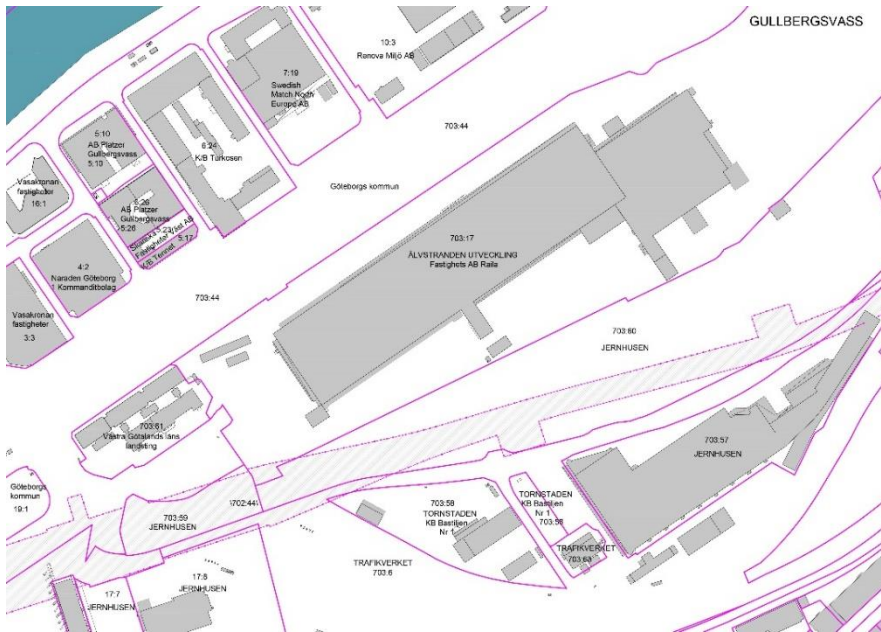
De kalkyler som presenteras i denna fördjupade förstudie har baserats på direktiven i uppdraget som bland annat tydligt anger att kostnaden skall reduceras i förhållande till tidigare kostnadsberäkningar. Därmed har det arkitektförslag som tagits fram och som har varit underlag för de nya kalkylerna utgått ifrån en funktionell kostnadseffektiv byggnad som har minskat i yta med ca 10 %.

Om det beslutas om att genomföra en arkitekttävling med målsättning att det nya centralbadet skall bli en s.k. ”ikonbyggnad” i stadsrummet, finns det risk att kostnaden ökar i förhållande till aktuell kalkyl. Denna eventuella merkostnad är inte inkluderad i projektkostnaden.

## Gullbergsvass

För att möjliggöra en etablering av ett nytt centralbad i Gullbergsvass fordras att Göteborgs Stad beslutar att utveckla och detaljplanera området.

Den nuvarande situationen är att Älvstranden Utveckling AB äger fastigheten Gullbergsvass 703:17 som är bebyggd med en stor terminalbyggnad.



*Fastighetskartan. Berörd fastighet är Gullbergsvass 703:17. Föreslagen lokaliseringsområde ligger på mark som idag ägs av Älvstranden Utveckling AB.*

Den infrastruktur som planeras i området kring den föreslagna tomten för ett nytt centralbad, medför att största delen (ljusgrå på bilden nedan) av Terminalbyggnaden förr eller senare måste rivras i sin helhet för att ge plats åt den planerade infrastrukturen i området.



Under den närmaste tiden planeras att den västra delen av befintlig terminalbyggnad rivs för att ge plats åt utbyggnaden av Kämppegatan. Denna åtgärd är enligt Älvstranden Utveckling AB kostnadsberäknad till ca 70 Mkr då den inkluderar investering i en flyttad Gocartbana till ett nytt läge i byggnaden.

En etablering av Centralbadet kommer att förutsätta att ytterligare en stor del av byggnaden behöver rivras med följd att ovan angiven investering skrivs av om den genomförs, då Älvstranden Utvecklings AB behöver kompenseras för den negativa resultatpåverkan som avskrivningen genererar.

De kostnader som är förknippade med en avveckling av terminalbyggnaden för en utbyggnad av erforderlig infrastruktur i området omkring det nya centralbadet är inte medtagen i Projektkalkylen för centralbadet, utan endast rivning av den del av terminalbyggnaden som ligger inom den nybildade tomt som är tänkt att bebyggas.

Utöver kostnaden för ny infrastruktur kommer det också att uppkomma kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster och en rad andra konsekvenser i samband med rivning av terminalbyggnaden.

Dessa kostnader bedöms uppkomma för Älvstranden Utveckling AB och för Göteborgs Stad oavsett om de nya kvarteren används för framtida byggrätter för kontor, bostäder eller för ett nytt centralbad. Dock kan det konstateras att en placering av ett nytt centralbad i Gullbergsvass innebär att kostnaderna uppkommer ett antal år tidigare än vad som för närvarande planeras.

Förutsättningarna för evakuering av hyresgäster i den befintliga terminalbyggnaden tidigare än vad som för närvarande är planerat bör inte medföra några väsentligt högre kostnader.

Byggnaden inrymmer 12 st. hyresgäster av vilka 11 st har hyresavtal som löper ut senast 2023-12-31- En av hyresgästerna (GoCart-verksamhet) har hyresavtal till 2026-06-30. Samtliga hyresgäster har hyresavtal utan besittningsskydd.

Den föreslagna placeringen av centralbadet i Gullbergsvass innebär också att en del av tomtytan ligger utanför tomtgräns för fastigheten Gullbergsvass 703:17 (orangefärgad yta på bilden ovan). Detta innebär att staden kan behöva köpa till mark i anslutning till ovan nämnt markområde för att tillgodose åtkomst till Centralbadet. Då denna mark ägs av Jernhusen kan det bli aktuellt att i stället placera en del av den erforderliga tomtytan för angöring och parkering öster om byggnaden, för att centralbadets tomt skall ligga inom tomtmark som uteslutande ägs av Älvstranden Utveckling AB.

Då Idrotts- och föreningsförvaltningen förväntas arrendera marken på den plats som väljs för etableringen kan det bli aktuellt att överlåta marken/tomten till Fastighetsnämnden vilket då kommer att medföra transaktionskostnader och eventuella skattekonsekvenser som medför kostnader.

Den totala summan för stadens kostnader enligt ovan har inte beräknats, då det i nuläget saknas underslag för en sådan kalkyl. Dessa kostnader bör finansieras genom avyttring av mark med nya byggrätter i närområdet kring centralbadet.

## Heden

En placering av centralbadet på Heden bedöms inte medföra några omfattande infrastrukturkostnader för staden, utöver vad som ingår i projektkostnaden, då omgivande infrastruktur redan finns på plats.

Fastighetskontoret är ägare till en stor fastighet som bör styckas av för att bilda en separat fastighet om ca 21 000 m<sup>2</sup> för ett nytt centralbad. Kostnaden för denna avstyckning och de övriga kostnader som kan uppkomma i samband med detta ingår inte i kalkylerna då det är tänkt att idrotts- och föreningsförvaltningen skall arrendera marken av Fastighetskontoret.

## Ringön

Vid en placering av centralbadet på Ringön tillkommer kostnader utöver Projektkostnaden, för ny infrastruktur på motsvarande sätt som i Gullbergsvass. Rivningskostnaden för befintlig byggnad ingår i Projektkostnaden och kostnad för evakuering kan eventuellt utebli då den hyresgästen Blå Stjärnan planerar att avflytta inom den närmaste tre- till femårsperioden. Ovanstående kostnader bör finansieras genom avyttring av mark med nya byggrätter i närområdet kring centralbadet.

Fastighetskontoret är ägare till två fastigheter på den aktuella platsen. En avstyckning bör göras för att bilda en separat fastighet om ca 21 000 m<sup>2</sup> för ett nytt centralbad. Kostnaden för denna avstyckning och de övriga kostnader som kan uppkomma i samband med detta ingår inte i kalkylerna då det är tänkt att idrotts- och föreningsförvaltningen skall arrendera marken av Fastighetskontoret.

## 11.6 Etablering av kommersiella lokaler

Frågan om etablering av kommersiella lokaler i anslutning till centralbadprojektet har diskuterats i arbetsgruppen under förstudiearbetet.

Följande text finns med i uppdragsbeskrivningen. ”Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi.”

I syfte att åstadkomma detta ser vi att ett nytt centralbad inte behöver utrustas med ett utomhusbad. Detta medför ett minskat behov av ca 10 000 m<sup>2</sup> markyta som kan staden troligen kan nyttja för kommersiell markanvändning

Det nu framtagna arkitektförslaget har minskat byggnadens yta på marken med ca 12 % i jämförelse med tidigare förslag och det finns en ambition att inte ta mer mark i anspråk än vad som fordras för det behov som finns för angöring och parkering mm, vilket bidrar till förbättrad totalekonomi.

Vidare bör det undersökas om en etablering av kommersiella lokaler ovanpå badet är möjligt för att ytterligare förbättra kalkylen. Själva badhuset kan eventuellt minskas något ytterligare omfång, utan att för den delen göra avkall på någon av de kvalitéer som fullmäktige tidigare fastslagit.

Då det för närvarande inte finns några gällande detaljplaner med byggrätter för en exploatering med kommersiella lokaler ovanpå en centralbadsbyggnad på

någon av de alternativa platserna, skulle den förbättrade ekonomin bygga på antaganden och spekulationer om möjlig volym kommersiella lokaler på respektive plats. Därmed har arbetsgruppen bedömt att det kan ge en missvisande bild av hur kommersiella lokaler skulle påverka projektkalkyler och ekonomin för ett centralbad.

Om den tillkommande volymen kommersiella lokaler som integreras med ett centralbad inom den aktuella tomtytan, skulle vara likvärdig och ge motsvarande effekt på ekonomin på alla tre platserna, har denna del av beslutsunderlaget ingen inverkan på valet av placering och därför har den inte tagits med i de redovisade projektkalkylerna.

## **11.7 Alternativ markanvändning, strategi för staden**

Det finns generellt ett stort potentiellt framtida markvärde vid alternativ användning av marken, utifrån bedömningen att de byggrätter som kan skapas vid planläggning av var och en av tomtytorna på Gullbergsvass, Heden och Ringön, kan möjliggöra exploatering av bostäder eller kommersiell verksamhet om det inte byggs ett centralbad.

Det finns för närvarande inte några gällande detaljplaner med byggrätter för exploatering och uppförande av bostäder eller kommersiella lokaler, på någon av de studerade platserna. Arbetsgruppen gör den gemensamma bedömningen att en redovisning i siffror därmed är för spekulativt i nuläget.

I samband med resonemang om alternativ markanvändning på de tre platserna, har arbetsgruppen antagit att en investering i ett nytt centralbad innebär att Valhallabadet ersätts av den nya anläggningen. Den markyta som då frigörs efter en trolig avveckling av Valhallabadet, bedöms ha ett stort eller mycket stort potentiellt markvärde i samband med en ny detaljplan som möjliggör nya byggrätter med ett högt exploateringsstal.

Därmed kommer Göteborgs Stad att inneha en tomt för centralbad och tre tomter med stora framtida värden i likhet med dagens situation, vilket gör detta till en frågeställning som inte bör påverka beslut om placeringsalternativ.

### **Strategisk markanvändning för Göteborgs Stad**

Ett beslut om placering av ett nytt centralbad på någon av de tre platserna som jämförts ur ett antal perspektiv i denna förstudie, blir förutom det beslutsunderlag som redovisas i förstudien, en fråga om beslut om strategisk markanvändning för staden.

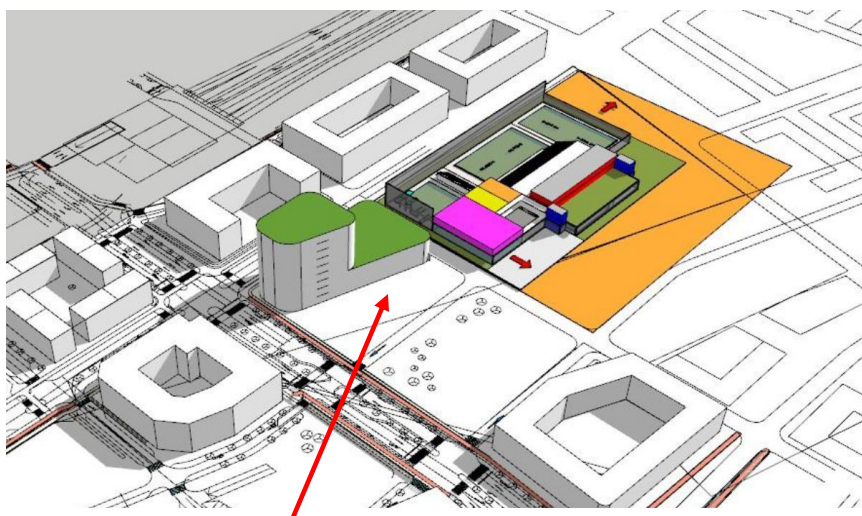
De kalkyler, lägesbedömningar och nyttoanalyser som redovisas är baserade på befintliga förutsättningar, tidsaspekter, kommande stadsutvecklingsprocess och förväntad slutlig bild av omgivande stadsmiljö vid respektive läge.

Utöver de parametrar som utvärderats som förutsättningar för etablering av ett nytt centralbad, såsom lägesbedömningar och samhällsnytta, kan det finnas andra motiv för staden, som att placeringen bidrar till områdets utveckling eller att den alternativa användningen av stadens mark blir en styrande parameter.

## Utomhusbad genomförs ej

I beskrivningen av detta uppdrag finns följande text: *”Den fortsatta utredningen ska särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår.”* Skillnaden i tomtyta mellan det centralbad som redovisas i denna förstudie och en anläggning med ett utomhusbad är ca 10 000 m<sup>2</sup>.

I Gullbergsvassalternativet har den föreslagna placeringen flyttats ca 80 meter öster ut längs den planerade Boulevarden vilket medför att en tomtyta inryms mellan centralbadet och Kämpegatan. Då utomhusbadet inte längre är aktuellt bedöms denna markyta ha ett stort värde vid utveckling av nya byggrätter i centralbadets omedelbara närhet, med möjlighet att ge en god inkomst vid försäljning till en exploatör.



*Yta som möjliggör nya byggrätter då det inte byggs utomhusbad.*

## 12 Hållbarhet

### 12.1 Social hållbarhet

Badanläggningar är värdefulla för människor på många olika sätt, både som arena för föreningsliv, som mötesplats och som motionsanläggning, för att bidra till god simkunnighet hos alla stadens invånare. Ett nytt centralbad i Göteborg kommer att ha en positiv inverkan för stadens invånare, både barn, unga, vuxna och äldre. Ett centralbad verkar positivt för invånarnas hälsa, stadens föreningsliv och även sociala relationer mellan invånarna. Ett centralbad med god tillgänglighet och välkomnande utformning kan också ha en positiv inverkan på mångfald och integration.

### 12.2 Ekologisk hållbarhet

Ett hållbart byggande behöver ses i relation till de sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekterna. Att bygga ett nytt centralbad innebär miljömässig belastning. Placering och tillgänglighet för stadens invånare och besökare får påverka på val av färdmedel.

Ur ett hållbarhetsperspektiv ska bästa möjliga val och största miljö- och klimathänsyn beaktas genom hela processen. Inte bara under byggprocessen, utan även under den långsiktiga förvaltningen. Hänsyn och lärdomar från tidigare byggnadsprojekt ska tillvaratas samtidigt som mark och byggnad måste hålla för belastning och över lång tid.

Nya innovativa och miljövänliga tekniska lösningar som ger lägre drifts- och förbrukningskostnader ska bedömas, energisnåla lösningar och återanvändning behöver så långt det är möjligt beaktas. Avfall minimeras i så hög grad som möjligt, liksom transporter till och från byggnaden.

Val av produkter och material ska bedömas utifrån ett långsiktigt perspektiv, där livscykelkostnader ska ha inverkan på valen.

### 12.3 Ekonomisk hållbarhet

Att bygga ett centralbad centralt, med funktioner som ska fungera för många människor, flera syften och över lång tid, medför höga kostnader. Kostnader som kan ställas i relation till andra värden som skapas, både utifrån ett långsiktigt folkhälsoperspektiv och ur ökad attraktivitet som stad.

Skillnaden i kostnad är marginell på de tre platser som prövats. I samband med programarbete och projektering ska ekonomisk hållbarhet, miljö- och klimathänsyn ha stort fokus. Materialval och val av tekniska lösningar skall grunda sig på LCC-analys (livscykelkostnad) och byggnadens driftsekonomi skall optimeras ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Det ska det skapas förutsättningar att bygga till rimlig kostnad. Lösningar och utformning ska göras för att uppfylla byggnadens funktion på lång sikt och hålla öppet att möjliggöra anpassningar. God resurshushållning ska ha ett givet fokus under hela byggnadens livslängd.

# 13 Utredning - befintliga förutsättningar

## 13.1 Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna för de tre platserna har studerats genom inventering av tidigare genomförda undersökningar i närliggande områden. För Gullbergsvass finns mycket geoteknisk information från större angränsande projekt, som exempelvis Västlänken, nedsänkning av E45 och Regionens hus.

För Ringön och Heden är tillgängligt äldre geotekniskt underlag begränsat varför det inom ramen för denna förstudie har utförts enstaka kompletterande fält- och laboratorieundersökningar för att kunna bedöma de geotekniska förutsättningarna.

Ur geoteknisk synvinkel är de tre platserna relativt likartade med lera till stora djup, där marksättningar i viss mån pågår, främst på grund av tidigare utförda markuppfyllnader. Vid Gullbergsvass och Ringön är jorddjupen mycket stora, mer än 60 meter, medan jorddjupen vid Heden är mellan cirka 10 – 60 meter. Byggnaden kommer behöva pågrundläggas för att föra ned laster till fastare jordlager eller berg.

Utformning och arbetssätt kommer på de tre platserna behöva anpassas till såväl de geotekniska förutsättningarna som omgivande anläggningar för att undvika negativ omgivningspåverkan i form av exempelvis markrörelser på grund av massundanträngning vid pålning.

Resultatet från utförd provtagning och genomförd analys går att läsa i:

### **BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik**

## 13.2 Förorenad mark

Inom ramen för föreliggande fördjupad förstudie har översiktlig miljöteknisk markundersökning med geoteknisk borrhandsvagn utförts i läget för planerat centralbadhus, d.v.s. på Heden, Ringön och Gullbergsvass.

Analyserade jordprov har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) där centralbadet bedöms förfalla som ett MKM-område där viss förorening i marklagren kan tillåtas.

För respektive delområde har även en kostnadsbedömning utförts avseende kostnader för transport och mottagning av massor. Resultatet från denna går att läsa i:

### **BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark**



### **13.3 Trafik**

Utgångspunkten för beskrivningarna och analyserna avseende trafik och parkering har varit Göteborgs stads trafikstrategi, gällande riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering samt aktuella planeringsinriktningar eller utredningsmaterial vid och omkring de tre platserna. De mesta av utredningsmaterialet och planeringsinriktningarna har ännu inte investeringsbeslut och kan därför komma att vidareutvecklas och förändras. Beskrivningarna i denna fördjupade förstudie är gjorda utifrån nu liggande förslag inom staden.

Oavsett lokalisering är förutsättningen alltid att alla trafikala funktioner såsom parkering för bil och cykel, plats för hämta/lämna, bussangöring, lastning och lossning samt sophämtning ska lösas på kvartersmark. För att svara upp mot trafikstrategins intentioner är det också oavsett lokalisering viktigt att ett centralbad är väl kollektivtrafikförsörjt redan från öppningsdagen och att gång- och cykelstråk är attraktiva, gena och trygga. Även detta har bedömts utifrån nu liggande planeringsinriktningar inom staden.

### **13.4 Ledningar**

#### **Göteborg energi – Fjärrvärme, fjärrkyla och EI**

Göteborgs Energi har översiktligt studerat hur respektive placering påverkar Göteborgs Energis befintligt ledningsnät samt hur kapaciteten ser ut, ifall kapacitetshöjande åtgärder behöver göras.

#### **Kretslopp och Vatten**

Kretslopp och vatten har översiktligt studerat vilka ledningar som kan komma i konflikt med föreslagna lägen för nytt centralbad, vad som behöver byggas ut för att försörja ett centralbad med VA och en grov uppskattning gällande anslutningsavgifter.

Mer information om ledningar, se:

#### **BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar**

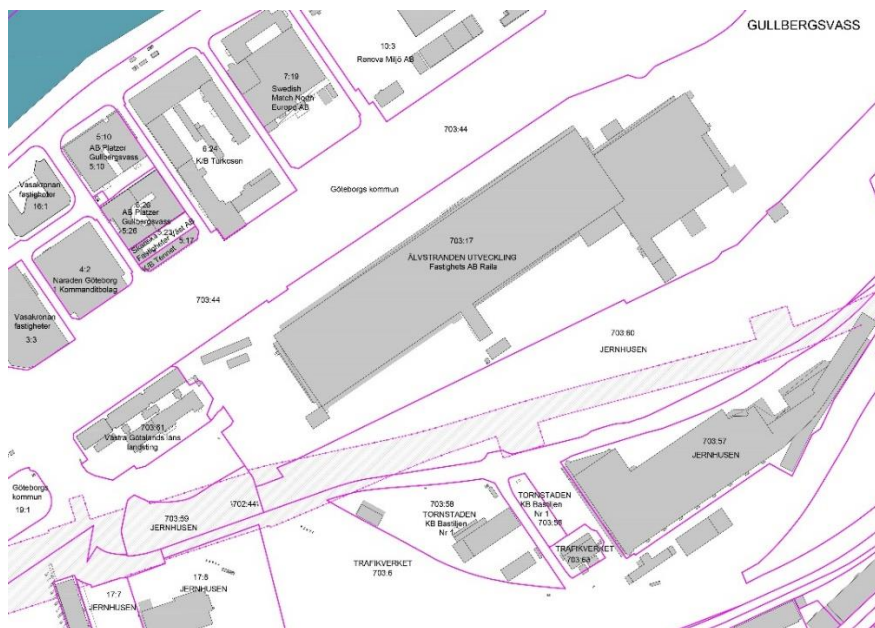
### **13.5 Buller**

Det finns inga riktlinjer gällande bullernivåer för badhus. Om det planeras funktioner utomhus bör placeringen studeras för att möjliggöra en acceptabel ljudmiljö.

# 14 Specifika förutsättningar - Gullbergsvass

## 14.1 Markägoförhållanden

Älvstranden Utveckling AB är ägare till fastigheten Gullbergsvass 703:17 som idag är bebyggd med en stor Terminalbyggnad.



*Fastighetskartan. Berörd fastighet är Gullbergsvass 703:17. Föreslagen lokalisering ligger på mark som idag ägs av Älvstranden Utveckling AB.*

För att ny stadsstruktur ska kunna utvecklas i Gullbergsvass måste terminalbyggnaden rivas. Genom centralbadets förslag till placering behöver delar av denna stadsstruktur tidigareläggas för att gator och kvarter ska kunna tillskapas. Det handlar om tillfartsgator och anslutande kvarter.

Evakuering av hyresgäster och rivning kan komma att tidigareläggas som en konsekvens av ett beslut om att etablera ett nytt centralbad på den föreslagna platsen i Gullbergsvass.

## 14.2 Gällande planer

### Översiktsplan

Översiktsplanen anger området som *Område för stadsutveckling R1*. Hela området och större delen av Gullbergsvass är utpekade som förorenade områden, tidigare vassområden som fyllts ut.

Området gränsar i söder till riksintresse för järnväg (Västlänken).

## **Vision Älvstaden**

Älvstaden omfattar centrala Göteborg utmed älven där det pågår en planering för omvandling till en levande och attraktiv innerstad. Under 2012 antog kommunfullmäktige vision och strategier för Älvstaden som ska syfta till att ligga till grund för det fortsatta arbetet med att planera och utveckla Älvstaden. Visionen är tänkt att ge en helhetssyn för planeringsarbetet.

## **Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet 2.0 (2016)**

Stadsutvecklingsprogrammet togs fram år 2016 och presenterar en övergripande, samlad stadsbyggnadsidé för Centralenområdets utveckling över tid. Stadsutvecklingsprogrammet syftar till att vara ett övergripande kvalitetsprogram som är vägledande för planering i efterföljande detaljplaner och andra planeringsprojekt.

Framtagen planstruktur inom stadsutvecklingsprogrammet ligger till grund för pågående och antagna detaljplaner inom området. Föreslaget läge för nytt centralbad befinner sig i direkt anslutning till stadsutvecklingsprogrammet och bedöms vara förenligt med planstrukturen.

## **Detaljplan**

Föreslagen yta för ett centralbad i Gullbergsvass omfattas inte av någon gällande detaljplan.

## **14.3 Pågående planering**

Ett centralbad i Gullbergsvass kommer genom sitt läge att påverkas av utvecklingen inom hela Centralenområdet med den nära kopplingen till Region City, Regionens hus, Centralstationen och Västlänkens station i Centralen.

Byggandet av Västlänken pågår inom området, och byggandet av Kämpegatan beräknas vara klart 2026 i samband med öppnandet av trafiken på Västlänken.

En framtida exploatering inom Centralen och Gullbergsvassområdet bedöms innehålla relativt höga exploateringstal och höga byggnadsvolymer.

## **Ny översiktsplan för Göteborg**

Göteborg arbetar med en ny översiktsplan. Våren 2019 var förslaget ute på samråd och den planeras att ställas ut under våren 2021. Översiktsplanens inriktning beskrivs som att planera för en nära stad, en sammanhållen stad och en robust stad. Detta innebär bland annat en blandning av funktioner med närhet till stadens utbud med korta avstånd mellan arbetsplatser och bostäder.

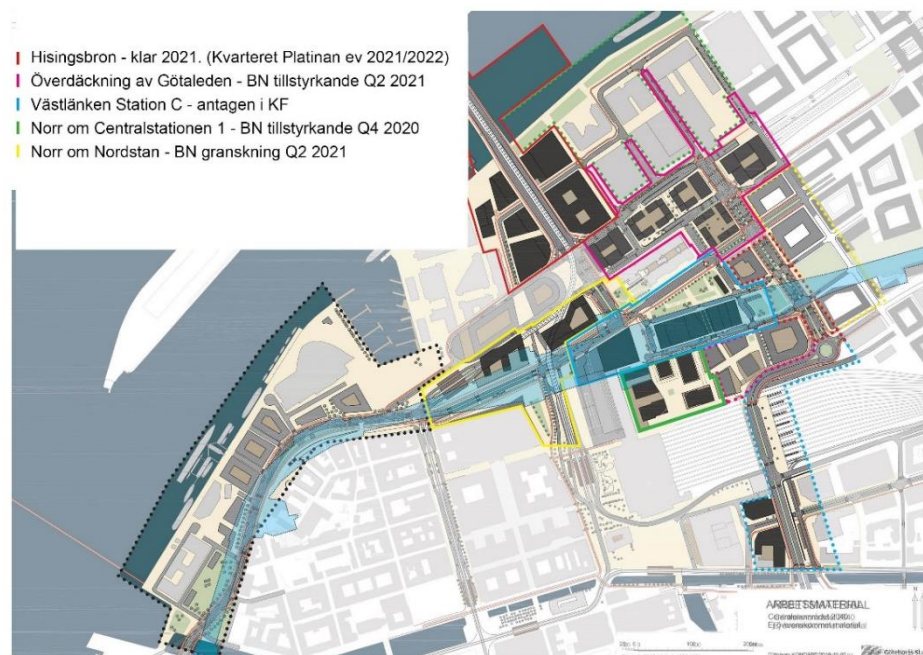
Gullbergsvass är, enligt samrådshandlingen för översiktsplanen, beläget inom innerstaden. Innerstaden ska vara en stark kärna, som kopplas samman över älven och karaktäriseras av en hög täthet, ett blandat innehåll, gröna kvaliteter och god regional tillgänglighet. Innerstaden ska vara öppen, inbjudande, leva året runt och under en stor del av dygnet. Gullbergsvass pekas ut som nytt område för blandad stadsbebyggelse.

## Fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg

Arbete pågår att ta fram en fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg i vilken Gullbergsvassområdet ingår. Gullbergsvass är tänkt att inom ramen för Älvstadsarbetet på sikt omvandlas till tät blandstad. Genom att bygga stad på Gullbergsvass skapas möjligheter att skapa stadsmässiga samband mellan Centralenområdet och Gamlestaden men också att knyta samman områden kring Stampen och Gårda med älven.

För att hantera förändringar i klimatet förutsätts ett högvattenskydd längs Gullbergskajerna utformat som ett sammanhängande älvstråk. Behovet av grönytor för innerstaden föreslås lösas genom att skapa en ny stadspark ovanpå Västlänkstunneln och i anslutning till Gullberget. Planerad boulevard i Centralenområdet föreslås förlängas i ett centralt läge genom Gullbergsvass.

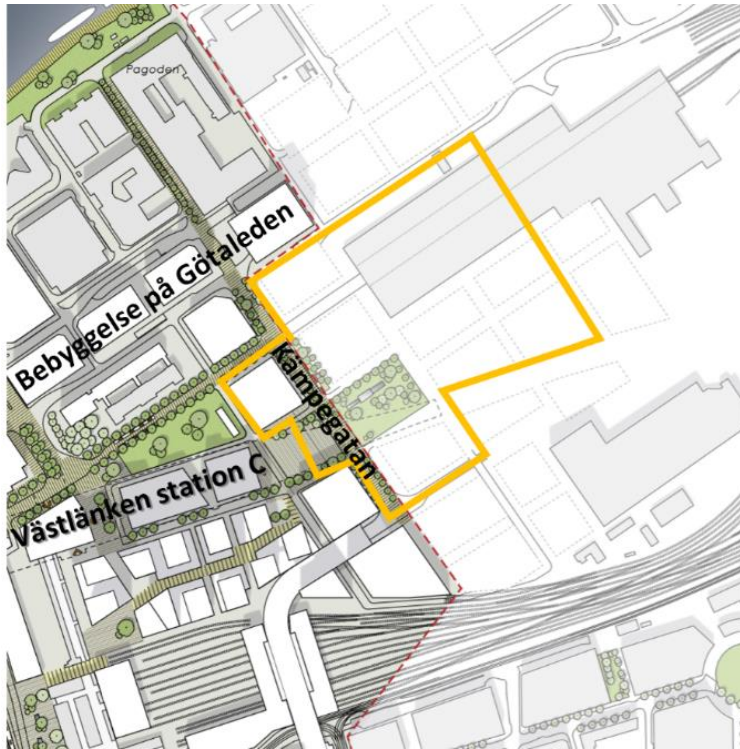
### Pågående detaljplaner



*Pågående stadsutveckling inom Centralenområdet. Föreslaget läge för nytt centralbad i gul streckad linje.*

### Planuppdrag för Kämpegatan

Planbesked gällande detaljplan Kämpegatan kommer att hanteras i Byggnadsnämnden i februari 2021. Om beslutet blir att läge Gullbergsvass väljs så finns möjligheten att, om BN beslutat om positivt planbesked och uppdrag för Kämpegatan, att området införlivas i den detaljplanen.



*Möjlig avgränsning av detaljplaneområde för Kämpegatan och centralbad i gul linje.*

#### 14.4 Övriga platsspecifika förutsättningar

- Geoteknik
- Förorenad mark
- Ledningar
  - Fjärrvärme
  - Fjärrkyla
  - El
  - Vatten och avlopp
- Buller, Luft, Högt vatten och Skyfall
- Infrastruktur

Genomförda utredningar avseende ovanstående redovisas i följande dokument:

**BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar - 2021-01-31**

**BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik - 2021-01-25**

**BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark - 2021-01-25**

# 15 Specifika förutsättningar - Heden

## 15.1 Markägoförhållanden

Fastighetsnämnden är idag ägare till den fastighet, Heden 705:1, som inrymmer den tänkta tomtytan. Fastighetens totala yta uppgår till 117 266 m<sup>2</sup>.

Efter ett eventuellt beslut om en placering av ett nytt centralbad på Heden fordras en avstyckning av en erforderlig tomtyta/fastighet.

## 15.2 Gällande planer

### Översiktsplan

I översiktsplanens markanvändningskarta ingår Heden i område som benämns som pågående markanvändning med beskrivningen ”*Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*”.

*Bebyggelseområde med grön- och rekreationsområde* innefattar även arbetsplatser, service samt handel och detta omfattar huvuddelen av den idag bebyggda staden utom större, sammanhängande verksamhetsområden, institutioner, större grönområden och trafikleder som redovisas separat.

Heden ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset beskrivs som tidstypiska och välbevarade bostadsområden med tillhörande institutionsbyggnader framför allt påkostade stenhus från perioden 1870–1925.

### Detaljplan

Heden ingår i stadsplan från 1925 som allmän plats. Längs Parkgatan och Engelbrektsgatan tilläts byggnader men endast för idrottsändamål respektive offentligt ändamål.

### Inriktningsdokument för Heden (2015)

Ett inriktningsdokument för Heden godkändes i byggnadsnämnden i december 2015 med syfte att utgöra underlag inför framtida detaljplanearbete för Heden.

År 2008 utarbetades *Program för utveckling av Heden och Avenyn*. Som en fortsättning på detta programarbete fick stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret uppdraget att formulera program för parallella uppdrag om Heden i syftet att hitta gestaltningsidéer och förslag till ställningstagande inför det kommande detaljplanearbetet. Programmet godkändes av byggnadsnämnden i juni 2013.

Från de parallella uppdragen formulerades ett antal slutsatser/ställningstaganden som viktiga underlag i utarbetandet av ett inriktningsdokument för Heden.

I *Inriktningsdokumentet (2015)* ges det nya Heden en samlad struktur och skala som är tänkt att ge en bättre rumslighet. Genom att minska måtten något binds

staden bättre samman mellan öster och väster, samtidigt som attraktiva målpunkter skapas på den västra delen av Heden.

Sten Sturegatan är tänkt att förbättras som stadsgata med ett väldefinierat rum. Längs Sten Sturegatan föreslås bebyggelse som skärmar av mot trafiken och skapar en skyddad aktivitetsplats i sydvästläge på Heden.

I *Inriktningsdokumentet* anges att en offentlig byggnad, exempelvis bad, konsthall, kulturhus eller idrottshall skulle kunna placeras längs Sten Sturegatan inom Hedens norra del.



*Inriktningsdokument för Heden (Göteborg, 2015).*

I *Inriktningsdokumentet* (2015) beskrevs en osäkerhet gällande framtida spårvägsdragning i närheten eller över Heden. Trafikstrategi och utredningsarbete pågick. Idag är det tänkt att ny spårvägsdragning ska göras i Engelbrektsgatan, se mer information i avsnitt 15.3 *Pågående planering* nedan.

## 15.3 Pågående planering

I slutet av år 2015 godkände byggnadsnämnden *Inriktningsdokumentet för Heden* (2015), som en fortsatt inriktning inför detaljplan för Exercisheden (Heden). Året därpå beslutade byggnadsnämnden att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att inleda en ny dialogprocess med relevanta aktörer angående Hedens framtida utformning. Dialogen genomfördes under februari och mars 2017. Resultatet av dialogarbetet är tänkt som underlag inför att detaljplanen för Heden startar igång. Detaljplanen för Heden är för tillfället pausat.

### Ny översiktsplan för Göteborg

Göteborg arbetar med en ny översiktsplan. Våren 2019 var förslaget ute på samråd och den planeras att ställas ut under våren 2021. Översiktsplanens inriktning beskrivs som att planera för en nära stad, en sammanhållen stad och en robust stad. Detta innebär bland annat en blandning av funktioner med närhet till stadens utbud med korta avstånd mellan arbetsplatser och bostäder.

Heden är, enligt samrådshandlingen för översiktsplanen, beläget inom innerstaden. Innerstaden ska vara en stark kärna, som kopplas samman över älven och karaktäriseras av en hög täthet, ett blandat innehåll, gröna kvaliteter och god regional tillgänglighet. Innerstaden ska vara öppen, inbjudande, leva året runt och under en stor del av dygnet. Heden befinner sig inom inriktningen för innerstaden och där gäller en hög täthet och blandning men med hänsyn till den historiska kärnans karaktär.

### **Fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg**

Arbete pågår att ta fram en fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg i vilken Heden ingår. Heden är en viktig plats för föreningar och rekreation för hela staden och även i viss mån för regionen. Platsen är även viktig vid evenemang. Uppdrag finns om att göra detaljplan för Heden och det har genomförts en omfattande dialog om platsen. Detta arbete är just nu pausat. Heden används flitigt och har ett värde i att vara en öppen offentlig plats. Heden beskrivs även som viktigt för att i framtiden vara en skyfallsyta, enligt underlag från Kretslopp och vatten.

### **Detaljplan för spårväg i Engelbrektsgatan mellan Södra Vägen och Skånegatan**

Detaljplan för Engelbrektsgatan syftar till att möjliggöra byggnation av en spårväglänk och cykelbana i Engelbrektsgatan mellan Södra Vägen och Skånegatan samt säkerställa stadsbyggnadskvaliteter och kulturhistoriska värden. Det främsta syftet med denna nya spårvägsförbindelse är att göra spårvägsnätet i centrala Göteborg mer robust och ge större möjligheter att leda om spårvägstrafik vid genomförandet av flera framtida projekt i centrala Göteborg. Detaljplanen tillför inte någon ny hållplats vid Heden.

Detaljplanen ställdes ut för samråd under december 2020 - januari 2021.

### **Tillfälligt parkeringshus**

Göteborgs Stad planerar att uppföra ett tillfälligt parkeringshus på en av de befintliga parkeringsplatserna på Heden. Parkeringshuset är tänkt att utföras i två plan vid Sten Sturegatan, vilket beräknas ge ett nettotillskott på 300 till 350 parkeringsplatser.

Byggnadsnämnden har gett tillfälligt bygglov fram till år 2028. Huvudsyftet med parkeringshuset är tillfällig ersättningsparkering för att minska effekten av att parkeringsytor tas i anspråk i samband med genomförandet av infrastrukturprojektet Västlänken.



## 15.4 Övriga platsspecifika förutsättningar

- Geoteknik
- Förorenad mark
- Ledningar
  - Fjärrvärme
  - Fjärrkyla
  - El
  - Vatten och avlopp
- Buller, Luft, Högt vatten och Skyfall
- Infrastruktur

Genomförda utredningar avseende ovanstående redovisas i följande dokument:

**BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar**

**BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik**

**BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark**

# 16 Specifika förutsättningar - Ringön

## 16.1 Markägoförhållanden

Fastighetsnämnden är idag ägare till de fastigheter, Tingstadsvassen 29:2 och Tingstadsvassen 739:29, som inrymmer den tänkta tomtytan. Fastigheternas totala yta uppgår till 182 932 m<sup>2</sup>. Efter beslut om en placering av ett nytt centralbad på Heden fordras en avstyckning av en tomtyta om ca 21 000 m<sup>2</sup>.

På den i förslaget föreslagna tomtytan ligger idag byggnader som inrymmer Blå Stjärnans verksamhet och denna måste rivas för att möjliggöra uppförandet av ett nytt centralbad på Ringön.

## 16.2 Gällande planer

### Översiktsplan

I översiktsplanen är föreslaget område för nytt centralbad angett som befintligt verksamhetsområde.

I översiktsplanen pekas flertalet större utvecklings- och utredningsområden ut i angränsning till platsen för centralbadet. Dessa är *Område för stadsutveckling i Frihamnen*, *Utredningsområde för kommunikation Gullbergsvass – Göta älvbron* och *Utredningsområde för kommunikation Backaplan*.

Ringön ingår i de omfattande områdena i Göteborg som fyllts ut med fyllnads- och muddermassor med varierande sammansättning och föroreningsgrad. Området gränsar i norr till riksintresse för järnväg (Hamnbanan).

### Vision Älvstaden

Älvstaden omfattar centrala Göteborg utmed älven där det pågår en planering för omvandling till en levande och attraktiv innerstad. Under 2012 antog kommunfullmäktige vision och strategier för Älvstaden som ska syfta till att ligga till grund för det fortsatta arbetet med att planera och utveckla Älvstaden. Visionen är tänkt att ge en helhetssyn för planeringsarbetet.

### Detaljplan

Ytan som föreslås för nytt centralbad ingår i *Stadsplan för Ringöns industriområde* från år 1985. Stadsplanen medger industri, hamnändamål, biluppställning samt detaljhandel med båtar, motorfordon, möbler och byggnadsartiklar med mera.

## 16.3 Pågående planering

Ett program för Frihamnen och del av Ringön togs fram 2014 och därefter startades ett detaljplanarbete för etapp 1 i utbyggnaden av Frihamnen. Hösten 2017 pausade Älvstranden Utveckling det pågående planarbetet i Frihamnen efter att ha identifierat för stora osäkerheter i projektet. Våren 2018 började ett omtag inom *Helhetsgrepp Frihamnen*, som resulterade i *Planeringsförutsättningar Frihamnen 2019*. Under processen enades samtliga berörda kommunala förvaltningar och bolag om ett nytt överordnat strukturförslag (se nedan) för det fortsatta arbetet. En tillhörande exploateringskalkyl togs fram under samma period för att få ett grepp om den ekonomiska bilden av strukturförslaget.

I december 2019 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag av byggnadsnämnden att uppdatera program för Frihamnen och del av Ringön, utifrån resultatet från *Helhetsgrepp Frihamnen* och framtaget strukturförslag. Parallellt pågår även diskussioner om hur staden ska ta detaljplanearbetet i Frihamnen vidare.

### Ny översiktsplan för Göteborg

Göteborg arbetar med en ny översiktsplan. Våren 2019 var förslaget ute på samråd och den planeras att ställas ut under våren 2021. Översiktsplanens inriktning beskrivs som att planera för en nära stad, en sammanhållen stad och en robust stad. Detta innebär bland annat en blandning av funktioner med närhet till stadens utbud med korta avstånd mellan arbetsplatser och bostäder.

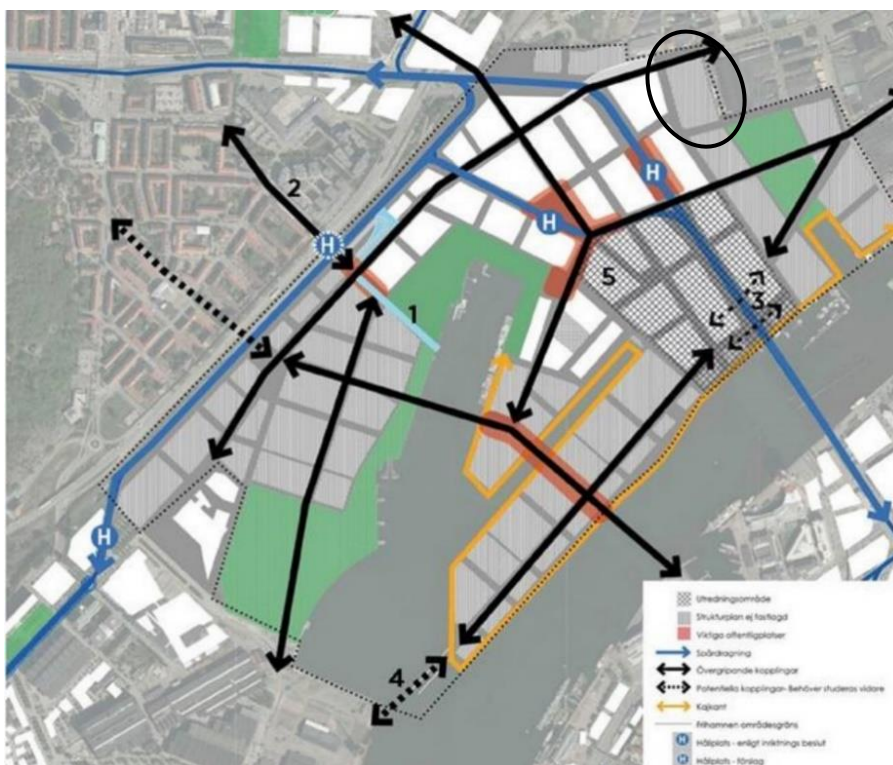
Ringön är, enligt samrådshandlingen för översiktsplanen, beläget inom innerstaden. Innerstaden ska vara en stark kärna, som kopplas samman över älven och karaktäriseras av en hög täthet, ett blandat innehåll, gröna kvaliteter och god regional tillgänglighet. Innerstaden ska vara öppen, inbjudande, leva året runt och under en stor del av dygnet. Utpekade läge för centralbad befinner sig inom de delar av Ringön, som tillsammans med Frihamnen, pekas ut som nytt område för blandad stadsbebyggelse.

### Fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg

Arbete pågår att ta fram en fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg i vilken Ringön ingår. Förslaget läge för ett centralbad på Ringön är beläget i gränsen mellan Frihamnen och Ringön och ingår i dels strukturplanen för Frihamnen samt pågående detaljplaner inom Frihamnen. Förslaget läge för centralbad berörs därför mest av vad *FÖP centrala Göteborg* anger gällande Frihamnen.

Frihamnen behöver integreras i staden och om Hjalmar Brantingsgatan omvandlas till en central huvudgata kommer Frihamnens norra del och Ringöns södra del utgöra en viktig nod i den nya sammanhängande innerstaden. Den nya spårväg som planeras inom Sverigeförhandlingen kommer att gå även genom Frihamnen. Frihamnen är tänkt att utvecklas till en blandad stadsbebyggelse.

## Strukturförslag för Frihamnen



Strukturförslag för Frihamnen framtaget inom arbetet med planeringsförutsättningar Frihamnen 2019. Föreslaget läge för centralbad inringat i svart.

Strukturförslaget är tänkt att möjliggöra en blandstad för verksamheter, bostäder, ett flertal nya skolor och förskolor samt en stadspark i Frihamnen och en stadsdelspark på Ringön. Målet med strukturen har varit att skapa en robust struktur som på lång sikt möjliggör ett antal kopplingar till hela staden, såväl på Hisingen, som över älven.

Föreslagna spårvägdragningar visas med blå linje.

Föreslaget läge för nytt centralbad sammanfaller till stor del med skrafferad yta i bilden ovan som visar strukturplanen. Område som illustreras med skrafferad yta benämns som 'Strukturplan ej fastställd'.

### Pågående detaljplaner inom Frihamnen / Ringön

Stadsbyggnadskontoret har i uppdrag att ta fram ett uppdaterat program och två detaljplaner för de inre delarna av Frihamnen; *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse i Frihamnen, etapp 1, inom stadsdelen Tingstadsvassen (DP1)* och *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse och infrastruktur vid Hjalmar Brantingsgatan i Frihamnen inom stadsdelen Tingstadsvassen (DP2)*. Dessa två detaljplaner innefattar tillsammans ca 5 000 bostäder.

Föreslaget läge för ett centralbad på Ringön ligger till stor del inom planområdet för DP2.

Ett fortsatt arbete med dessa planuppdrag avvaktar politiska beslut om den ekonomiska inriktningen för Frihamnen. I och med detta bedöms, i nuläget, att

detaljplanerna troligen antas tidigast under 2025. Det innebär att de så kallade inre centrala delarna av Frihamnen kan börja byggas ut strax därefter och vara fullt utbyggda ca 2037. De yttre delarna (Bananpiren, området mot Lindholmen, samt Ringön) kommer troligen på mycket längre sikt.

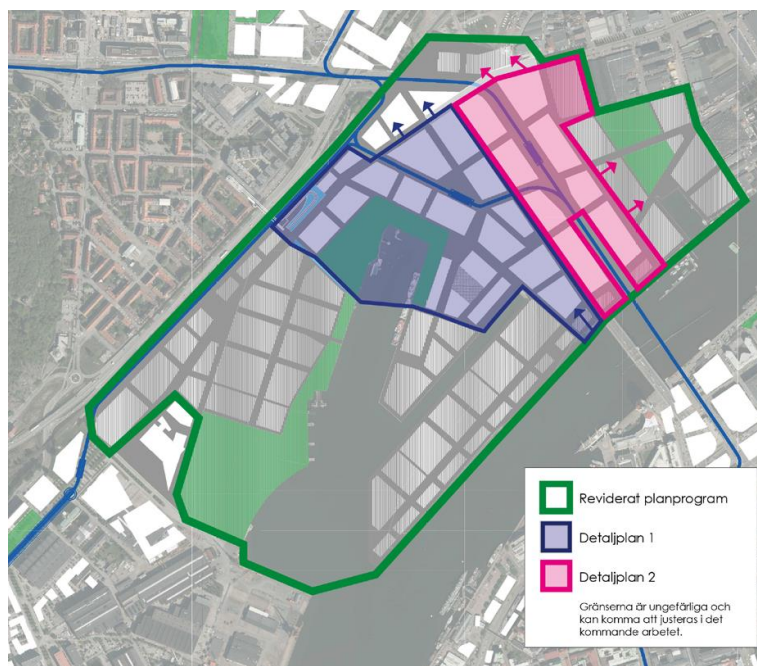
### **Detaljplan för blandad stadsbebyggelse i Frihamnen, etapp 1, inom stadsdelen Tingstadsvassen (DP1)**

För DP1 är inriktningen att börja med en utbyggnad av de kvarter som ligger utmed Jubileumsparken. Detta för att så tidigt som möjligt skapa en sammanhängande bebyggelse i de inre delarna av Frihamnssängens som kan fungera från dag ett medan övriga delar av Frihamnen byggs ut allt eftersom.

Dock finns det idag flera frågeställningar som inte är fullt utredda, till exempel om bebyggelse mot hamnbanan måste byggas ut tidigare för att agera som skydd för bostadskvarteren innanför. Detta skulle i så fall innebära en justering av utbyggnadsordningen.

### **Detaljplan för blandad stadsbebyggelse och infrastruktur vid Hjalmar Brantingsgatan i Frihamnen inom stadsdelen Tingstadsvassen (DP2)**

För DP2 har inriktningen varit att börja vid älven och arbeta sig norrut längs med Hisingsbron som sedan övergår i det nya Hjalmar Brantingstråket. Avsikten är att så tidigt som möjligt knyta ihop Frihamnen (och Hisingen) med innerstaden genom att möta upp med en bebyggelse som en pendang till södra sidans tillskott närmast älven. I dagsläget finns det inte en tidplan för byggnationen av Hjalmar Brantingstråket medan Hisingsbron färdigställs under 2021, vilket också har talat för att börja vid älven.



*Kartbild från Planeringsförutsättningar Frihamnen 2019. Detaljplanegränser är endast preliminära och kan komma att ändras utifrån bland annat kommande utredningar.*

## Detaljplan spårutbyggnad genom Frihamnen

Detaljplan för spårutbyggnaden som har stor betydelse för centralbadet är på samråd under Q1 2021, och spårvägen beräknas vara i drift 2025. Detta innebär ytterligare två spårvagnslinjer som går till Frihamnen utöver de fyra linjer som redan går här. Avstånd till den här hållplatsen blir ca 300 meter.

## 16.4 Övriga platsspecifika förutsättningar

- Geoteknik
- Förorenad mark
- Ledningar
  - Fjärrvärme
  - Fjärrkyla
  - El
  - Vatten och avlopp
- Buller, Luft, Högt vatten och skyfall
- Infrastruktur

Genomförda utredningar avseende ovanstående redovisas i följande dokument:

**BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar**

**BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik**

**BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark**

## 17 Bilaga 9

**BILAGA 9 - Utredning, Strategi för Göteborgs sim- och badanläggning (I&F) 161018**