



Områdesbad inom Majorna Linné

Innehåll

Sammanfattning	4
1. . BAKGRUND.	.6
1.1 Simhallar i Göteborg	7
1.2 Utgångspunkter	10
2. GIS-ANALYSER	12
2.1 GIS-analys för områdesbad inom Majorna Linné	13
3. KVALITATIVA ANALYSER, BEDÖMNINGAR OCH SLUTSATS	.20
3.1 Fördjupning i fem områden	21
Två områden inom Södra Älvstranden	22
1. Fiskhamnen	24
2. Jaegerdorff	28
3. Röda sten	32
5. Marklandsgatan	40
Slutsats	44

Titel: Lokaliseringsutredning för områdesbad inom Majorna Linné

Uppdragsledare: Sophia Älfvåg

Arbetsgrupp: Sophia Älfvåg, Jessica Andersson (Stadsbyggnadsförvaltningen), Paulina Allde (Exploateringsförvaltningen) och Malin Hjalmarsson Maxvall (Idrotts- och föreningsförvaltningen).
Övriga medverkande: Ashwin Karjatkar och Karin Vilhelmsson (Stadsbyggnadsförvaltningen)

Grafisk form och layout: Visuell kommunikation samt stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Bilder och foton: Göteborgs Stad, stadsbyggnadskontoret. Historiska foton Göteborgs stadsmuseum.



Bild 1. Lundbybadet

SAMMANFATTNING

Uppdrag

Denna lokaliseringsutredning grundar sig på ett uppdrag från Göteborgs Stads budget 2023 och lyder:

”Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ta fram mark för en ny simhall i Majorna-Linné.”

Syftet med lokaliseringsutredningen är att undersöka platser för ett områdesbad, inom stadsdelen Majorna-Linné, som har möjlighet att stå färdigt år 2032. Platsen ska ha god tillgång till kollektivtrafik och ej ha större beroenden till andra projekt. Viktiga parametrar i val av platser har varit tid, genomförande, funktion och stadsbyggnad. Staden kategoriserar sina simhallar i tre storlekar; small - lokalbad, medium - områdesbad och large - centralbad. Ett områdesbad innehåller en 25-meters bassäng, två undervisningsbassänger samt en familjedel och upptar en yta på ca 5000 kvm.

En arbetsgrupp bestående av stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och idrotts- och föreningsförvaltningen har tagit fram denna lokaliseringsutredning.

Metod

För att hitta lämpliga ytor för ett områdesbad har lokaliseringsutredningen använt sig av verktygen GIS och stadsformsanalyser. GIS-analyser har gjorts i två steg, urvalsanalys och kvantitativa analyser. Dessa analyser har pekat på och analyserat nio möjliga områden inom stadsdelen. Därefter har det skett ett urval av fem områden med olika karaktär och förutsättningar, vilka har studerats djupare i en kvalitativ platsanalys. Dessa är Fiskhamnen, Jaegerdorff, Röda sten, Svalebo och Marklandsgatan.

Jaegerdorff och Svalebo

En bedömning utifrån tid, genomförande, funktion och stadsbyggnad har slutligen pekat på två områden lämpliga för ett områdesbad. Lokaliseringsutredningen föreslår därför områdena Jaegerdorff och Svalebo. Flera platser är möjliga inom dessa områden. Vilken plats inom respektive område som skulle vara mest lämplig, behöver studeras i kommande arbete, utifrån ett helhetsperspektiv. För Jaegerdorffsområdet behöver strukturella och ekonomiska aspekter utvärderas och avvägas. För Svalebo finns inte lika stora systemberoenden, men området behöver studeras utifrån ett samlat stadsutvecklingsgrepp med bredare användning.



Bild 2. Jaegerdorff och Svalebo

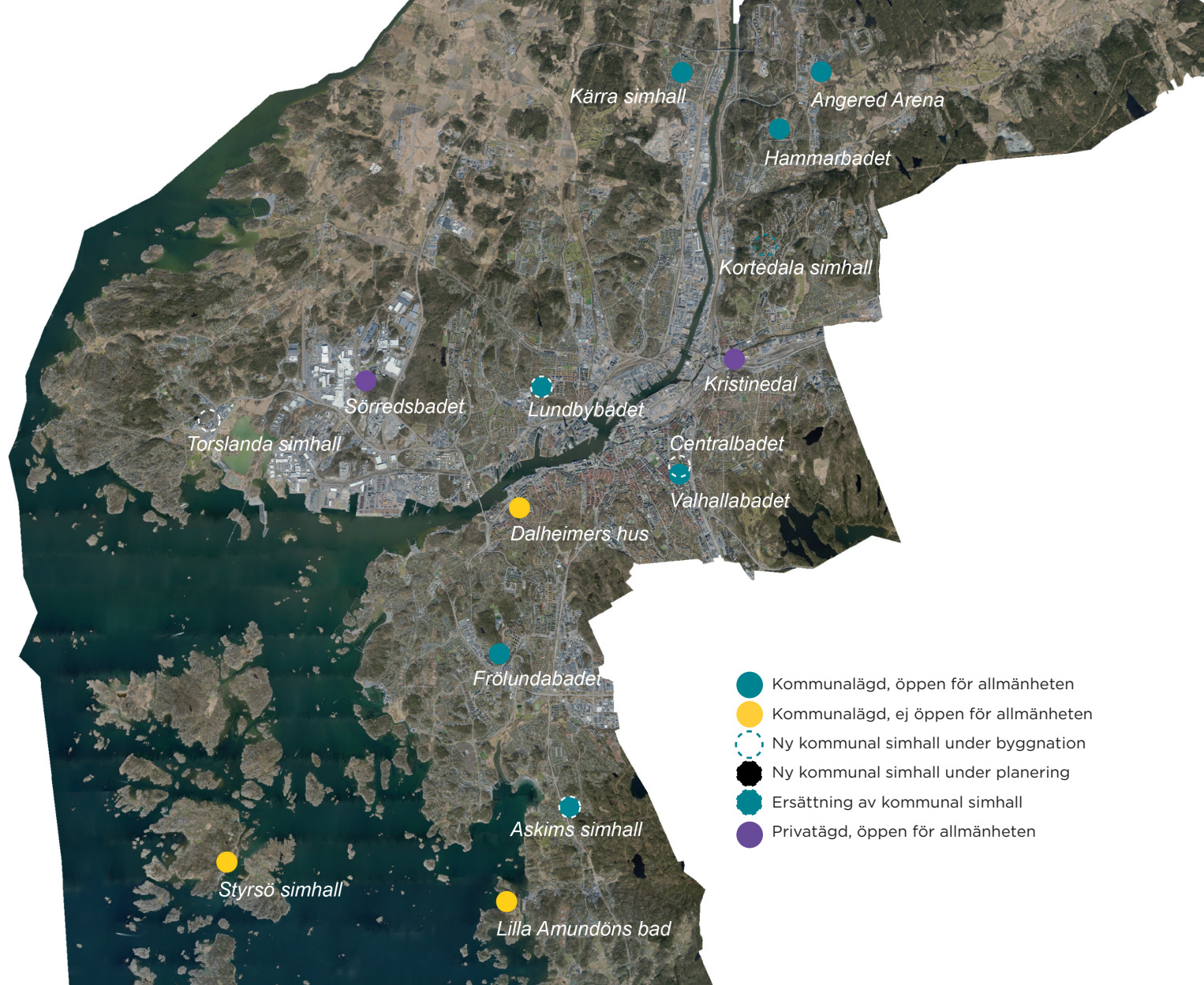


Bild 3. Simhallar i Göteborg

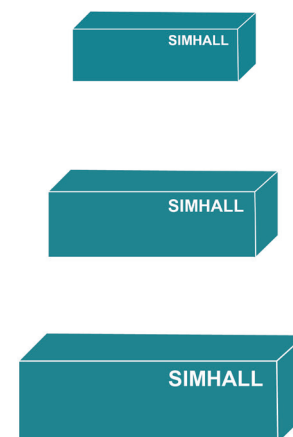


Bild 4. Simhallar i Göteborg: small - lokalbad, medium - områdesbad och large - centralbad

1.1 SIMHALLAR I GÖTEBORG

Simhallar är en typ av idrottsanläggning som staden bygger för att erbjuda invånare och besökare möjlighet till fysisk aktivitet och rekreation. Det är en anläggningstyp som i stor utsträckning vänder sig till allmänhet och besökare utanför föreningslivets organisering. I Göteborg finns 12 simhallar varav åtta drivs i idrotts- och föreningsnämndens regi. Övriga drivs av Got Event (Valhallabadet), nämnden för funktionsstöd (Dalheimers hus bad) och av icke-kommunala aktörer (Sörredsbadet och Kristinedal). Utvecklingen av nya simhallar i staden utgår från en kategorisering som omfattar lokalbad, områdesbad och centralbad och har sin grund i idrotts- och föreningsnämndens Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar. Kategoriseringen utgår från storlek och upptagningsområde och påverkar anläggningarnas funktioner. Ett lokalbad är den minsta storleken och ska vara anpassat efter simundervisning och föreningsidrott. Ett områdesbad ska utöver det bland annat ha fler funktioner för familjer och allmänhet. I badstrategin finns även ett centralbad som ska vara mer anpassat efter simundervisning och föreningsidrotten, däribland tävlingsverksamhet för simidrotten.

Göteborg har ett underskott av simhallar, vilket gör att alla simhallar har en hög beläggning – något som påverkar alla målgrupper negativt på olika sätt. Den höga efterfrågan tvingar stundtals idrotts- och föreningsförvaltningen till svåra prioriteringar, när många aktörer vill få tillgång till tider i bassängerna.

Det finns flera pågående projekt som tillsammans ska öka tillgängligheten och kapaciteten hos stadens badanläggningar. I Kortedala byggs ett nytt lokalbad och i Askim ska ett nytt lokalbad ersätta det befintliga. Vid Lundbybadet pågår en detaljplan för att möjliggöra utbyggnaden av det befintliga badet och en detaljplan är nyligen startad för ett lokalbad i Torslanda. Vid evenemangsområdet pågår detaljplanering för att möjliggöra för stadens centralbad, som ska ersätta Valhallabadet.

Simhallarna behöver ha en god geografisk spridning i staden. I badstrategin pekas Majorna-Linné ut som ett stort och sammanhängande område, med låg tillgänglighet till en befintlig kommunal sim- och badanläggning som är öppen för den breda allmänheten. Majorna-Linné har ungefär samma avstånd till Frölundabadet, Lundbybadet och Valhallabadet men inget av dem ligger riktigt nära. I stadsdelen finns Dalheimers hus, men det är en anläggning som enbart har öppet för personer med funktionsnedsättningar. Idrotts- och föreningsförvaltningen ser därför ett behov av att bygga ett områdesbad i Majorna-Linné för att försörja västra delarna av Centrum och delar av Sydväst med kommunal service i form av en simhall.

I Nordost betraktas Angered Arena som områdesbadet. För Hisingen kommer Lundbybadet bli ett områdesbad när pågående detaljplanearbete är färdig och utbyggnaden kan realiseras. För de västra och södra delarna av kommunen finns idag ingen motsvarande större anläggning. Både Askim simhall och Frölundabadet är att betrakta som lokalbad, även om Frölundabadet är lite större och även har vissa funktioner som tillhör ett områdesbad.

1. BAKGRUND

Uppdrag - ett nytt områdesbad i Majorna Linné

Denna lokaliseringsutredning grundar sig på ett uppdrag från Göteborgs Stads budget 2023och lyder:

”Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ta fram mark för en ny simhall i Majorna-Linné.”

Politiskt finns ett stort intresse av att få till en utbyggnad av simhall i Majorna-Linné. I stadens budget för de tre senaste åren har det funnits med uppdrag och skrivningar rörande behovet av en simhall i Majorna-Linné.

I Göteborgs stads budget 2024 står att ”Strategin för Göteborgs sim- och badanläggningar ska vara vägledande för utbyggnaden av bad- och simhallar”. I stadens budget 2025 står ”Strategin för Göteborgs sim- och badanläggningar ska vara vägledande för utbyggnaden av bad- och simhallar. Konkreta steg ska tas för att hitta en lämplig lokalisering för det planerade områdesbadet i Majorna-Linné.” Samma skrivning finns även i budget 2026.

En möjlig placering av simhall i Majorna Linné prövades under 2023 inom en pågående detaljplan i Majorna-Linné (SBF-2023-00531, Detaljplan för idrottshall vid Jaegerdorffsmotet inom stadsdelen Majorna). Närmare studier visade att den aktuella fastigheten är för liten för att möjliggöra för simhall. Idrotts- och föreningsförvaltningen gick därför vidare med att istället pröva idrottshallar inom detaljplanen.

I idrotts- och föreningsnämndens investeringsnominering finns resurser avsatta för att påbörja en byggnation av badet 2031. Nomineringen har de senaste åren skjutits upp, då det inte funnits någon antagen detaljplan som möjliggjort en realisering av investeringen. Idrotts och föreningsnämndens önskemål är att börja bygga så snart som möjligt och inte skjuta upp investeringen ytterligare.

Utöver att fastigheten behöver ha tillräcklig storlek för att möjliggöra ett områdesbad, finns ytterligare önskemål från idrotts- och föreningsförvaltningen för att skapa goda förutsättningar för anläggningen. För att kunna nå en bred målgrupp behöver anläggningen vara strategiskt placerad inom stadsdelen, med god försörjning av kollektivtrafik. Önskvärt är ett sammanhang och annonseringsmöjlighet för anläggningen. Idrotts- och föreningsförvaltningen ser att en relativt avlång fastighet är optimalt utifrån programmering av ingående funktioner och inre logistik samt att det av tidsskal är angeläget med inga eller få beroenden till andra projekt.



Bild 5. Allmänna badet i Frihamnen



Bild 6. Vyer över Majorna och havet samt Allmänna badet i Frihamnen

Syfte och mål

Syftet med lokaliseringsutredningen är att undersöka möjliga platser för ett områdesbad inom stadsdelen Majorna-Linné. Målet är att peka på en eller flera platser att därefter studera vidare (med tillhörande förutsättningar, genomförandefrågor och mervärden beskrivna).

Bedömning utifrån de olika platsernas lämplighet bygger på följande parametrar;

1. Tidspekt

En av de viktigaste aspekterna vid bedömning. Önskvärt är ett bad som kan börja byggas 2031/32 utifrån planeringen i idrotts- och föreningsnämndens investeringsnominering.

2. Genomförbarhet, ekonomi och beroenden

Här har olika genomförandaspekter bedömts likväl de ekonomiska förutsättningarna för projektet. Finns det beroenden till andra pågående projekt eller frågor har även dessa berörts inom aspekten.

3. Funktion och stadsbyggnad

Hur väl platsen skulle stärkas av funktionen simhall och hur väl simhallen skulle kunna placeras in i en stadsmiljö.



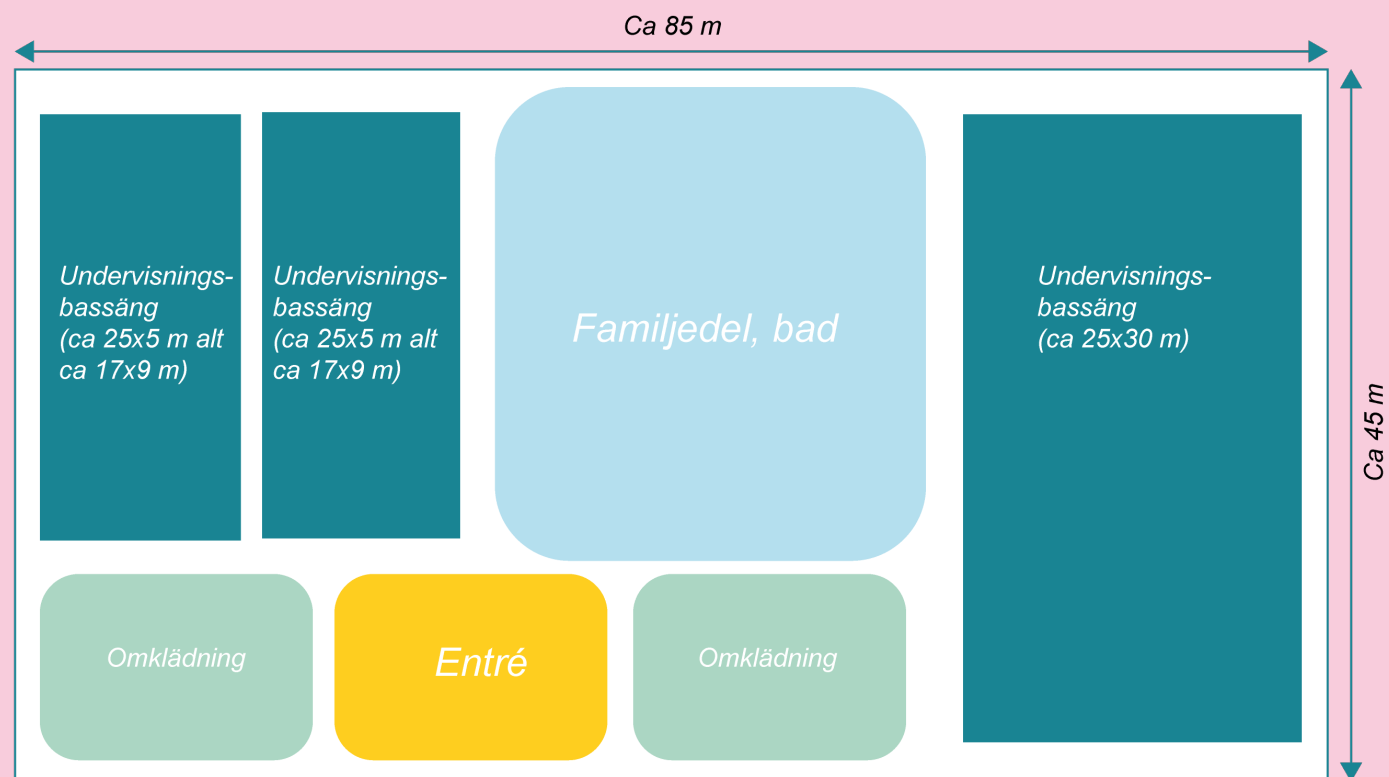


Bild 7. Generella mått och organisering av ett områdesbad

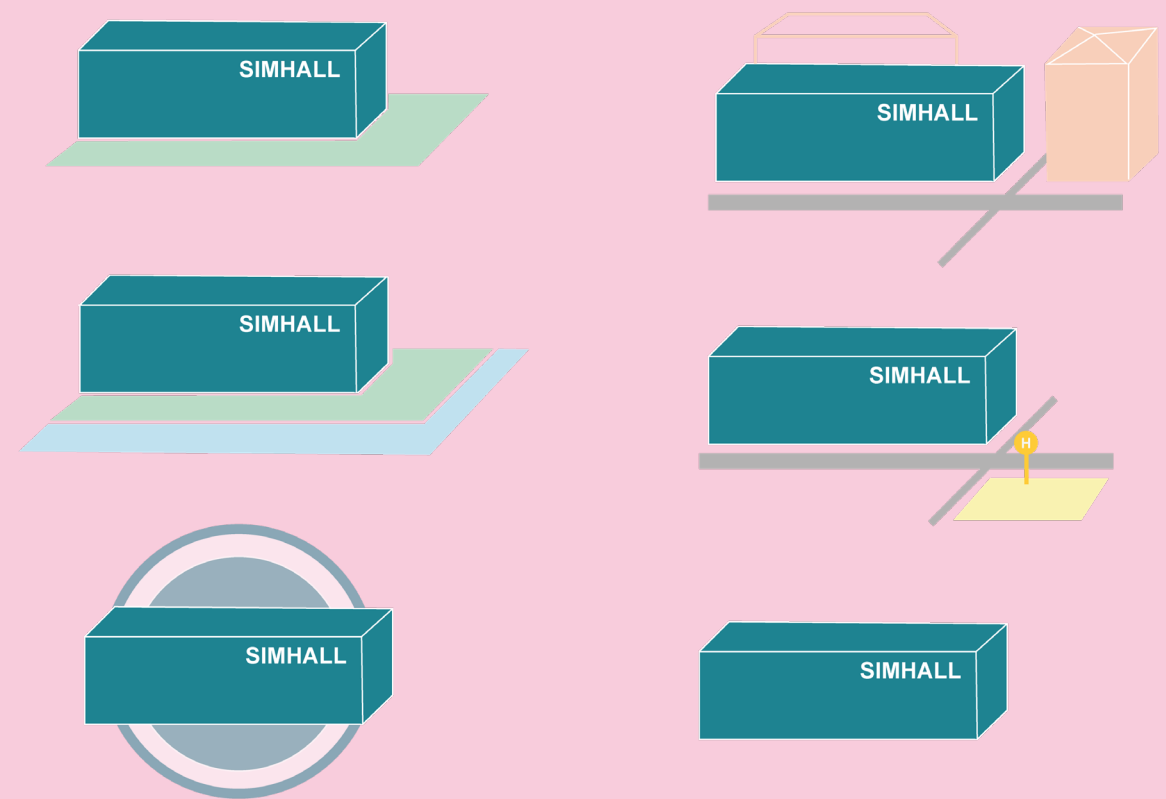


Bild 8. Olika platser skapar olika förutsättningar och mervärden

1.2 UTGÅNGSPUNKTER

Definition av ett områdesbad

Ett områdesbad utgör mediumvarianten av simhallar enligt stadens Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar, och innehåller en 25-meters bassäng, två undervisningsbassänger samt en familjedel som kan utformas på olika sätt med exempelvis plaskpool, rutschkanor och varmbassäng. Utöver aktivitetsytor i badet tillkommer ytor för bland annat omklädningsrum, duschrum, toaletter, foajé, reception, café, mötesrum, förråd, teknikutrymmen, soprum och personalytor.

Sammantaget ytbehov för ett områdesbad bedöms till ca 5000 m². En optimal yta för ett områdesbad har måtten 45 x 85 meter. Utöver detta krävs omkringliggande yta för en funktionell utomhusmiljö med entré, angöring och parkering, för såväl besökare, personal och leveranser. Höjden på anläggningen är beroende av hur teknikutrymmen och bassäng går att uppföras under marknivå.

En simhall kan bidra med platskvaliteter i staden

En simhall kan bidra med många olika platskvaliteter och mervärden för staden beroende på sammanhang, platsförutsättningar och omgivande funktioner. Den kan vara en katalysator för ett område i förvandling, ett incitament för stadsutveckling, binda samman stadsdelar eller en funktion som stärker en plats och skapar en mötesplats.

En simhall kan läggas vid park eller vatten för att skapa ett sammanhängande rekreativt område (exempelvis Nohagabadet i Alingsås eller Munktellbadet i Eskilstuna) eller samlokaliseras med andra idrottsanläggningar för att skapa ett idrottskluster med flera funktioner (exempelvis Angered Arena eller Oasen i Kungälv). En simhall kan placeras som en solitär fokusbyggnad, som en bullerbarriär eller i anslutning till infrastruktur (exempelvis Eriksdalsbadet i Stockholm) eller samlokaliserade med bostäder och andra verksamheter (exempelvis Simhalls kvarteret i Partille, som är under byggnation).

Metod

För att hitta lämpliga ytor för ett områdesbad har lokaliseringsutredningen använt sig av verktyget GIS och stadsformsanalyser. GIS-analyser har gjorts i två steg, urvalsanalys och kvantitativa analyser. Dessa analyser har pekat på och analyserat möjliga områden inom stadsdelen, vilka skulle vara lämpliga för ett områdesbad. Därefter har det skett ett urval av områden med olika karaktär och förutsättningar, vilka har studerats djupare i en kvalitativ platsanalys. En bedömning utifrån tid, genomförande, funktion och stadsbyggnad har pekat på två områden lämpliga för ett områdesbad.



Bild 10. Möjliga ytor/ områden utifrån parametrar i urvalsanalys (steg 1 av GIS-analyser)

2. GIS-ANALYSER

2.1 GIS-ANALYS FÖR OMRÅDES- BAD INOM MAJORNA LINNÉ

För att hitta lämpliga ytor för ett områdesbad har lokaliseringsutredningen använt sig av verktyget GIS och stadsformsanalyser. Ytor har sökts ut ur stadens kartdatabas utifrån ett antal viktiga parametrar, dels för områdesbadets funktion, dels för hur denna typ av byggnad kan skapa ett mervärde med sin funktion och lokalisering på platsen utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. GIS-analysen har varit ett verktyg för att hitta ytor och sedan analysera dessa, metoden nedan beskriver därför ett arbete i två steg. De ytor som utifrån analysen bedömts bäst lämpade har sedan fördjupats under kapitel 3. KVALITATIVA ANALYSER, BEDÖMNINGAR OCH SLUTSATS

Urvalsanalysen (steg 1) har identifierat lämpliga ytor utifrån följande parametrar:

- Sammanhängande ytor av en storlek av minst 5000 kvm i måtten 45 m x 85 m.
- Ytor inom lämplig markanvändning för gällande översiktsplan; blandstad och övrig grönyta.
- Ytor invid exempelvis trafikleder, för att möjliggöra att byggnaden kan verka för att bostäder kan byggas innanför och för att många andra funktioner är svåra i dessa lägen.

I de **kvantitativa analyserna** (steg 2) har ytorna analyserats utifrån följande parametrar:

- Analys av tillgänglighet i gatunätet till ytorna inom 2 km och ytans avstånd till befintliga bad.
- Analys av hur många människor som nås inom en radie av 2 km. Det är ett mått utifrån tillgänglighet och hur människor kan röra sig i gatunätet till ett områdesbad.
- Analys av närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik. Måttet utgör en möjlighet att kunna ta sig till och från badet genom hållbar mobilitet och har beräknats utifrån hållplatslägen för spårväg och citybuss räknats som kapacitetsstark kollektivtrafik.
- Analys av andelen barn och unga inom en radie om 2 km samt närhet till skola. Detta är ett viktigt mått utifrån att idrotts- och föreningsnämnden särskilt riktar sig mot barn och unga som målgrupp för ett områdesbad.

Urvalsanalys

Urvalsanalysen visar på nio möjliga områden som för områdesbad inom geografin. Att områden innehåller tillräckligt stora ytor för ett områdesbad har varit ett grundkrav. Inom de flesta av områdena har flertal möjliga ytor kunnat identifierats såsom invid Jaegerdorffsplatsen, Röda Sten, Fiskhamnen och Marklandsgatan. I några områden, såsom vid Margeretebergsmotet och invid Annedalsmotet ryms endast en eller två möjliga ytor. De områden som möjliggör för fler ytor har bedömts ha en större flexibilitet, vilket är positivt för att kunna hitta en bra placering av ett framtida områdesbad.



Bild 11. Områden som analyserats i den kvantitativa analysen (steg 2)

- | | | |
|-------------------|-----------------------|------------------|
| 1. Fiskhamnen | 2. Jaegerdorff | 3. Röda Sten |
| 4. Kungssten | 5. Grimmered | 6. Svalebo |
| 7. Marklandsgatan | 8. Margretebergsmotet | 9. Annedalsmotet |

Kvantitativa analyser

Antalet människor som nås inom en radie av 2 km från de olika områdena, samt hur områdena ligger i relation till befintliga bad är aspekter som är viktig för lokalisering. Om många människor har möjlighet att ta sig till badet via gång- och cykelvägnätet, kan många resor ske till fots eller med cykel samt blir en tillgång för fler. En lokalisering som balanserar utbudet och tillgängligheten till befintliga bad kompletterar stadens utbud och ger en god tillgång till stadens resurser för fler invånare. De flesta områden är tillgängliga för runt 30 000 – 40 000 invånare inom en radie på ca 2 km, allra flest når Fiskhamnen och Annedalsmotet men dessa ligger även inom centralbadets upptagningsområde. Bäst avstånd och antal invånare inom en 2 km radie i relation till befintliga bad har Jaegerdorff.

Samtliga områden ligger i anslutning till trafikleder där det kan vara lämpligt med en byggnad och funktion av ett områdesbad. På vissa platser inom dessa områden kan det vara svårt att bygga bostäder och placeringen av ett områdesbad skulle kunna fungera som en buffert för att skapa bättre ljudmiljö längre in från trafikleden, vilket kan gynna stadsutveckling inom området.

Inom stadsdelen Majona- Linne finns en god tillgång och närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik. Flertalet av områdena ligger inom ett avstånd om 400 meter till hållplatsläge. Närhet till hållplatsläge skiljer mellan olika platser inom stadsdelen och vissa områden kommer även att förstärkas med ytterligare kollektivtrafik i enlighet med översiktsplanen. De områden som idag ligger närmast bytespunkter för kollektivtrafik är Marklandsgatan och Kungsten. De försörjs idag med olika typer av bussar och spårvagnslinjer, och kommer även i framtiden vara viktiga bytespunkter. Jaegerdorff och Fiskhamnen kommer på sikt att kompletteras med ny kapacitetsstark kollektivtrafik, dels utifrån metrobusshållplatslägen längs Oscarsleden och dels med ny hållplats för spårvägstunnel mellan Linnéplatsen och Lindholmen vid Stigberget.

Områdenas närhet till grundskolor i olika storlekar för olika åldrar varierar. De flesta grundskolor ligger centralt inne i stadsstrukturen. Närhet till grundskola är viktigt utifrån möjligheten att kunna nyttja ett områdesbad för undervisningsändamål och att kunna ta sig till och från ett sådant i gång- och cykelvägnätet.

De områden som nås närmast utifrån detta perspektiv är Marklandsgatan, Svalebo, Älvsborg och Röda Sten.

I stadsdelen Majorna- Linné är barntätheten som högst i området Majorna. Hur många barn som självständigt har möjlighet att röra sig till och från ett områdesbad, utöver närhet till skola utgör en analysaspekt, då barn och unga är en viktig målgrupp för ett områdesbad. De områden som kan nås av flest barn i åldern 0-18 år inom en radie av 2 km i gång och cykelvägnätet, är Svalebo och Annedalsmotet och följs vidare av Fiskhamnen, Jaegerdorff och Kungssten.

Kartor med utdrag från GIS-analysen

Nedan redogörs för utfallet av GIS-analysen på varje plats samt resultat av viktning av ingående parametrar för områdesbad.

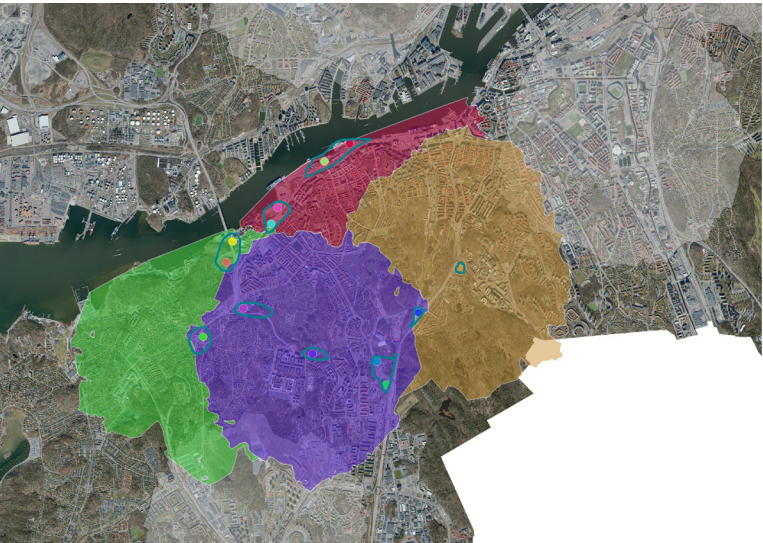


Bild 12. GIS-analys avseende närbarhet i gångnätet 2 km från olika platser

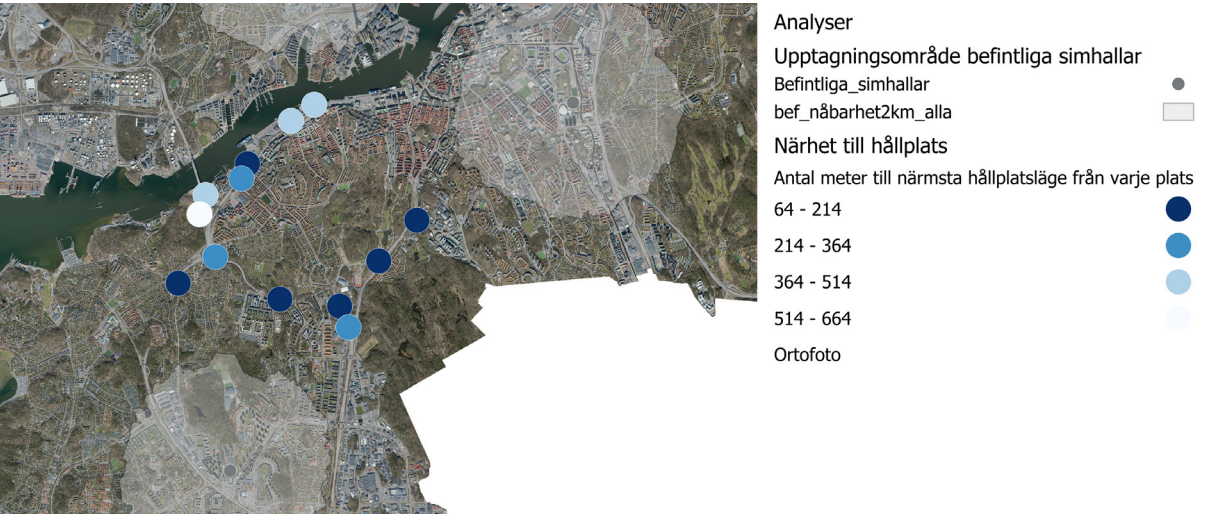


Bild 13. GIS-analys avseende närhet till hållplats i stomnätet för kollektivtrafik(buss/spårvagn) platser

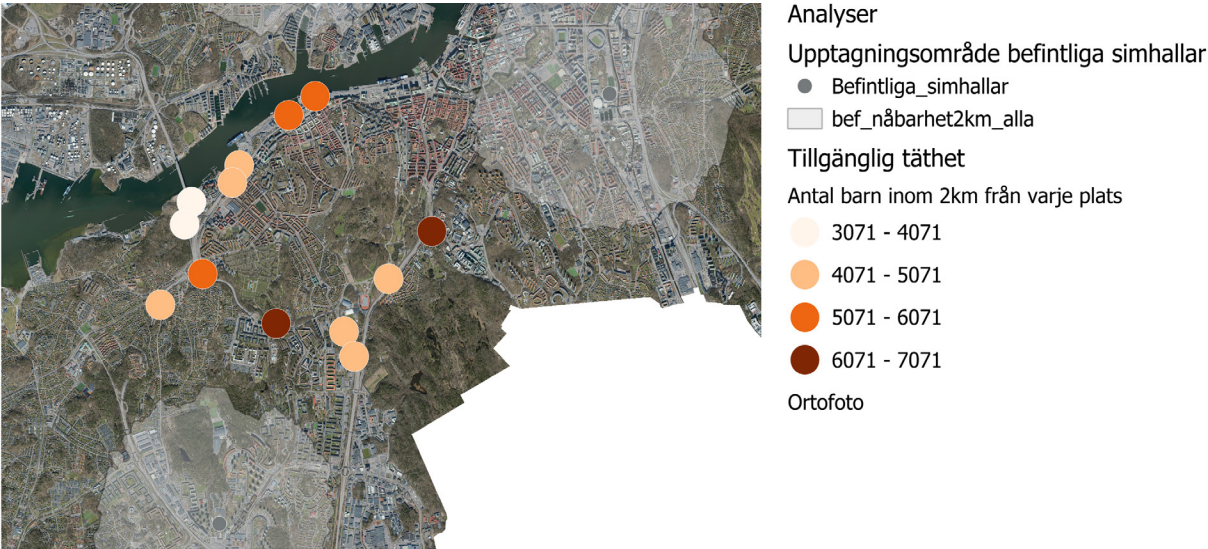


Bild 14. GIS-analys avseende andel barn 0-18 år som nås inom gångnät om 2 km

Tabell med samlat resultat av GIS-analys

Nedan redogörs för utfallet av GIS-analysen på varje plats samt resultat av viktning av ingående parametrar för områdesbad.

Område	Bedömning utifrån analyskriterier*	Samlat resultat utifrån viktning
* Viktigt med närhet till kollektivtrafik, position till befintliga bad för upptagningsområdet Majorna- Linné samt flexibilitet i flertal ytor		
Fiskhamnen	+ Många möjliga ytor, ok närhet till kollektivtrafik, mycket hög tillgänglig täthet av människor inom 2 km samt god position i relation till befintliga bad, men med upptagningsområde något mer norrut - Låg till ok närhet till grundskola, ok tillgänglig täthet barn	Hög relevans för fortsatt bedömning
Jaegerdorff	+ Flera möjliga ytor som möter krav för områdesbad, hög närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik. Hög tillgänglig täthet av människor inom 2 km samt god position i relation till befintliga bad - Låg närhet till grundskola, ok tillgänglig täthet barn	Hög relevans för fortsatt bedömning
Röda Sten	+ Flera möjliga ytor som möter krav för områdesbad, god position i relation till befintliga bad. Hög närhet till grundskola, låg tillgänglig täthet barn - Låg närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik Låg tillgänglig täthet av människor inom 2 km	Hög relevans för fortsatt bedömning
Kungssten	+ Flera möjliga ytor som möter krav för områdesbad, hög närhet till grundskola, hög tillgänglig täthet av människor inom 2 km samt god position i relation till befintliga bad - Upptagningsområde mer västerut, ok tillgänglig täthet barn och ok närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik	Viss relevans för fortsatt bedömning
Grimmered	+ Flera möjliga ytor som möter krav för områdesbad, hög närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik, hög närhet till grundskola. Hög tillgänglig täthet av människor inom 2 km samt god position i relation till befintliga bad - Låg tillgänglig täthet barn, upptagningsområde mer västerut	Viss relevans för fortsatt bedömning
Svalebo	+ Flera möjliga ytor som möter krav för områdesbad, hög närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik, hög närhet till grundskola, hög tillgänglig täthet barn och tillgänglig täthet av människor inom 2 km samt god position i relation till befintliga bad - Upptagningsområde mer söderut	Hög relevans för fortsatt bedömning
Marklandsgatan	+ Möjliga ytor som möter krav för områdesbad, hög närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik, hög närhet till grundskola. Hög tillgänglig täthet av människor inom 2 km samt god position i relation till befintliga bad - Låg tillgänglig täthet barn och upptagningsområde mer söderut	Hög relevans för fortsatt bedömning
Margretebergsmotet	+ Hög närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik och tillgänglig täthet av människor inom 2 km samt god position i relation till befintliga bad - Begränsat med ytor som möter krav för områdesbad, låg närhet till grundskola och låg tillgänglig täthet barn samt upptagningsområde mer österut	Inte relevant för fortsatt bedömning
Annedalsmotet	+ Hög tillgänglig täthet barn och tillgänglig täthet av människor inom 2 km samt god position i relation till befintliga bad - Begränsat med ytor som möter krav för områdesbad, ok närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik, låg närhet till grundskola, upptagningsområde mer norrut	Inte relevant för fortsatt bedömning



Bild 16. GIS De fem områdena som bedömts lämpliga för fördjupad analys

Slutsats från GIS-analyser

I föregående tabell sammanfattas de nio områdenas för- och nackdelar. För att utvärdera vilka områden som det finns behov av att fördjupat beskriva och utreda gjordes även en viktning av analysparametrarna.

Viktningen, det vill säga vilken analysparameter som är viktigare än den andra, har gjorts utifrån vad som bedömts vara av störst vikt för lokaliseringen av ett områdesbad. I denna viktning såg därmed behovet av tillräckligt stora ytor som viktigast följt av närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik och andel invånare som nås inom en 2 km radie i relation till befintliga bad.

De områden som efter bedömning av GIS-analysens resultat sågs relevanta att fortsatt fördjupa utredning inom har varit Fiskhamnen, Jaegerdorff, Röda sten, Svalebo och Marklandsgatan.

Befintliga platser för områdesbad har analyserats i relation till nya områden och möjliga platser för områdesbad



Bild 15. Foton från studerade platser och vy över Majorna

3. KVALITATIVA ANALYSER, BEDÖMNINGAR OCH SLUT- SATS



Bild 17. Fördjupning i fem platser

3.1 FÖRDJUPNING I FEM OMRÅDEN

De fem områdena Fiskhamnen, Jaegerdorff, Röda sten, Svalebo och Marklandsgatan beskrivs fördjupat utifrån olika aspekter på fysisk planering, genomförande och funktionalitet.

För Fiskhamnen och Jaegerdorff finns en inledning kring pågående planering inom Södra Älvstranden.

Områdets potential beskrivs utifrån deras läge och vilka mervärden som funktionen simhall skulle kunna ge såväl befintlig som planerad stad.

En bedömning av områdets lämplighet har gjorts utifrån parametrarna tid, genomförande, funktion och stadsbyggnad. För detta uppdrag har den tidsmässiga aspekten för ett genomförande av områdesbad vägt tungt.

Beskrivningen omfattar även planeringsförutsättningar i översiktsplanen och i detaljplanering, beroenden av olika typer (planering, projekt, infrastruktur) på platsen samt markförhållanden. Vidare beskrivs även kortfattat möjligheter och utmaningar i att driva en simhall på olika platser.

Avslutningsvis presenteras lokaliseringsutredningens slutsats.

TVÅ OMRÅDEN INOM SÖDRA ÄLVSTRANDEN

Strukturidé som omfattar Fiskhamnen och Jaegerdorff

TVå av de föreslagna områdena för ett områdesbad ligger inom Södra älvstranden. För Södra älvstranden pågår arbete med ändring genom fördjupning av översiktsplanen i syfte att möjliggöra en omvandling från industri- och hamnområde till blandstad. Inom samma geografi har en övergripande strukturidé med tillhörande PM tagits fram och godkänts i Stadsbyggnadsnämnden, februari 2026 (Dnr SBF-2023-01481). Utredningen redovisades i stadsbyggnadsnämnden december 2025.

Strukturidén bygger på att innerstaden ska växa mot älven. Föreslagen struktur skapar förutsättningar för en utvidgning av innerstadens traditionella kvartersstad och knyter ihop viktiga stråk mot älven, aktiverar älvrummet och minskar barriäreffekten av Oscarsleden.

Stads- och landskapsstruktur

Dalgångarna, älven och omgivande bergsryggar bildar tydliga element i landskapsrummet för geografin. Tillsammans utgör de förutsättningarna för stadens möjliga utveckling över tid och har bidragit till stadens särpräglade karaktär. . Längs älven finns bitvis stora flacka ytor där dalgångarna möter älven. Ytorna smalnar av i de lägen där bergen nästan når ner till älvkanten. De flacka ytorna längs älven består till stora delar av asfalterade ytor för färjeterminaler, parkeringar och Oscarsleden.

Södra Älvstranden omfattar flera värdefulla kulturmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla byggnader som tillsammans speglar hamn- och sjöfartsstadens utveckling från 1600-talet fram till idag. Miljön besitter höga kulturhistoriska värden och omfattas i delar av riksintresse för kulturmiljövården. Flertalet bebyggelsemiljöer inom området är upptagna i Göteborg stads program för bevarande. Den befintliga stadens struktur, skala och proportioner längs älvkanten är av avgörande betydelse för möjligheten att tillgodogöra sig den riksintressanta berättelsen. Särskilt skulle en större byggnadsvolym, som en simhall utgör, behöva ta hänsyn till och stödja den karaktäristiska stadssiluetten för Södra älvstranden utifrån siktlinjer och skala.

Ekonomi och genomförande

Jaegerdorff och Fiskhamnen utgör även delområden som analyserats utifrån genomförbarhet och ekonomi inom strukturidé för Södra älvstranden. Den ekonomiska bedömningen som gjorts i tidigt skede konstaterar att föreslagna exploateringsvolymen och omfattningen på de strukturella åtgärder som krävs för exploatering, medför att det saknas förutsättningar för en exploateringsekonomi i balans. I kalkylen har inte ett framtida områdesbad räknats in, vilket innebär att en lokalisering av ett bad inom området ytterligare belastar exploateringsekonomin som helhet negativt.

I PM för strukturidén föreslås en första etapp inom de västra delarna, runt Jaegerdorff, men inom området finns flertal beroenden och frågor som behöver lösas ut i en helhet. Ett fortsatt arbete som ser över ekonomin för området behövs. Flera av de nödvändiga åtgärderna för att möjliggöra exploatering inom området bedöms vara kostnadsdrivande. Exempelvis krävs hantering av högt vatten och skyfall genom klimatanpassningsåtgärder samt upprustning av kajkanten. Generellt är de kajsträckor som ägs av Göteborgs hamn i relativt gott skick. Stabilitets- och sättningsproblematiken inom området medför att utbyggnad av allmän plats riskerar att bli särskilt kostsam till följd av krävande grundläggningsmetoder. Genomförandet av en ändrad markanvändning kräver utbyggnad av ny gatustruktur och teknisk försörjning inom området, då befintlig infrastruktur inte är tillräcklig eller i rätt läge för att försörja planerad bebyggelse.

Markföreningar bedöms förekomma i relativt hög omfattning inom området, vilket kräver en hantering som riskerar att bli kostsam. Generellt bedöms föreningarnas nivåerna vara högre än Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM (bostäder och skolor), inom merparten av planområdet.

Leran inom området innebär att all tillskottslast eller grundvattensänkning, kan orsaka stora skadliga sättningar på befintliga byggnader och ledningar samt ge ökade påhängslaster på befintliga pälår. Stora sättningarna bedöms idag redan pågå inom Majnabbe och Fiskhamnens hamnplan.

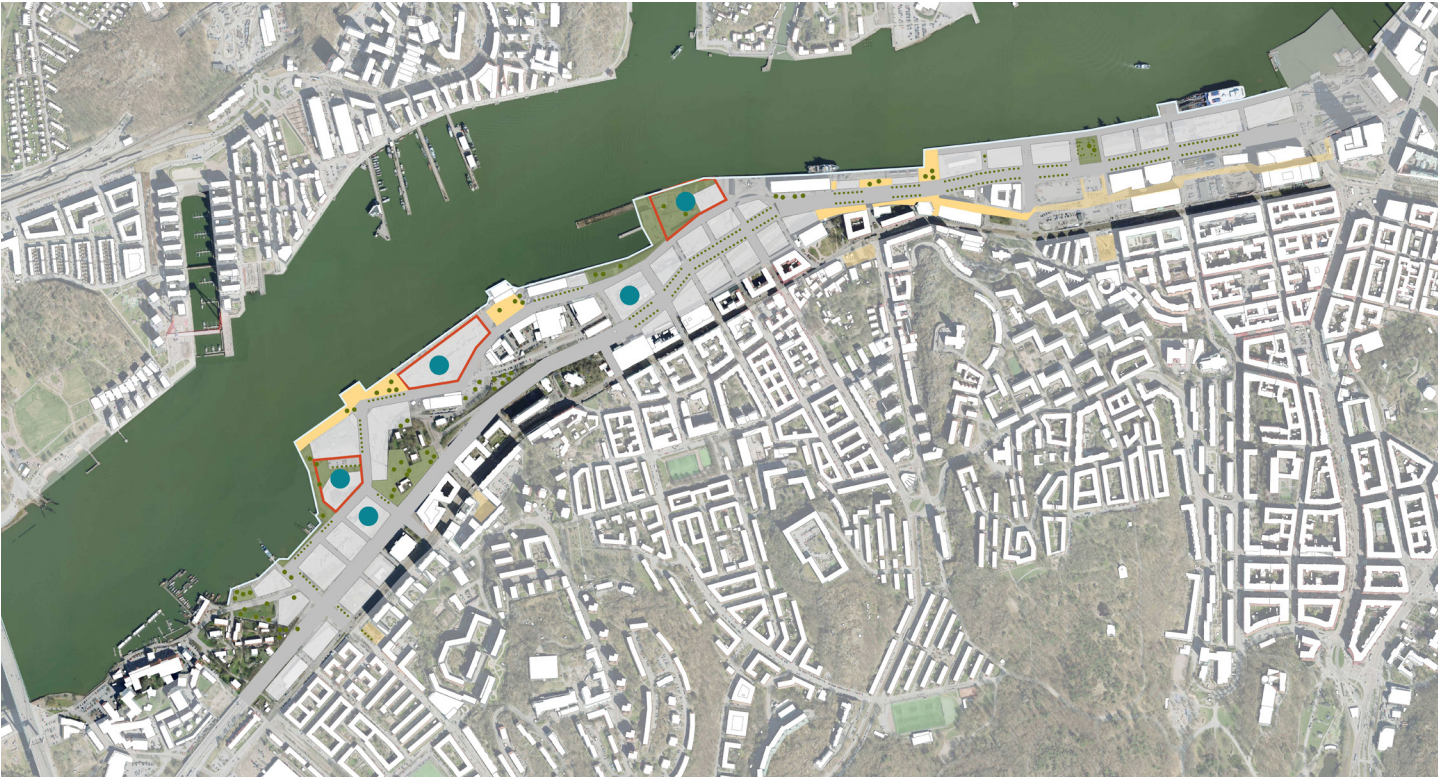


Bild 18. Strukturidé som visar kvarter och möjlig alternativ användning. Kvarter med lämplig storlek för områdesbad markerat med blå punkt

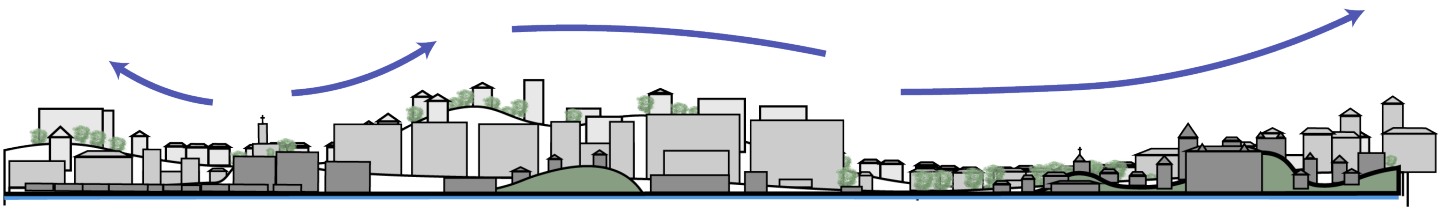


Bild 19. Siluetten över stadslandskapet för Södra älvstranden, från Fiskahmnen till Klippan. Illustration av Patricia Wichtell

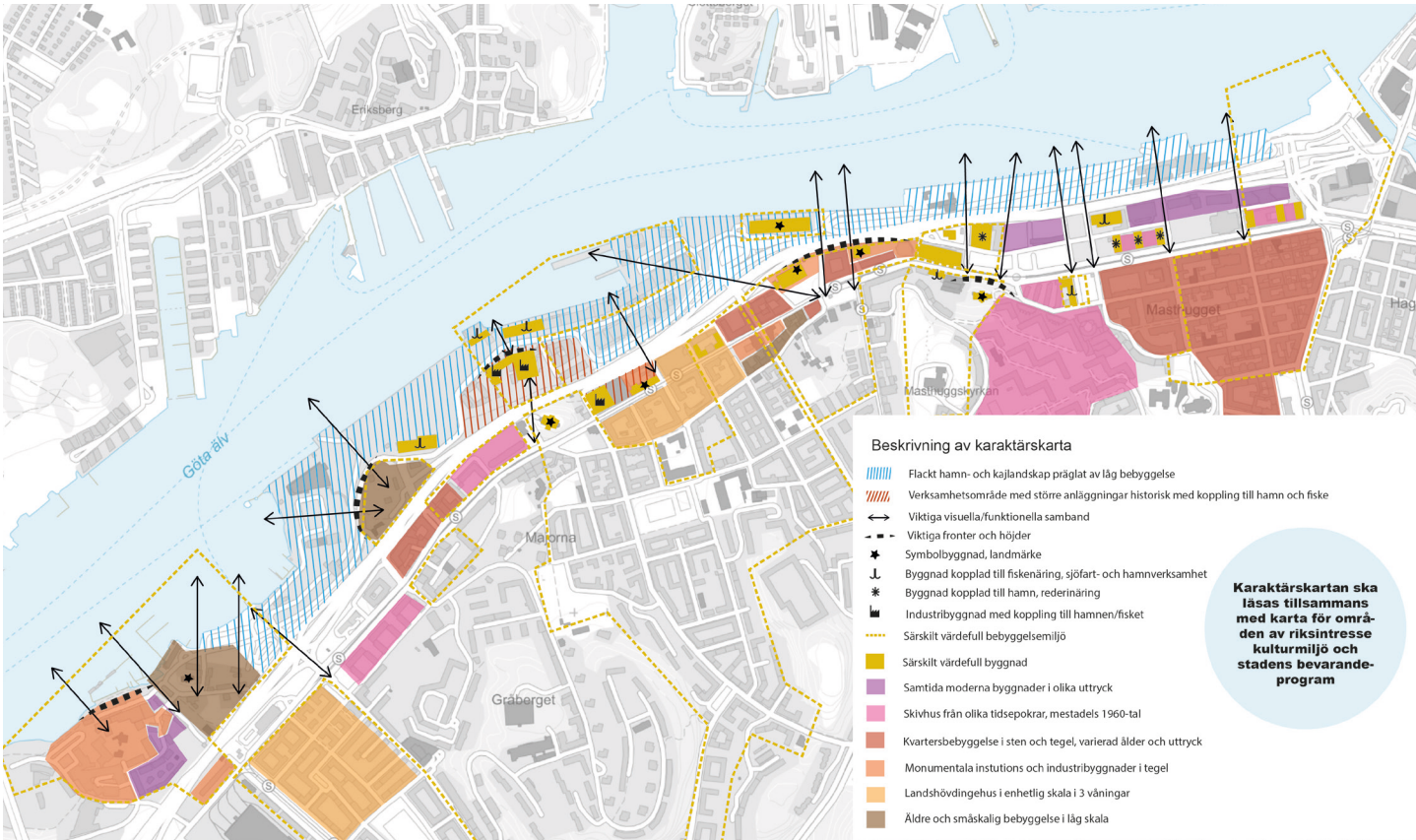


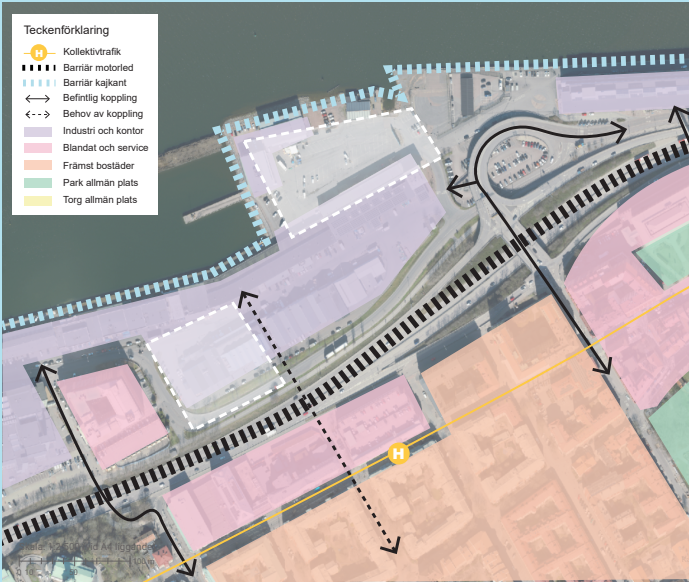
Bild 20. Karaktärskarta över Södra älvstranden med viktiga siktlinjer och bebyggelsemiljöer att ta hänsyn till.



Bild 21. Möjliga platser inom området vilka skapar olika mervärden för staden



Bild 22. Vänster; området Fiskhamnen markerat och upptagningsområde, höger; analys av området med möjliga platser inlagda



1. FISKHAMNEN

Platsens potential

Ett områdesbad inom Fiskhamnen har potential att skapa en målpunkt vid älven och stärka utvecklingen av ett publikt älvstråk samt utgöra en buffert för trafikled och verksamhetsområde. Ett områdesbad här skulle vara möjligt att kombinera med en föreslagen framtida park mot Fiskhamnsbassängen. Med ett färjeläge vid Fiskhamnen och förstärkt kollektivtrafik vid Stigbergskajen med Lindholmsförbindelse och metrobuss finns god potential för hållbart resande.

Bedömning

Utveckling av aktuellt område överensstämmer med översiktsplan samt pågående ändring av översiktsplanen genom fördjupning för Södra älvstranden, delen Järnvägen till Klippan. Ett bad i olika lägen inom området bedöms kunna vara av karaktären "Bad i park vid älv" samt i ett "Bad som buffert för bebyggelse". Här finns även möjlighet att addera funktionen utomhusbad.

Placeringar inom området ger möjlighet att etablera en offentlig byggnad som kan fungera som en katalysator och dragare för ett omvandlingsområde. En offentlig byggnad invid allmän plats, såsom älvstråk och park, kan utgöra en rekreativ målpunkt och är för besökaren en attraktiv anläggning.

I stadslandskapet finns en tålighet för en byggnad av större volym, med utgångspunkt i områdets karaktär. Hänsyn behöver tas till kulturmiljövärden samt den bakomliggande stadsstrukturen genom bland annat siktlinjer och skala.

Inom föreslagen strukturiidé för Södra älvstranden utgör platsen vid älven en av få möjliga platser för en stadsdelspark och plats för kommunal service. Invid verksamhetsområdet är även funktioner bostäder och kommunal service föreslagit. Ett bad konkurrerar i dessa lägen med andra användningar av vikt för stadsutvecklingen. Möjligheterna att få till större parker och hitta plats för kommunal service i Majorna-Linné är små och särskilt begränsade inom strukturiidé för Södra älvstranden.

Det geografiska upptagningsområdet för ett områdesbad bedöms god i detta läge och motsvara behovet i stadsdelen. Idag är kollektivtrafikmöjligheterna för området relativt bra med närhet till spårvagnshållplats. Vid en framtida utbyggnad av Lindholmsförbindelsen och hållplats för metrobuss invid Stigbergskajen, utgör Fiskhamnen ett bra läge ur kollektivtrafiksynpunkt.

Tid- och rådighetsberoenden är komplexa inom området och bedöms i närtid svåra att hantera. Här finns tomträtter och beroenden kopplat till en framtida flytt av Fiskhamnen som i sin tur

är beroende av en flytt av färjeterminaler samt möjligheten att på längre sikt omvandla Oscarsleden till en mer integrerad stadsgata. Dessa beroenden bedöms skapa en stor osäkerhet kring ett framtida genomförande i närtid.

Markförhållanden är dåliga och området ligger lågt vilket gör att åtgärder behövs för klimatanpassning, dels gällande framtida marknivåer samt skyfallsleder. Byggnadstekniskt finns utmaningar. Längs älven krävs troligtvis en byggnad med högre höjd, upp mot 18 meter, då funktioner ej kan förläggas under mark så nära älven. Detta bedöms sammantaget som försvärande genomförandeförutsättningar.

Förutsättningar

Nuvarande markanvändning och stadslandskap

Områdets nuvarande markanvändning består av trafik- respektive hamn- och mindre industriområde. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av låga industribyggnader för Fiskhamn och marken av stora asfalterade ytor för parkering och logistik.

Inom området finns en stadsplan från 1970 (Spl-II-3289) som omfattar stora delar av den äldre bebyggelsen och området runt kvarteret Fryshuset samt Amerikaskjulet, fiskhamnsmotet och Oscarsleden. En detaljplan från 1993 (Dp-II-4111)

gäller för stora delar av Fiskhamnen. Området är planlagt som trafik, gata och kvartersmark för hamn och industri.

Området är ett flackt landskap invid älven med Stigberget som fond och har en enhetlig skala av landshövdingehus i ryggen. Området är genom Oscarsleden avskuret från den sammanhållna stadsbebyggelsen i Majorna. Oscarsleden utgör en barriär med det går i öst att passera över Fiskhamnmotet och i väst under leden vi Säggatan. Områdets identitet är kopplat till verksamheter vid älven, Stigbergskajen och Fiskhamnen. Fiskhamnen är utpekad som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö i stadens bevarandeprogram. Utöver verksamhetens kontinuitet på platsen, angoringsbryggor och kajer som berättar om hur verksamheten har bedrivits, ligger miljöns värde främst i den övergripande karaktären med låg, pragmatiskt utformad bebyggelse som gör det möjligt att läsa området som en del av Fiskhamnen. Även Amerikaskjulet som ligger på Stigbergskajen är utpekad, den har ett byggnadshistoriskt värde och är ett intressant minnesmärke från "Amerikabåtarnas" tid.

Gällande översiktsplan

Området är en del av innerstadens geografi, delområdet Majorna och västerut och Södra Älvstranden. Markanvändningskartan redovisar



Bild 24. Övan; översiktsplan och användning detaljplan, nedan; kommunalägd mark och kulturmiljö (riksintresse samt bevarandeprogram)



Bild 25. Foton från Fiskhamnsområdet

indutiområde med utredningsområde för blandad stadsbebyggelse, älvstråk och framtida högvattenskydd samt läge för framtida älvförbindelse. Längs Oscarsleden redovisas här pendelcykelstråk, barriärminskande åtgärder för infrastruktur samt en systemviktig bytespunkt invid Stigbergskajen.

Området angränsar och ingår delvis i riksintresse kulturmiljövården för Majorna, riksintresse yrkesfisket fiskehamnar samt riksintresset kommunikation hamn och väg. Trafikverket är väghållare för Oscarsleden E45 som utgör källa för buller och luftproblematik. Området översvämmas ofta och här finns utpekad yta för skyfallsled.

Pågående planering

För området pågår arbete med ändring av översiktsplan genom fördjupning för Södra älvstranden, delen Järnvägen till Klippan. Syftet med ändringen är att omvandla industri- och hamnområde till blandstad när färjeterminalerna flyttar. Föreslagen markanvändning ändras främst från gällande översiktsplan avseende industrimark till utvidgad innerstad, stadsdelspark, grönt stråk, mindre hamn och utredningsområde kommunikation med gatukopplingar.

Inom ramen för arbetet har en övergripande utredning tagits fram avseende struktur och

genomförbarhet, PM Strukturidé Södra älvstranden , se sid 22. I förslag till struktur pekas området ut som möjligt läge för en stadsdelspark och kommunal service samt bostadskvarter. Det finns få platser inom området som är lämpliga lägen för kommunal service och det finns få, om inga, platser att tillskapa kommunal service i närhet till detta område. Kommunal service krävs för utveckling av de bostäder som föreslås inom bebyggelsestrukturen.

Vidare pågår arbete med ett stadsutvecklingsförslag för ny Fiskhamn och flytt av befintlig. Nuvarande Fiskhamn finns idag på platsen som undersöks för simhall och dessa kommer att vara kvar tills en flytt möjliggörs, först då kan en omvandling av området ske.

Markägoförhållanden

Marken ägs till stora delar av Göteborgs stad där exploateringsförvaltningen är markägare. Stora delar av fiskhamnen utgörs av mark upplåten med tomträtter och även vissa arrenden, mindre delar mark ägs privat. Under en närliggande period finns möjlighet att säga upp tomträtterna med avsikt att förändra markanvändningen då avtalsperioderna löper ut. Efter 2036 har samtliga tomträtter löpt ut. Stadsfastigheter äger och förvaltar några enstaka byggnader.

För närvarande pågår även förhandling om den mark som är Göteborgs hamn för att den ska förvärfas av Exploateringsförvaltningen vid flytten av färjeterminalerna.

Genomförandeförutsättningar

Flera av de nödvändiga åtgärderna inom områdena för en omvandling av nuvarande markanvändning till blandstad, i enlighet med den strukturidé som finns för området, bedöms vara kostnadsdrivande. Markens egenskaper, kajer och allmän plats bedöms som särskilt stora utgifter, se mer under ”två områden inom Södra älvstranden” s 22. Detta är förutsättningar som även berör flera olika lägen för en simhall inom området. Undantaget är kajen längst västerut invid Stigbergskajen som är i mycket dåligt skick. Stora delar av kajerna i Fiskhamnen är i behov av renovering/ombyggnation. En ombyggnad av Oscarsleden bedöms utgöra ytterligare en av de mest kostnadsdrivande åtgärderna.

Givet närheten till älven bedöms det inte finna några förutsättningar att upprätta delar av simhallsanläggningen under marknivå vilket gör att även teknikutrymmen och bassänger behöver placeras ovanför marknivå. Givet att teknikutrymmena behöver lyftas finns det dock möjlighet att etablera någon form av centrumverksamhet i entréplan.

Tidsmässigt är området inte möjligt att bebygga inom den tidsram som idrotts- och föreningsförvaltningen ser som önskvärd utan skulle innebära ytterligare förskjutning på investeringsprojektet.

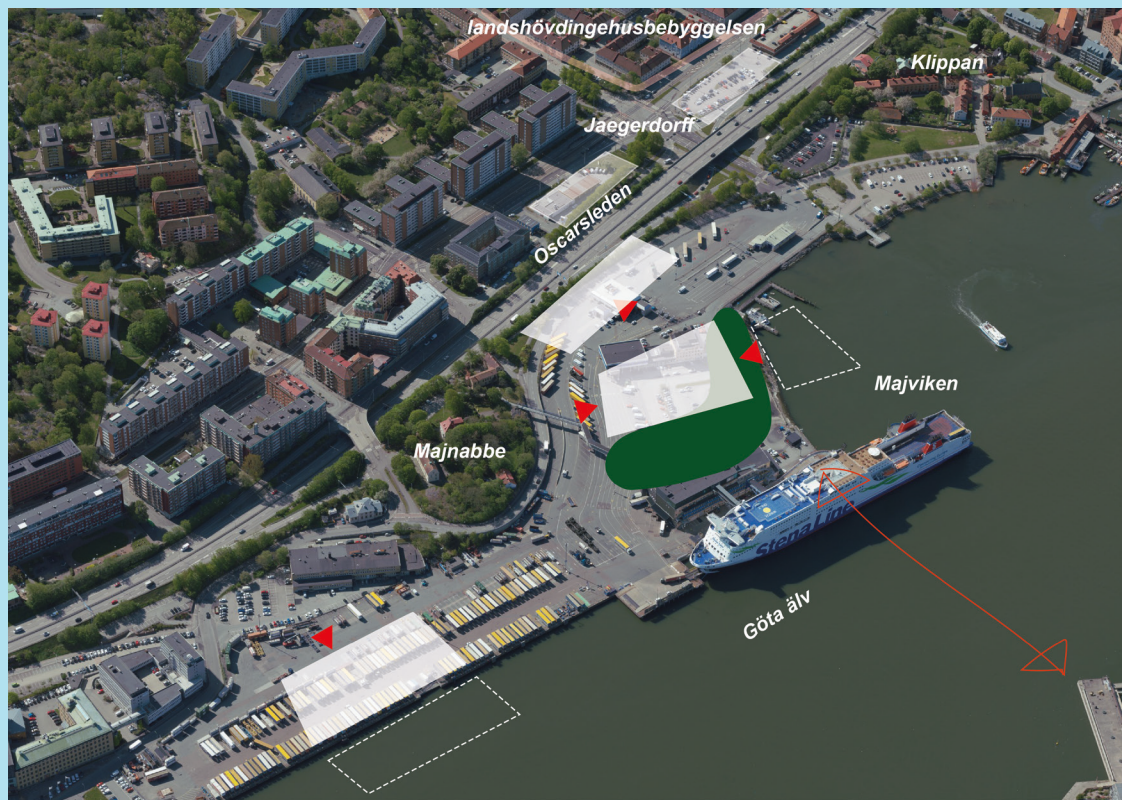


Bild 26. Möjliga platser inom området vilka skapar olika mervärden för staden

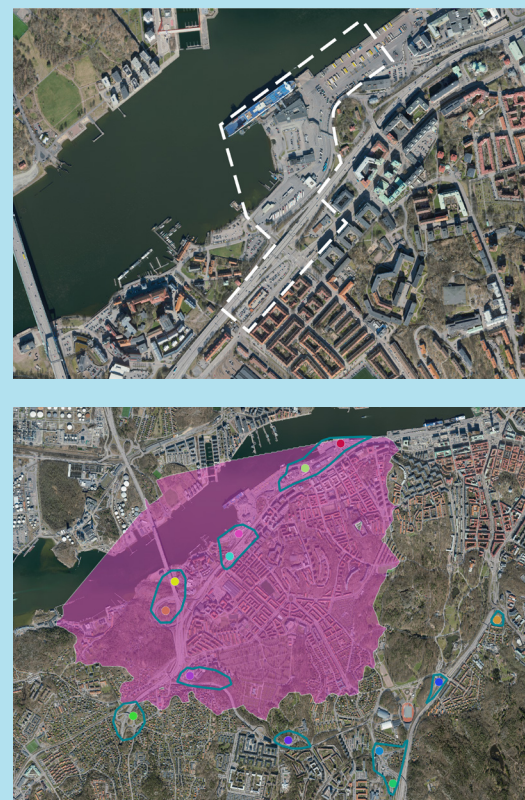


Bild 27. Vänster; området Jaegerdorff markerat och upptagningsområde, höger; analys av området med möjliga platser inlagda

2. JAEGERDORFF

Platsens potential

Ett områdesbad inom Jaegerdorff har potential att bli en målpunkt vid älven och stärka älvstråkets publika karaktär samt stärka en framtida centrumfunktion invid hållplatsläge för kollektivtrafik. Ett bad skulle kunna kombineras med park och utomhusbad i älven, vilket kan bidra till en ny mer publik karaktär för området. Tillsammans med en älvförbindelse mellan Tysklandsterminalen och Eriksberg skulle ett bad kunna utgöra en målpunkt som kopplar samman olika sidor av älven och upptagningsområdet för badet således vidgas. Inom området finns olika potentiella lägen för en badanläggning men dessa är beroende på hur helheten i stadsrummet organiseras.

Bedömning

Utveckling av aktuellt område överensstämmer med översiktsplan samt pågående ändring av översiktsplanen genom fördjupning för Södra älvstranden, delen Järnvägen till Klippan.

Inom området finns olika platser som rymmer olika utmaningar och möjligheter. Placeringar inom området ger möjlighet att etablera en offentlig byggnad som kan fungera som en katalysator och dragare för ett omvandlingsområde men även addera värde till befintlig bebyggelsestruktur. En offentlig

byggnad invid allmän plats, såsom älvstråk och park, kan utgöra en rekreativ målpunkt och är för besökaren en attraktiv anläggning. Beroende på läge inom området kan ett bad ha olika karaktär; ”Bad i park vid älv”, ”bad som buffert för bebyggelse” och ”bad invid kollektivtrafik som centrumfunktion”. Här finns även möjlighet att addera funktionen utomhusbad.

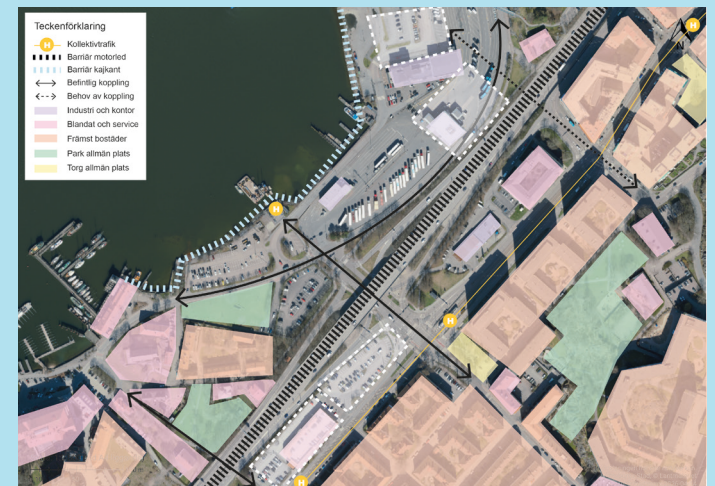
Stadslandskapet är varierat och komplext och rymmer olika bebyggelsekaraktärer. Bakomliggande landskap och stadsstruktur har olika tålighet för en byggnad av större volym, vilket kräver en noggrann anpassning av platsen och hög arkitektonisk utformning. Vid älven och de östra delarna av Jaegerdorff bedöms högre höjder och större volymer kunna vara möjliga, hänsyn behöver tas till Majnabbebergets front mot älvrummet. En byggnadsvolym närmare Klippan och landshövdingehusen längs Karl Johansgatan bedöms svårare, i kontrast mot miljöns karaktär av små, låga och fristående byggnader.

Inom föreslagen strukturidé för Södra älvstranden utgör platsen vid älven en av platserna för en bostadsnära park med kommunal service invid. Resterande delar är bebyggelsekvarter med visst verksamhetsinnehåll. Samtidigt som ett bad invid älven utgör en publik funktion som går att kombinera med park och befolkar platsen,

koncentreras kommunal service på en plats. Ett läge invid trafikled kan utgöra en buffert för andra funktioner bakom, i lägen där det är svårare att få till bostäder och kommunal service. Om det visar sig vara möjligt och lämpligt med ett utomhusbad i Majviken så kan detta förstärka platsen som en målpunkt/destination för bad under alla årstider och väder.

Det geografiska upptagningsområdet bedöms som mycket bra, likaså närhet till en kapacitetsstark kollektivtrafik med både spårvagn, buss och färja. Området täcker in stora delar av Majorna och har ett bra avstånd till befintliga badanläggningar.

Inom området finns det idag åtkomst till mark i närtid och när färjeterminalerna flyttar efter 2030. Bedömningen är att det tidsmässigt är möjligt att bebygga i relativ närhet, beroende på ambitionsnivå kopplat till strukturidé. Dock behöver frågor kopplat till helheten redas ut, såsom trafik och ramper, klimatanpassning och ekonomi. Flera av de nödvändiga åtgärderna för att omvandla området till blandstad i enlighet med strukturidé bedöms vara kostnadsdrivande såsom för allmän plats, kajer och mark. Samtidigt finns det begränsade möjligheter till exploatering vilket i nuläget bedöms på helheten i området utgöra ett negativt resultat som påverkas ytterligare av en funktion simhall här i stället för bostadsbebyggelse



Förutsättningar

Nuvarande markanvändning och stadslandskap

Södra älvstranden möter Majorna genom nuvarande Jaegerdorffsmot med älvkontakt och flöden av människor. Inramad av Klippans kulturmiljöer och Majnabbe breder färjeterminalen ut sig i öster med uppmarschområde (tysklandsterminalen) samt p-ytor. Det finns en tydlig visuell koppling över älven till Färjenäs och Eriksberg. Älvsborgsbron och Eriksbergskranen utgör industrihistoriska element i det större stadslandskapet.

Stadsplanen är från 1964 och 1970 och området är planlagt som trafik och hamn.

Göteborgs översiktsplan

Området är en del av innerstadens geografi, delområdet Majorna och västerut. Markanvändningskartan redovisar dels utvidgad innerstad dels industriområde med utredningsområde för blandad stadsbebyggelse. Även markanspråk som älvstråk, framtida högvattenskydd, läge för framtida älvförbindelse, bostadsnära park samt pendelcykelstråk och barriärminskande åtgärder för infrastruktur.



Bild 28. Ovan; översiktsplan och användning detaljplan, nedan; kommunalägd mark och kulturmiljö (riksintresse samt bevarandeprogram)



Bild 29. Foton och vybilder från området



Området angränsar och ingår delvis i riksintresse kulturmiljövården för Kungsladugård – Sandarna samt Klippan-Carnegie-Gamla Älvsborg och riksintresset kommunikation hamn och väg. Trafikverket är väghållare för Oscarsleden E45 som utgör källa för buller och luftproblematik, till Tysklandsterminalen finns även utpekad transportled farligt gods och farliga verksamheter. Området översvämmas ofta och här finns flera utpekade skyfallsleder.

Klippan utgör en särskilt värdefull bebyggelsemiljö och ingår även i riksintresse för kulturmiljövården. Den östra delen av Klippan präglas av en organiskt placerad, äldre och småskalig bebyggelse i 1–2 våningar från 1700–1800-tal som speglar hamn- och industristadens äldre historia. Majnabbe utgör en särskilt värdefull bebyggelsemiljö bestående av ålderdomlig och småskalig trähusarkitektur från 1700-och1800-talet med anknytning till stadens hamn- och varvsverksamhet. Majnabbe del i bevarandeprogrammet.

Pågående planeringsarbeten och beroenden

För området pågår arbete med ändring av översiktsplan genom fördjupning för Södra älvstranden, delen Järnvägen till Klippan. Syftet med ändringen är att omvandla industri- och hamnområde till blandstad när färjeterminalerna flyttar. Föreslagen markanvändning ändras främst från gällande översiktsplan avseende industrimark

till utvidgad innerstad, bostadsnära park, framtida läge för älvförbindelse, omvandling av korsning samt särskild hänsyn skyfall.

Inom ramen för arbetet har en övergripande utredning tagits fram avseende struktur och genomförbarhet, PM Strukturidé Södra älvstranden, se sid 22. I förslag till struktur pekas området ut som möjligt läge för bostadsnära park, kommunal service samt bostadskvarter. Det finns få platser inom området som är lämpliga lägen för kommunal service och det finns få, om inga, platser att tillskapa kommunal service i närhet till detta område. Kommunal service krävs för utveckling av de bostäder som föreslås inom bebyggelsestrukturen.

För Jaegerdorff föreslås område för kreativ zon.

Pågående detaljplan för bostäder och skola invid Adolf Edelsvärds gata och en för idrottshall(pausad) invid Karl Johansgatan på tomten för bensinstation. Simhall i kombination med idrottshall har undersökts här med bedömts ej möjlig att få till.

Markägoförhållanden

Området innefattar till stor del kommunalägd mark men med arrenden för bland annat parkering, samt äger stadens bolag såsom Göteborgs hamn färjeterminalområdet, Parkeringsbolaget och Framtiden mark. Förnärvarande pågår även förhandling om den mark som är Göteborgs hamn för att den ska förvärvas av Exploateringsförvaltningen vid flytten av

färjeterminalerna, rådighet över denna mark kan då för beräknas efter 2030.

Trafikverket är väghållare för Oscarsleden inklusive trafikmot vilket begränsar stadens rådighet över ytor i direkt närhet till Jaegerdorffsmotet.

Genomförandeförutsättningar

Flera av de nödvändiga åtgärderna inom områdena för en omvandling av nuvarande markanvändning till blandstad, i enlighet med den strukturidé som finns för området, bedöms vara kostnadsdrivande. Markens egenskaper, kajer och utbyggnad av allmän plats bedöms som särskilt stora utgifter, se mer under ”två områden inom Södra älvstranden”s 22. Detta är förutsättningar som även berör flera olika lägen för en simhall inom området.

Området ligger lågt och är ett avrinningsområde för skyfall vilket kräver klimatanpassningsåtgärder för hantering av högt vatten och möjliggör en skyfallsled. Det finns också stora behov av åtgärder avseende kajlinjen, som här utgörs främst av vik med slänt, med förutsättningar om en fortsatt mjuk kajkant.

Ombyggnaden av Oscarsleden i denna del, i enlighet med strukturidén, omfattar främst trafikmotet och en eventuell ny korsning, men utgör både en kostnad och något som kan generera intäkter utifrån bygggrätter. Leden föreslås ligga kvar i sitt befintliga läge med planskilt trafikmot men ramperna ses som önskvärda att hantera, något som staden ej har

rådighet över. Att lokalisera bostäder närmast leden ses idag som svårt vilket gör att simhall invid leden utgör en lämplig funktion, hänsyn behöver tas till farligt gods med.

För samtliga placeringar inom området finns det byggnadstekniska utmaningar och fördyrande faktorer. Givet närheten till älven bedöms det inte finnas några förutsättningar att upprätta delar av simhallsanläggningen under marknivå vilket gör att även teknikutrymmen och bassänger behöver placeras ovanför marknivå. Givet att teknikutrymmena behöver lyftas finns det dock möjlighet att etablera någon form av centrumverksamhet i entréplan. Placeringen närmast Oscarsleden behöver hantera närheten till led för farligt gods.

Då området ligger i anslutning till älven har projektet ett antal osäkerhetsfaktorer vad gäller exempelvis anpassning till högvatten, kajstrukturer, skyfall, behov av sanering och anpassning till havsnivå som alla antas vara kostnadsdrivande för projektet. Troligtvis är projektet svårt att genomföras inom befintlig investeringsnominering. Kvaliteten och värdet av placeringen för staden anses dock vara högt varav en ökning av investeringsnomineringen för projektet kan vara motiverad.

Utifrån ett verksamhetsperspektiv är det positivt om det finns förutsättningar inom området att samlokalisera idrottshall och simhall.



Bild 30. Möjliga platser för en simhall inom området, vilka skapar olika mervärden för staden



Bild 31. Vänster; området Röda sten markerat och upptagningsområde, höger; analys av området med möjliga platser inlagda

3. RÖDA STEN

Platsens potential

En större offentlig funktion som en simhall kan vara en katalysator för Sjöbergen utifrån dess framtida roll som stadspark. Det ger en tyngdpunktsförskjutning av Majorna västerut och knyter ihop med park och naturområdena mot havet. Vyer mot havet och havsinloppet kan skapa en ”ny plats” i Göteborg och en brygga kan skapas mellan Klippan/ Sandarna samt park- och naturområdena och havet i väster.

En ny simhall skulle kunna placeras nere vid älven mot berget bakom Röda stens konsthall (Pannhuset) alternativt uppe på berget, nära bron. De fria ytorna runt Röda sten har dock ett stort värde som oprogrammerade idag. Det finns likheter med Eriksdalsbadet i Stockholm, vilket är beläget i en sluttning ner mot Årstaviken på Södermalm, alldeles intill Johanneshovs- och Skanstullsbron.

Bedömning

Utveckling av aktuellt område överensstämmer delvis med Göteborgs översiktsplan, då området i huvudsak är utpekade som park. En simhallsfunktion skulle kunna vara en del av parken, samtidigt som den tar en större yta i anspråk. Området utgörs till stora delar av standskydd, framför allt i de övre delarna.

Det är ett spännande område för en simhall, men här finns stora utmaningar vad gäller stadsbild, kulturmiljö och topografi samt angöring och kollektivtrafikkopplingar. Röda sten är inte officiellt utpekad i stadens bevarandeprogram, men rymmer stora kulturhistoriska värden och är av betydelse för landskapsbilden. Pannhuset från 1900-talets första hälft är att betrakta som en särskilt värdefull byggnad. En byggnad skulle bli mycket synlig i stadslandskapet och kräva en hög arkitektonisk verkshöjd. En mindre offentlig byggnad eller funktion, med anknytning till platsens identitet och höga kulturvärden skulle däremot kunna stärka området och vara ett startskott för den föreslagna stadsparken Sjöbergen.

Båda placeringarna inom området har många utmaningar, där närheten till leden för farligt gods och eventuella behov av skyddsavstånd utgör en stor riskfaktor.

Placeringen på höjden skulle visuellt kunna utgöra ett intressant alternativ, samtidigt som det där finns stora beroenden vad gäller angöring och utveckling av stadsdelspark inom området. Det innebär en stor påverkan på landskapsbilden genom en placering med exponering mot älven, detta i en miljö på älvens södra sida där de gröna höjderna är obebyggda och bebyggelsen placerad på flackmarken nere vid älven.

Det nedre alternativet på placering kan ge förutsättningar för ett fokusbad i direkt närhet till vatten vilket är en uppskattad kvalitet bland besökare. Pannhusets fria exponering mot älven utgör en viktig värdebärande egenskap som skulle riskera att störas av tillkommande volym i dess bakkant. Placeringen skulle riskera att medföra stora negativa konsekvenser för upplevelsen av miljön från älven.

Geografiskt innebär placeringen en förskjutning av upptagningsområdet mot sydväst, men kan samtidigt bidra med att knyta ihop två stadsdelar.

En simhall inom området Röda sten har begränsad kollektivtrafik, vilket är negativt utifrån verksamhetsperspektiv och något som behöver förändras om en placering inom området är aktuell att utreda vidare.

Här finns inga beroenden till andra projekt om man inte vill undersöka möjligheterna för ett stadsutvecklingsgrepp över ett större område. Exploateringen på platsen förutom badhusbyggnaden bedöms vara begränsad och bedömningen är att exploateringsprojektet således kommer generera ett negativt resultat.

Förutsättningar

Nuvarande markanvändning och stadslandskap

Platsen ligger i snittet mellan berg och älv, väster om Älvsborgsbron och i anslutning till Röda sten. Den norra delen utgörs av plan mark runt Röda stens byggnad. Det är en plats som har en tillfällig karaktär, vilket är platsens styrka, här finns möjlighet för vad som helst att ske. Området är starkt förknippat med Göteborgs identitet och här finns höga kulturvärden, både materiella och immateriella. Vid Röda sten möts kultur, hamn, hav, bro och industri. Det övre läget ligger högt och har vid utsikt över hamninloppet och utgörs av naturmark och bostadsnära park. Trafikapparaten runt Älvsborgsbron utgör samtidigt ett karaktäristisk byggnads- och landskapselement. Gällande stadsplan är från 1964. Planen anger Hamnverksamhet i de lägre delarna vid älven, trafik längs vägarna, annars icke planlagd mark. Delar av området utgörs av strandskydd.



Bild 32. Ovan; översiktsplan och användning detaljplan, nedan; kommunalägd mark och kulturmiljö (riksintresse samt bevarandeprogram)



Bild 33. Området sett från sydöst med Älvsborgsbron och Klippan

Göteborgs översiktsplan

Området är en del av Röda Sten/ Sjöbergen, där delar utgörs av bostadsnära park, Sjöbergen och övriga grönområden av betydelse för en sammanhängande grönsstruktur. Det större området är utpekade som framtida stadspark, Sjöbergen. Älvsborgsbron med på- och avfart beskrivs Infrastruktur, övergripande vägnät huvudväg. Befintligt cykelvägnät och det utpekade älvstråket för gående och cyklande, södra älvstråket mellan Röda sten och Gullbergsvass, passerar området längs kajen. Delområde är Majorna och västerut, bland annat med rekommendation om att värna vyer mot karaktärsgivande och göteborgsspecifika landmärken samt för staden betydande utsiktspunkter från bergshöjderna.

Platsen är omgärdad av tre riksintressen för kulturmiljövården; Klippan -Carnegie – Gamla Älvsborg, Nya Varvet och Kungsladugård lite längre bort.

Älvsborgsbron ingår i stadens moderna bevarandeprogram, Nya varvet, Klippan och Sandarna ingår i stadens bevarandeprogram.

Markägoförhållanden

Göteborg stad äger marken och den aktuella platsen är obebyggd och del av ett grönområde

som är upplåten med kommunal upplåtelse till Stadsmiljöförvaltningen.

Genomförandefrågor

Leden är en transportled för farligt gods. Riskfrågor ska beaktas vid all planläggning inom 150 meter från transportled där det transporteras farligt gods. Eventuella åtgärder på leden till följd av närhet till farligt gods behöver studeras i kommande arbete.

En anläggning på höjden är utmanande utifrån tillgänglighetssynpunkt och kommer vara svår att hantera angöringen till. Om placeringen ska studeras vidare behöver angöring och riskfaktorena kopplat till närheten till leden vara frågor som utreds först. Även parkering är utmanande att få till i närhet av anläggningen.



Bild 34. Möjliga platser för en simhall inom området, vilka skapar olika mervärden för staden

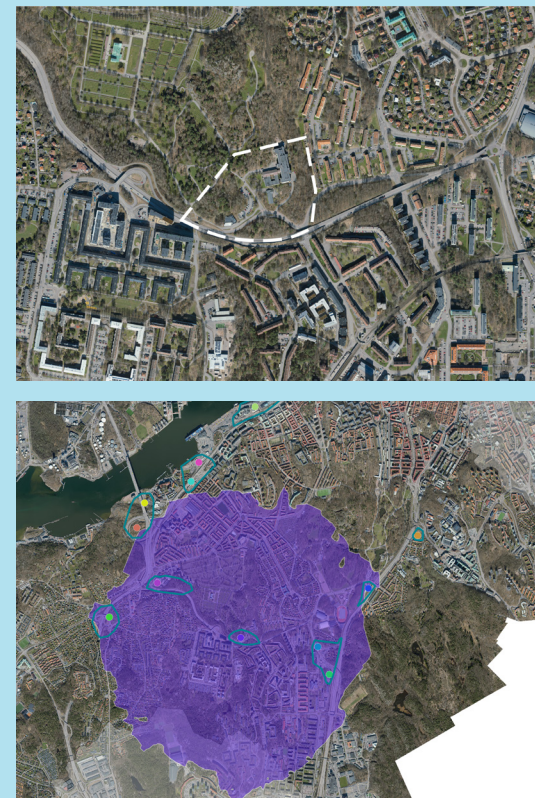


Bild 35. Vänster; området Svalebo markerat och upptagningsområde, höger; analys av området med möjliga platser inlagda

4. SVALEBO

Platsens potential

Vid området Svalebo finns möjlighet att knyta ihop stadsdelar över Högsboleden, som idag upplevs som en barriär. Funktionen simhall på platsen skulle skapa en ny typ av målpunkt på platsen, i skärningspunkten mellan två stadsdelar, som idag ligger åtskilda. Högsbo genomgår en förtätningsprocess, en simhall skulle kunna vara en naturlig fortsättning av förändringen av området i stort. Området ligger nära Axel Dahlströms torg med spårvagnshållplats. Möjlighet finns att skapa en tydligare entré till kyrkogården från söder och Högsboleden skulle på sikt kunna omvandlas till stadsgata.

Ett bad kan placeras på olika platser inom området och kombineras med annan användning. En simhall på platsen skulle kunna vara ett incitament för en större stadsutveckling och en katalysator för utvecklingen i området och bidra till en utveckling med potential att knyta ihop stadsdelar.

Bedömning

Utveckling av aktuellt område överensstämmer med översiktsplanen.

En utveckling av området kräver en översyn av befintliga funktioner och områdets struktur i stort och det vore önskvärt med ett större tag

kring stadsmiljön för att funktionen bad ska få ett tydligare stadsmässigt sammanhang, med kopplingar till omgivning och annonsering. Platsen är även lämplig för skola och ytterligare förskola. Bostäder skulle i vissa delar kunna vara aktuellt.

Beroende på vilken plats som utvecklas vidare inom området finns olika utmaningar, såsom närhet till Västra kyrkogården, tydlighet kring kyrkogårdens entré, grönstruktur med ett i översiktsplanen utpekade grönt stråk, befintliga ledningar och eventuell ombyggnad av infrastruktur.

Placering allt för nära kyrkogården, vilken är särskilt kulturhistoriskt värdefull, ska undvikas. Kyrkogården har en utpräglad och medveten skogskaraktär som utgör en viktig värdebärande egenskap. Detta kräver ett relativt stort respektavstånd, för att inte tränga sig på.

Här finns en större sammanhängande grönsstruktur. Exploatering på platsen bryter inte upp ett större system, men det är ett återkommande problem att grönområden naggas i kanterna.

Lokaliseringsmässigt innebär placeringen en förskjutning av upptagningsområdet mot Högsbo och ett visst överlapp med Frölundabadets upptagningsområde. Verksamhetsmässigt är

området ändå intressant då förutsättningar bedöms finnas att få till ett bad i den omfattning som krävs.

Kollektivtrafik finns i närheten, men bedöms ändå vara en begränsning i sin nuvarande omfattning. Om fler funktioner utvecklas samtidigt som ett bad på platsen behöver även utbudet av kollektivtrafik till området att förbättras för att säkerställa att målgrupperna kan ta sig till området.

Omfattningen av exploateringskostnaden får utredas i kommande arbete, men omfattas inte exploateringsprojektet av mer än simhallsanläggningen kommer exploateringsprojektet gerera ett negativt projektnetto.

Förutsättningar

Nuvarande markanvändning och stadslandskap

Platsen ligger högt och utgörs av en topografiskt varierad naturmiljö, vilken utgör en odefinierad zon mellan Västra kyrkogården och Högsboleden samt bebyggelsen söder om denna. Ända sedan Högsboleden byggdes har gatustruktur och trafik tagit stor del av ytorna i området.

Innehållet på platsen utgörs av Svaleboskogens äldreboende samt två förskolor, en i fristående byggnad och en i äldreboendes bottenvåning. Vidare finns här område för park och natur samt parkeringsplatser och infrastruktur

Stadsplan från 1976, västra delen allmän plats PARK samt trafik. Östra delen allmänt ändamål, (planerat som sjukhem med vårdcentral). Gångstråket nämns tydligt i planhandlingarna.

Göteborgs översiktsplan

Blandad stadsbebyggelse – förskola och vårdboende samt handel. Parker- natur- och rekreationsområden – bostadsnära park Grönt stråk – Frölunda-Majorna stråket. Gränsar till Värdefull natur- Svaleboskogen och Begravningsplats Västra kyrkogården.



Bild 36. Ovan; översiktsplan och användning detaljplan, nedan; kommunalägd mark och kulturmiljö (riksintresse samt bevarnadeprogram)



Bild 37. Foton från området

Området ingår inte inom område för riksintresse, men omgärdas av områden som tillhör stadens bevarandeprogram, såsom Västra kyrkogården, Kungsladugård/ Svaleboplatsen och Pennygången vilket tillhör Moderna Göteborg.

Pågående planeringsarbeten och beroenden

Det finns inget pågående planprojekt inom eller i angränsning till området. Generell stadsutveckling söder om Högsboleden (program Högsbo) med flertal bostäder samt komplettering av Högsbo och områdena runt Axel Dahlströms torg har skett de senaste decennierna.

Markägoförhållanden

Göteborg stad äger marken men delar är upplåten på arrende till en blomsteraffär.

Genomförandeförutsättningar

Nordionenergi har en ledningsrätt för naturgasledning i området. Ledningens zonklass är i område D, vilket innebär ett byggförbud på 16 meter från ledningen. Vid byte av lednings kan klassningen av ledningen ses över och avståndet på byggförbudet omvärderas. En flytt av ledningen är kostnadsdrivande och om en flytt är motiverad behöver det studeras vidare i kommande arbeten.

Genomförandemässigt för projektet så kommer bergsschakt att krävas, här finns riskfaktorer kring kvaliteten på berget. Sprängning är kostnadsdrivande vilket kan vara en utmaning för omfattningen av nuvarande investeringsnominering och något som behöver analyseras närmare om platsen ska utredas vidare. Anläggningen bedöms kunna uppföras i souterräng där bassäng- och teknikutrymmen troligtvis uppförs ovan marknivå.

Samnyttjning av parkering inom området till de verksamheter som finns bedöms vara en knäckfråga, liksom hanteringen av den ledningsrätt som finns inom området. Om området ska utvecklas behöver även angöring till området utredas för att säkerställa vilka avfarter som ska möjliggöra entré till området från olika håll.



Bild 38. Möjliga platser för en simhall inom området, vilka skapar olika mervärden för staden



Bild 39. Ovan; området Marklandsgatan markerat och upptagningsområde, höger; analys av området med möjliga platser inlagda



5. MARKLANDSGATAN

Platsens potential

En simhall vid Marklandsgatan skulle kunna vara en möjlighet att organisera området och ett startskott för omdaning av Marklandsgatan i linje med översiktsplanen. Funktionen simhall skulle stärka utpekad tyngdpunkt och bidra med att knyta ihop stadsdelarna runt. Närheten till Slottsskogsvallens anläggningsområde med liknande funktioner är positivt.

Bedömning

Utvecklingen av området överensstämmer med översiktsplanen och en lokalisering vid Marklandsgatan ligger på många sätt i linje med stadens förändringstankar. Ett nytt badhus kan fungera som katalysator för området och strukturera platsen för att skapa en ordning. Ett bad kan däremot kräva en allt för stor volym på platsen och en annan typ av centrumbebyggelse, med större funktionsblandning och en högre täthet skulle vara mer lämpligt. En omdaning förutsätter förändring av Marklandsgatan som bytespunkt med föreslagen spårväg i Dag Hammarskjölds framtida boulevard.

Området är idag splittrat. Det finns ett antal möjliga placeringar för en simhall, men alla har sina utmaningar vad gäller storlek, topografi och olika typer av arrenden. Oavsett placering krävs större

förändringar i områdets disposition, framför allt gällande infrastruktur och kollektivtrafikens anspråk. Området är infrastrukturmässigt planskilt vilket är ytterligare en utmaning.

I området finns flertalet äldre villor och rester av en struktur med miljöer som uppvisar en äldre och intim prägel, med inslag av stenmurar, smidda staket och äldre uppvuxna träd. Här finns egentligen en annan struktur och skala att bygga vidare på. En stor volym i form av en simhall, skulle bli en stor kontrast till villabebyggelsen.

Lokaliseringsmässigt innebär placeringen en förskjutning av upptagningsområdet mot sydväst och ett visst överlapp med Frölundabadets upptagningsområde finns. Samtidigt så är Marklandsgatan en kollektivtrafikmässigt viktig knutpunkt dit det är relativt lätt att ta sig till och från stora delar av Majorna-Linné.

Det finns många beroenden på platsen vilket gör den svår att bedöma utifrån det sammanhang som kommer kunna utvecklas samtidigt som ett bad. Om en placering inom området ska utredas vidare behöver ett större grepp tas om platsen för att möjliggöra placeringen av ett bad i ett sammanhang.

Marken för en kommunal badanläggning kommer att upplåtas genom en kommunal markupplåtelse,

och kommer inte generera några intäkter till exploateringsprojektet.

Omfattningen av exploateringskostnaderna får utredas i kommande arbete, men omfattas inte projektet av mer än badhusanläggningen kommer exploateringsprojektet generera ett negativt projektnetto.

Förutsättningar

Nuvarande markanvändning och stadslandskap

Kollektivtrafikhållplats och bytespunkt, samt delar med friliggande villor och rester efter äldre struktur. Området har förändrats och vuxit efterhand. Studentbostäder med tillfälligt bygglov finns placerade öster om busshållplatserna. Idag är området runt Marklandsgatan en splittrad plats där flera stadsdelar möts med samtidigt vänder ryggen till varandra. Marklandsgatans bytespunkt med spårväg och buss är central och tar upp stor del av ytorna. Delar är planskilda. Dag Hammarskjöldsleden passerar i öster. Stadsplan från 1964. Planlagt som trafik, delvis specifikt spårvägstrafik. Delar ej planlagda.

Markägoförhållanden

Göteborg stad äger marken och den aktuella platsen är bebyggd med småhusbebyggelse och upplåten med flera olika markupplåtelser och arrenden till bland annat Stadsfastighetsförvaltningen och Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder.

Göteborgs översiktsplan

Översiktsplanen anger blandad stadsbebyggelse, mellanstadens centrala områden, Centrum,



Bild 40. Ovan; översiktsplan och användning detaljplan, nedan; kommunalägd mark och kulturmiljö (riksintresse samt bevarandeprogram)



Bild 41. Området sett från söder med Slottsskogsvalen i bakgrunden

service och allmän användning, infrastruktur
Spårväg, framtida cykelvägar Högsbo – Frölunda.
I översiktsplanen är området utpekad som
Tyngdpunkt Marklandsgatan, vilken ska stärkas
med högre täthet och funktionsblandning samt
kollektivtrafik som stärker tillgängligheten till
tyngdpunkten. Delområde Högsbo-Frölunda med
rekommendationer kring geografisk inriktning finns.

Området gränsar i norr till RI kulturmiljö,
Änggården – Botaniska – Slottsskogen och i söder
till bevarandeprogram Marklandsgatan/ Moderna
Göteborg.

På lång sikt kan en framtida järnväg komma att
ansluta till Marklandsplatsen via en station placerad
under mark.

Pågående planeringsarbeten och beroenden

Området angränsar till Dag Hammarskjöldsleden,
med planer för omvandling till boulevard med
spårväg, vilket betyder en viss omstrukturering
av platsen. En ny spårväg planeras att ansluta
till befintlig hållplats på platsen. Längre söderut
finns en strukturidé för omvandling av Högsbo
industriområde till blandstad.

Inga övriga angränsande planprojekt.

Genomförandeförutsättningar
Hur projektutvecklingen kommer påverka befintliga
funktioner eller markanspråk samt behov av
omvandling av befintlig infrastruktur kommer
behöva utredas i kommande arbete.

Genomförandemässigt bedöms förutsättningar
finnas för att uppföra teknik- och bassängutrymmen
under mark för att på så vis få ner byggnadshöjden.

Utrymmesmässigt finns begränsningar kopplat
till säkerhetsavstånd till befintliga leder och vägar,
trånga utrymmen mot bebyggelse och befintligt
kollektivtrafikområde samt utmaningar att få till
parkeringsytor inom området.

SLUTSATS

Bedömning och förslag på områden för ett områdesbad

De områden som anses vara mest lämpliga att gå vidare med har bedömts utifrån tid, genomförbarhet samt lämplig placering utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv.

Tid och genomförande

Utifrån tidsaspekten kan beroenden och genomförande gör a det osäkert och komplicerat att få till en möjlig simhall på en plats. Tidsaspekten utgår från önskemål från idrotts- och föreningsförvaltningen om att ett områdesbad ska kunna börja byggas runt 2031-2032. Med utgångspunkt i den tidplanen behöver ett område ha potential för att kunna ta fram en detaljplan mellan 2027-2030.

För genomförande är markens egenskaper viktiga, hur det exempelvis ser ut avseende geoteknik med möjlighet att bygga en badanläggning. Vidare om det finns avtal kopplat till marken samt hur infrastrukturen under mark ser ut. Här finns det olika utmaningar inom alla områden.

Inom Jaegerdorff och Fiskhamnen finns ett framtaget förslag på en ny bebyggelsestruktur, vilken redogör för ytor av önskvärd storlek för ett områdesbad inom en kvartersstruktur och här är genomförandefrågor väl belysta. Framst ses Jaegerdorffsområdet som möjligt att i närtid kunna planera för ett områdesbad, dock kräver det att fortsatt arbete löser ut frågor och ger en inriktning för området i sin helhet. Systemfrågor som all fortsatt planering invid Jaegerdorff beror på handlar om hantering av trafikmot och ramper samt ny gatustruktur med kombinerad lösning för skyfall. Vidare krävs för en ekonomi i balans och för en god helhetsverkan att funktioner hamnar på rätt plats i relation till varandra inom ett begränsat område.

Marklandsgatan har inte omfattats av ”strukturidé för Högsbo industriområde och längs Dag Hammarskjöldsleden” men reservat för framtida spårväg har pekats ut på platsen. Platsen kräver ett helhetsgrepp för ny bebyggelse och bedöms inte vara moget för planering då flertalet stora systemfrågor, som hantering av dagvatten och skyfall, gatuomvandling och ny kollektivtrafik i form av spårväg inte har en helt klar lösning. Området har inte heller studerats djupare utifrån en bebyggelsestruktur för helheten. Detsamma gäller för Svalebo som inte heller studerats utifrån en helhet, dock finns det på platsen inga större systemfrågor och beroenden. För Röda sten har inga större beroenden eller systemfrågor setts utgöra en osäkerhet.



Funktion och stadsbyggnad

Funktionen simhall har olika roll i olika områden. Alltifrån att knyta samman stadsdelar till att utgöra en målpunkt invid älven och för att aktivera en framtida stadspark. För en lokalisering mer mot Kunsgladugård och Högsbo, vid Marklandsgatan och Svalebo, kan den utgöra en byggnad som knyter ihop två områden. Invid Marklandsgatan är stadslandskapet tåligt för förändring men det krävs att anläggningen lokaliseras på sådant sätt att den möjliggör för en fortsatt väl avvägd bebyggelseutveckling. För Svalebo kan en anläggning på olika sätt fungera som en koppling och aktivera och befolka en plats mellan områden som idag mest är en passage. Områdena bedöms generellt som tåliga för lokalisering av en större anläggning.

För de tre områdena invid älven kan en anläggning utgöra en målpunkt och dragplåster till olika platser och utgöra ett identitetsskapande element i stadsbilden. Områdena invid älvrummet är i högre grad känsligare för lokalisering av en större anläggning som kan bli väl synlig i ett stads- och älvrum. Invid Oscarsleden är en anläggning mindre framträdande. Området Fiskhamnen och de östra delarna av Jaegerdorff har större tålighet för en simhallsvolym, medan de västra delarna av Jaegerdorff är känsligare.

För merparten av områdena behöver planeringen av ett områdesbad ta hänsyn till kommande planering av bebyggelse, undantaget är Röda sten där ett områdesbad främst lokaliseras i förslag till framtida stadspark. Genom att studera en yta för ett områdesbad tillsammans med möjlig ny bebyggelse ges en helhetsbild över den kontext som badet lokaliseras i. Inom de olika platserna kan det vara möjligt att göra en frimärksplan för ett bad men ytan behöver fortsatt relatera till en framtida bebyggelsestruktur och bidra till en god helhetslösning och inte optimeras utifrån ett enda ändamål.

Område	Funktion och stadsbyggnad	Tid	Genomförande	Samlad bedömning	
Fiskhamnen					Negativt
Jaegerdorff					Ok
Röda sten					Positivt
Svalebo					
Marklandsgatan					

Jaegerdorff och Svalebo

Genom en samlad bedömning utifrån parametrarna tid, genomförande, funktion och stadsbyggad, har två av de fem platserna bedömts som lämpliga för ett områdesbad; Jaegerdorff samt Svalebo. Lokaliseringsutredningen föreslår båda dessa områden. En placering av ett områdesbad inom övriga områden, alltså Fiskhamnen, Röda sten och Marklandsgatan är svåra att genomföra inom önskad tid, har för stora utmaningar utifrån inpassning i stadslandskapet eller kan bli för kostsamma att genomföra.

Fortsatt arbete

Inom Jaegerdorff och Svalebo finns flera möjliga platser redovisade. Samtliga av dessa får en påverkan på en större omgivande struktur och ger olika möjligheter för framtida ny bebyggelse och stadsrum. Respektive plats behöver därför studeras vidare utifrån lämplighet och värderas utifrån möjlig alternativ användning. Val av plats behöver motiveras och konsekvensbedömas inte bara utifrån dess plats och läge, men även utifrån vad det innebär för en fortsatt planering inom området.

För Jaegerdorff och Svalebo har skisser tagits fram för att illustrera hur områdena kan disponeras med ett områdesbad tillsammans med andra funktioner i en framtida bebyggelsestruktur. Strukturidén för Södra älvstranden utgör underlag för volymskisserna kring Jaegerdorff. Några av platserna har redovisats inom framtagna strukturidé. Här behöver strukturella och ekonomiska aspekter utvärderas och avvägas vid val av plats i fortsatt arbete. För Svalebo finns i huvudsak tre lägen för simhall samt möjlighet att komplettera med annan bebyggelse, såsom bostäder och kommunal service inom området. För Svalebo finns inte lika stora systemberoenden, men området behöver studeras utifrån ett samlat stadsutvecklingsgrepp med bredare användning och hänsyn till Västra kyrkogården samt tydlig koppling till utvecklingen av Högsbo, mot Axel Dahlströms torg och Högsbohöjd.

Utifrån en ekonomisk bedömning av markvärden och framtida intäkter kopplat till användning kommer det att spela stor roll vilka funktioner som placeras var (inom respektive område). Ett troligt antagande är att markvärdena är högre inom området Jaegerdorff än inom Svalebo, men beroende på täthet och exploateringsgrad, samt var olika funktioner placeras utifrån bland annat mark och geoteknik, buller samt närhet till vattnet kan exempelvis Jaegerdorff ändå få en större positiv ekonomisk utväxling.

Områdesbadet kommer inte generera några intäkter till kommande exploateringsprojekt, då marken för en kommunal badanläggning får förfogas av idrotts- och föreningsförvaltningen genom en kommunal markupplåtelse.



Bild 44. Områden för lokalisering av ett områdesbad, Jaegerdorff ovan och Svalebo nedan



Bild 43. Exempel på tre alternativa placeringar av en simhall inom den framtagna strukturidén för Södra älvstaden. Invid Oscarsleden, vid park och älv samt vid mot och led. Simhall i lila.

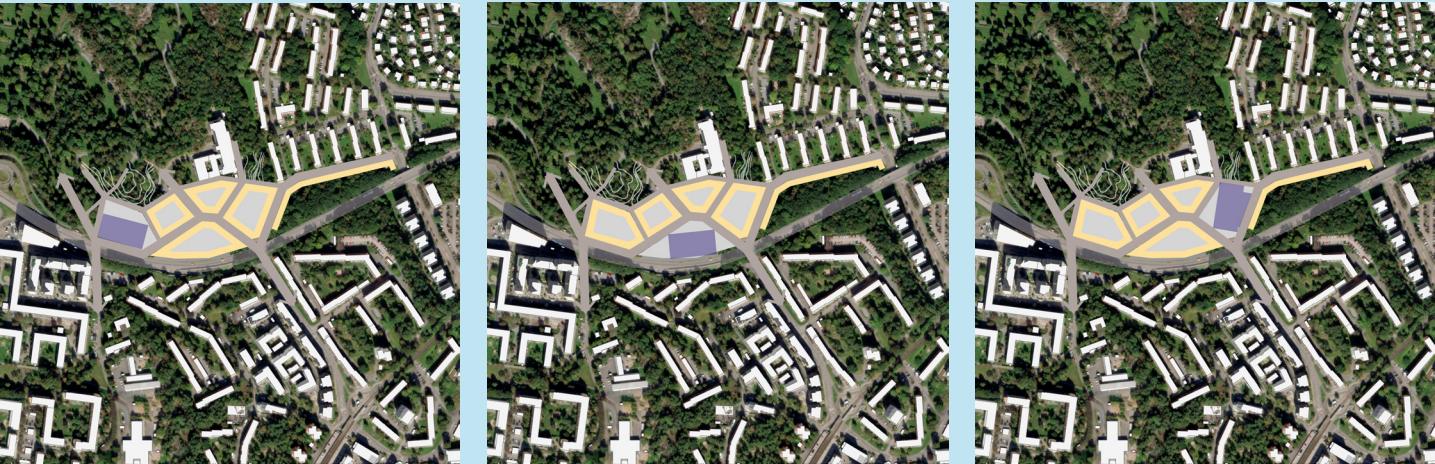


Bild 42. Exempel på tre alternativa placeringar av en simhall inom en möjlig ny bebyggelsestruktur för Svalebo. Simhall i lila.

**Kontakt****Telefon:**

031-365 00 00 (Göteborgs Stads kontaktcenter)

E-post:

goteborg@goteborg.se