



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-22

SBN 2026-06-16

Ärendenummer SBF-2026-00519

Handläggare

Sophia Älfvåg och Jessica Andersson

Telefon: 031 368 17 29

E-post: sophia.alfvag@stadsbyggnad.goteborg.se

Lokaliseringsutredning för områdesbad inom Majorna Linné

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Lokaliseringsutredning för områdesbad inom Majorna Linné godkänns
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att planera vidare för simhall i Jaegerdorff samt Svalebo, där val mellan alternativ sker i samband med godkännande av stadsutvecklingsförslag.

Sammanfattning

En lokaliseringsutredning för ett områdesbad inom Majorna Linné har tagits fram. Bakgrunden är ett uppdrag till idrotts- och föreningsförvaltningen i Göteborgs Stads budget 2023. Lokaliseringsutredningen föreslår områdena Jaegerdorff och Svalebo som lämpliga för ett områdesbad. Inom dessa områden finns flera platser som är möjliga och nästa steg i arbetet bedöms vara att ta fram stadsutvecklingsförslag för områdena och vidare detaljplan.

Lokaliseringsutredningen har utgått från kvantitativa och kvalitativa analyser, för att hitta ytor på kommunal mark i enlighet med översiktsplanen, med närhet till kollektivtrafik samt där det utifrån bland annat luft och buller kan vara svårt med annan användning. För fem områden har en fördjupad analys och beskrivning av planerings- och genomförande-förutsättningar gjorts, med tid, genomförande, funktion och stadsbyggnad som viktiga parametrar. Dessa områden är Fiskhamnen, Jaegerdorff, Röda sten, Svalebo och Marklandsgatan.

En samlad bedömning visar att Jaegerdorff och Svalebo är mest lämpliga för ett områdesbad. Ett områdesbad kan ha olika karaktär och funktion beroende på var det lokaliseras inom området, som en buffert mot trafikled eller som ett attraktivt besöksmål invid älven. De två områdena har olika upptagningsområden och utifrån genomförande och tid bedöms komplexiteten högre i Jaegerdorff.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De olika områdena har olika anspråk på strukturella investeringar. Inom geografin Södra älvstranden, som omfattar Jaegerdorff och Fiskhamnen, har det tagits fram en övergripande strukturidé och en ekonomisk kalkyl. Denna kalkyl redovisar stora investeringar i mark och kajer, och bygger på ett innehåll i kvarter som inte är simhall, även om vissa möjliga lägen för detta ändamål redovisas. I nuläget bedöms inte intäkterna vid en utveckling av Södra älvstranden vara i närheten av att täcka de exploateringsdrivna utgifterna vilket innebär att staden skulle behöva skjuta till medel för att möjliggöra stadsomvandlingen.

För områdena Svalebo, Marklandsgatan och Röda Sten finns det begränsat underlag att göra bedömningar på. Omfattningen av åtgärder och möjligheter till exploatering behöver studeras vidare om platserna ska kunna jämföras mot varandra. En tidig bedömning är dock att de strukturella åtgärder är mer begränsade i Svalebo, Marklandsgatan och Röda Sten än områden i Södra älvstranden, där behov av högvattenskydd och stabilitetsåtgärder finns.

Lokaliseringsutredningen föreslår att två områden är aktuella för fortsatt utredning. Detta innebär att fler resurser i form av bemanning och vidare administrering av ärendet kan komma att krävas. Ärendet har en direkt påverkan på idrotts- och föreningsnämndens resurser och ekonomi.

I idrotts- och föreningsnämndens investeringsnominering finns ett investeringsutrymme för att bygga en simhall i Majorna-Linné med start 2031. Volymen för investeringsnomineringen utgörs av en schablon och behöver anpassas utifrån de förutsättningar som finns för anläggningen i de områden som föreslås studeras vidare.

De föreslagna områdena har differentierade markvärden. Möjliga intäkter för marken i de olika områdena är beroende av platsen lämplighet samt möjlig exploateringsgrad, vilket gör att intäkterna inte behöver korrelera med markvärdena. En tidig bedömning är dock att utifrån möjlig exploateringsgrad och markvärdena finns de högst aggregerade ekonomiska värdena i Jaegerdorff och i Svalebo.

Bedömning ur ekologisk dimension

Lokaliseringsutredningen föreslår främst ytor i områden utpekade i översiktsplanen som framtida blandstad. Flertalet av dem är idag redan ianspråktagen hårdgjord mark i form av ytor för verksamhetsändamål, uppställning och parkering. Några av dem innehåller naturmark och är idag inte exploaterade, dessa bedöms kräva ingrepp i natur vilket får en negativ påverkan på miljön.

De ytor som analyserats ligger i närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik och trafikled med störningar utifrån buller och luft. Med anledning av luft- och bullerförhållanden invid leden bedöms funktionen simhall kunna inverka positivt på bakomliggande befintliga och framtida bebyggelsemiljöer. Inom ramen för bedömningen av platserna har ytor belysts utifrån behov av klimatanpassning, särskilt kräver vissa av områdena hantering av stigande vatten och skyfall. Några områden innefattar även kända markföroreningar, särskilt i områden på nuvarande verksamhetsmark.

Bedömningen är att de områden som föreslås för fortsatt arbete i lokaliseringsutredningen har potential att positivt bidra till att stärka den ekologiska dimensionen i de områdena. Undantaget är de intrång i naturmark som krävs i området Svalebo.

Bedömning ur social dimension

En lokalisering av simhall i stadsdelen Majorna-Linne förväntas, i enlighet med *Strategin för Göteborgs sim- och badanläggningar*, kunna bidra och stärka tillgången till stadens resurser för fler invånare. En simhall är generellt en anläggningstyp som nyttjas av många olika målgrupper och stora delar av samhället. I en simhall finns utrymme för det organiserade föreningslivet, babysim och simskolor, rehabträning samt rekreation och motion för allmänheten. En lokalisering inom området bedöms vara positivt utifrån jämlikhetsperspektiv. Lokaliseringsutredningen har analyserat ytor utifrån dess potential i dels upptagningsområde inom staden, dels utifrån ett barnperspektiv avseende antal barn inom upptagningsområdet och närhet till skola.

En simhall utgör en målpunkt som kan koppla samman olika områden och på så sätt motverka segregation. Flera av de ytor som analyserats, särskilt mot Högsbo och Marklandsgatan, har en potential i att verka sammankopplande genom en simhall.

Bedömningen är att en lokalisering av en simhall inom de föreslagna områdena i geografin Majorna Linné har en positiv inverkan utifrån den sociala dimensionen.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Bilaga	Lokaliseringsutredning
--------	------------------------

Beskrivning av ärendet

En lokaliseringsutredning har tagits fram för ett områdesbad inom Majorna-Linné och redovisar förslag på två områden för möjlig lokalisering av simhall. Utredningen är framtagen i samverkan med idrotts- och föreningsförvaltningen och exploateringsförvaltningen som ett underlag för att ta fram mark för en ny simhall.

Bakgrund

Uppdraget om en ny simhall i Majorna-Linné utgår från Göteborgs Stads budget och formulerades 2023 som;

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

Behovet av en ny simhall grundar sig i att det idag finns ett underskott i staden på simhallar. Underskottet gör att alla simhallar har en hög beläggning och att det råder stor konkurrens om plats och tider. Det påverkar alltifrån skolans simundervisning till föreningsidrotten samt allmänhetens tillgång till badanläggningar. Samtidigt pågår idag flera projekt som tillsammans ska öka tillgängligheten och kapaciteten hos stadens badanläggningar. Några av dessa är ett nytt centralbad, ersättning av Askimsbadet, utbyggnad av Frölundabadet och byggnation av lokalbad i Kortedala och Torslanda.

Tidigare beslut och styrning

Uppdraget formulerades 2023 och har därefter belysts återkommande i budgeten. För 2024 står att; *”Strategin för Göteborgs sim- och badanläggningar ska vara vägledande för utbyggnaden av bad- och simhallar”* och för 2025 står att; *”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 text finns även i Göteborgs Stads budget 2026.

Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar är framtagen av idrotts- och föreningsnämnden under 2016. I denna anges att simhallarna behöver ha en god geografisk spridning i staden. Här pekas särskilt Majorna-Linné ut som ett område för en ny simhall med funktion av områdesbad med utgångspunkt i bland annat befolkningstäthet och närhet till andra simhallar. Funktionen för ett områdesbad beskrivs i strategin som att det ska fungera som ett lokalbad men ha fler och bättre funktioner för barnfamiljer och allmänhet.

I arbetet med ändringen av översiktsplanen genom fördjupning för Södra älvstranden, delen Klippan till Järnvågen, har behovet av en ny simhall framförts av idrotts- och föreningsförvaltningen och belysts. Lokaliseringsutredningen för ny simhall har pågått parallellt och två av de områden som redovisas i denna ligger inom geografin Södra älvstranden. För Södra älvstranden togs en strukturidé med tillhörande PM fram som redogjorde för en möjlig struktur samt genomförenade och ekonomi kopplat till denna. I arbetet med strukturidén beskrivs alternativ användning för kvarter varav simhall utgör en sådan alternativ funktion. I strukturidén redovisas de kvarter som inrymmer tillräckligt stor yta för en simhall och som skulle kunna vara lämpliga för ändamålet. Den ekonomiska kalkylen för strukturidén omhändertog inte alternativ användning för

simhall. Strukturidén godkändes som underlag för fortsatt planering i stadsbyggnadsnämnden 2026-02-24, § 94, Strukturidé för Södra Älvstranden, delen Järnvågen till Klippan.

I mars 2026 inkom Socialdemokraterna och Vänsterpartiet med ett yrkande i idrotts- och föreningsnämnden om badhus i Majorna. I yrkandet föreslogs idrotts- och föreningsförvaltningen få i uppdrag att beskriva vilka funktioner ett badhus på Karl Johansgatan 81 (parkeringsplatsen nordost om Systembolaget vid Jaegerdorffsplatsen) kan innehålla och kosta. Som bakgrund beskrevs en svårighet att hitta lämplig mark för ett områdesbad i området. Yrkandet godkändes på Idrotts- och föreningsnämnden 2026-04-21, §65.

Urval och bedömning av ytor för simhall

Som underlag för att ta fram mark för en ny simhall har en lokaliseringsutredning gjorts. Den vilar på en kvantitativ och en kvalitativ analys över möjliga ytor för ett områdesbad inom Majorna Linné. Utgångspunkten har varit att utreda ytor för ett områdesbad i enlighet med Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar och i enlighet med Göteborgs Stads översiktsplan. Det innebär att urval av ytor om ca 5000 kvm BYA (ca 85 meter gånger 45 meter) har varit vägledande ihop med markanvändning som medger funktionen områdesbad. Med måttet som studerats inryms även möjligheten att hitta ytor för en simhall av mindre storlek, kallat lokalbad.

Inom området Majorna-Linné finns det begränsat med mark och det råder hög konkurrens om användningen av de flesta ytor. Särskilt utmanande i planeringen är att hitta tillräckliga ytor för kommunal service, i form av förskola och skola. En badanläggning kan utgöra en buffert för annan planering, exempelvis kommunal service och bostäder, i lägen där användningen av marken är mer utmanande. Sådana lägen återfinns invid trafiklederna, där ofta även hållplatslägen för kollektivtrafik är placerade, vilket är gynnsamt utifrån ett badanläggningsperspektiv. Tillräckligt stora ytor, närhet till trafikleder och kollektivtrafik har därför varit viktiga analysparametrar. Även rådighet över ytor (kommunal mark) samt upptagningsområde och placering i relation till befintliga simhallar har varit av vikt vid ett urval och analys av ytor.

För de områden som bedömts ha störst potential utifrån den kvantitativa analysen har en kvalitativ analys utifrån rådande planeringsförutsättningar och genomförandeperspektiv gjorts. Dessa områden är Fiskhamnen, Jaegerdorff, Röda sten, Svalebo och Marklandsgatan. Inom den kvalitativa bedömningen har tid, genomförande, funktion och stadsbyggnad utgjort viktiga parametrar. Det handlar om att genom planering kunna möjliggöra för en ny simhall på en lämplig plats inom givna tidsramar och ekonomi. Detta påverkas bland annat av områdets genomförandefrågor och olika ytors lämplighet för placering av funktionen simhall, samt möjlighet att inpassa en större byggnadsvolym i stadslandskapet.

En samlad bedömning visar att Jaegerdorff och Svalebo är mest lämpliga för ett områdesbad. Vid Jaegerdorff finns ett flertal möjliga platser att placera en simhall på. Här kan en simhall placeras i en parkmiljö vid älven med utsikt över hamninlopp, med möjlighet att addera ett utomhusbad, alternativt inom en kvartersstruktur invid Oscarsleden. Funktionen kan agera katalysator för ett område under omvandling. Jaegerdorff har det bästa upptagningsområdet och är kollektivtrafikmässigt bra

uppkopplat. Här finns en viss känslighet att placera en större volym, särskilt i de västra delarna mot Klippan och Kungsladugårds landshövdingehusbebyggelse. Vissa platser är beroende av en flytt av färjeteminalen, vilket dock bör ske runt 2030. Ett bad vid Svalebo, norr om Högsboleden, skulle kunna koppla ihop Kungsladugård med Högsbo och vara ett incitament för en större stadsutveckling på platsen, med exempelvis ytterligare bostäder och kommunal service. Västra kyrkogården kräver ett respektavstånd och utgör även lite av ett tomrum inom upptagningsområdet. En utveckling av området Svalebo innebär visst ingrepp i naturmiljö. Utifrån genomförande och tid bedöms komplexiteten högre i Jaegerdorff.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att lokaliseringsutredningen utgör ett underlag och svar på det uppdraget från Göteborgs Stads budget om att hitta mark för en simhall i Majorna Linné. Uppdraget har genomförts i samverkan med exploateringsförvaltningen och idrotts- och föreningsförvaltningen samt i dialog med de pågående planeringsuppdragen som finns inom geografin.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att det finns utmaningar och möjligheter i att lokalisera en simhall inom den föreslagna geografin Majorna Linné. Val av område och fortsatt arbete utgör ett ställningstagande om markens användning och har en inverkan på taktisk planering, då det aktualiserar en stadsutveckling inom föreslagna områden. Flertalet av de ytor som studerats kan nyttjas för andra ändamål, där särskild konkurrens finns avseende tillräckligt stora ytor för kommunal service.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att de två områdena som lokaliseringsutredningen funnit lämpliga, Jaegerdorff och Svalebo, utreds vidare. Stadsbyggnadsförvaltningen ser att det kvarstår arbete att hitta en lämplig plats inom de områden som lokaliseringsutredningen föreslår. Olika platser behöver prövas för ändamålet och konsekvensbeskrivas fördjupat utifrån funktion och stadsbyggnad, tid, ekonomi och genomförande. Det minskar risken att fastna i enskilda platser utifrån bland annat tid och genomförande och sedan behöva börja om. Det finns även fördelar att kunna jämföra de olika områdena gentemot varandra och kunna utvärdera vilken plats som ger bäst nytta för staden och stadsdelen. Detta utifrån att säkerställa funktionen på platsen, att det är genomförbart inom givna tidsramar samt vad det får för konsekvenser för ekonomin på helheten, även om simhallen i sig alltid utgör en investering.

Nästa steg för fortsatt arbete bedöms vara att ta fram stadsutvecklingsförslag för Jaegerdorff och Svalebo. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att stadsbyggnadsförslagen preliminärt kan presenteras för stadsbyggnadsnämnden våren 2027. Inom ramen för fortsatt arbete inom området Jaegerdorff bedöms yrkandet från idrott- och föreningsnämnden kunna omhändertas. Platsen som redogörs för i yrkandet utgör en av flera platser inom området att studera.

Jenny Adler

Avdelningschef Strategi och taktik

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör