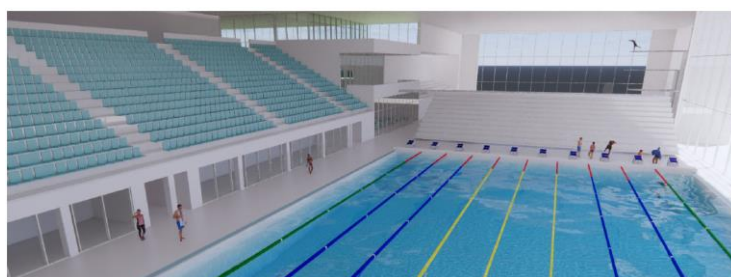


## *Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg*

### **Sammandrag av fördjupad förstudie**

2021-02-26



## Läsanvisning

- Detta dokument är ett sammandrag ur Fördjupad Förstudie Centralbad 2021-02-26
- Sammandraget innehåller förstudierapportens Sammanfattning och slutsats
- Vid hänvisningar avses kapitel i huvuddokumentet: *Fördjupad förstudie - Centralbad 2021-02-26*
- För att få en djupare förståelse för den genomförda fördjupade förstudien bör hela förstudierapporten läsas igenom.

# 1 Inledning

## 1.1 Uppdrag och bakgrund

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.

## 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 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 Byggekonomerna. (förkortningarna är utskrivna på nästa sida)

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

Det kompletta utredningsmaterialet finns redovisat i följande huvuddokument och bilagor:

<i>Fördjupad förstudie - Centralbad 2021-02-26</i>
<i>BILAGA 1 - Centralbad - Bedömningskriterier - 2021-01-31</i>
<i>BILAGA 2.1 - Centralbad - Arkitektförslag - 2021-01-31</i>
<i>BILAGA 2.2 - Centralbad - Ritningar och Illustrationer - 2021-01-31</i>
<i>BILAGA 3 - Centralbad - Nyttöanalys samhällsnytta - 2021-01-31</i>
<i>BILAGA 4 - Centralbad - Trafik och parkering - 2021-01-31</i>
<i>BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar - 2021-01-31</i>
<i>BILAGA 6 - Centralbad - Risker - 2021-01-31</i>
<i>BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik - 2021-01-25</i>
<i>BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Förörenad mark - 2021-01-25</i>
<i>BILAGA 9 - Utredning, Strategi för Göteborgs sim- och badanläggning (I&amp;F) 161018</i>

Följande enheter 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)

Stadsbyggnadskontoret (SBK)

Älvstranden Utveckling (ÄU)

Fastighetskontoret (FK)

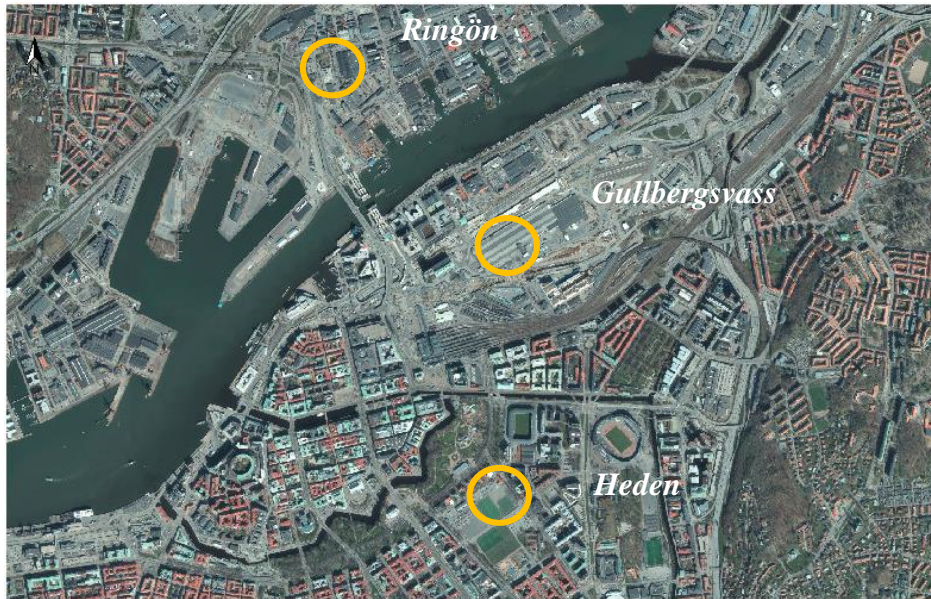
Trafikkontoret (TK)

Sweco

Krohn Byggekonomen

## 2 Sammanfattning och slutsats

Studerade lägen: Gullbergsvass, Heden och Ringön



### *Innehåll:*

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

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

### **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 kostnadskalkyl 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 grundläggningkostnad, 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:

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

Den lägre grundläggningkostnaden 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 kostnadsräknade 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 tidigarelagd 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.

Lokaliseringalternativen 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. Lokaliseringalternativet 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 arkitektävling. Med hänsyn till fortsatt kort tidplan är det viktigt att ett beslut om arkitektävling 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