Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2022-01-13
Diarienummer 0660/21

Handläggare
Johan Pheiffer
Telefon: 031-368 02 38
E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av idrotts- och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-09-10 § 12 till idrotts- och föreningsnämnden, att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18, förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 29 att återremittera den fördjupade förstudien till idrotts- och föreningsnämnden för att komplettera förstudien med en genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet. Därtill uppdrogs nämnden att komplettera förstudien med en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Idrotts-och föreningsnämnden har nu inkommit med dessa kompletteringar.

Nämnden konstaterar inledningsvis att priser och kostnader på byggmarknaden har ökat sedan den tidigare förstudien presenterades för kommunfullmäktige vilket påverkar byggprojektkostnaden, oavsett lokalisering.

I den fördjupade förstudien som redovisades i februari 2021 fanns en markant skillnad i tidsaspekten för detaljplanen mellan Gullbergsvass, Heden och Ringön. Det fanns då en möjlighet att inkludera ett centralbad i Gullbergsvass i ett nära förestående planarbete. Detta skulle kunna medföra projektstart två år tidigare i jämförelse med de två andra alternativen. Tidsaspekten för planprocesser bedöms nu vara likvärdig och har lyfts ur kalkylen som kostnadspåverkande. Kostnaderna uppstår fortfarande och förändras beroende på val av placering och prioritering av detaljplaner.

Placeringen i evenemangsområdet bedöms positiv utifrån platsens allmänt kända läge och identitet som idrotts- och evenemangsområde. Samtidigt behöver förutsättningarna beaktas utifrån ett helhetsperspektiv.

Om centralbadet ges det fotavtryck som den här utredningen avser får det konsekvenser på planer för bebyggelse med kvartersstad, med i huvudsak bostäder. Det i sin tur kan påverka uppdraget *Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet* med minskade exploateringsintäkter i form av färre byggrätter.

I det fall båda uppdragen ska rymmas på området rekommenderas att de planeras som en helhet. Om centralbadet ska ingå i evenemangsområdet medför det att färdigställande av en ny arena förskjuts med ett år utifrån antagandet att det nya centralbadet måste stå klart innan det gamla rivs. Det medför även minskade exploateringsintäkter på cirka 750–1000 mnkr samt försvårar möjligheten till att bygga blandstad i området. Å andra sidan möjliggör det exploateringsintäkter och blandstad på någon av de andra utredda lokaliseringarna.

I en kostnadsjämförelse mellan ett nytt centralbad i Göteborg baserat på kravställning om funktionalitet, ytkrav och layout har en jämförelse gjorts med fyra badhus i Mölndal, Kungsbacka, Varberg och Linköping, varav två är nyligen färdigställda och två kommer att färdigställas under 2022 - 2023.

Med riskpåslaget inkluderat hamnar kostnaden för ett nytt centralbad på cirka 57 000 kr per m2, vilket är 20 % högre än Linköping som är närmast jämförbart avseende funktionalitet och storlek. Kungsbacka är det exempel som skiljer sig mest från övriga fyra med en betydligt lägre totalkostnad. Kostnaden för grundläggning i Göteborgsprojektet ligger mycket högt i jämförelsen. En placering i ett mer gynnsamt läge där grundläggningen kan utföras med betongpålar kan medföra en kostnadsreduktion om cirka 100 mnkr vilket motsvarar cirka 3 500 kr per m2.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Total investering för upprättandet av ett nytt centralbad i området Valhallagatan/Evenemangsområdet, läge *Norr om Valhallagatan* är beräknad till cirka 1 657 mnkr, men det kan avgå 100 mnkr eller tillkomma 100 mnkr beroende på val av placering inom området. Det blir mer kostsamt med en placering närmare Mölndalsån och en minskad kostnad närmare Burgårdsparken.

I den fördjupade förstudien som redovisades i februari 2021 skiljde sig tidsaspekten för huvudalternativet Gullbergsvass i förhållande till Heden och Ringön. Anledningen var att det fanns möjligheter att inkludera ett bad i Gullbergsvass i ett nära förestående planarbete. Detta skulle påskynda processen och medföra projektstart inom cirka tre år i jämförelse med de två andra alternativen, som då bedömdes kunna starta om cirka fem år. Den redovisade totalkostnaden för de tre alternativen inkluderade indexuppräkning med cirka 2 % per år samt index under byggtid.

Projektkostnader för den totala investeringen som redovisades i **februari 2021** var:

Gullbergsvass	ca **1 775 000 tkr**
Heden	ca **1 778 000 tkr**
Ringön	ca **1 790 000 tkr**

I nu aktuell redovisning, med ytterligare ett alternativt läge, bedöms tidsaspekten likvärdig då det vid samtliga fyra lägen fordras att en ny detaljplan tas fram. I dagsläget finns inga prioriteringar mellan de fyra alternativen avseende den faktiska tiden för detta arbete. Därmed redovisas alla fyra alternativen i aktuellt kostnadsläge oktober/november 2021, utan antaganden om framtida kostnadsutveckling avseende tid.

Med den utgångspunkten visar den totala projektkostnaden, utifrån kostnadsläge **oktober/november 2021** följande:

Gullbergsvass	ca **1 711 000 tkr**
Heden	ca **1 609 000 tkr**
Ringön	ca **1 621 000 tkr**
Evenemangsområdet	ca **1 657 000 tkr**

I ovanstående kostnader ingår inte något indextillägg för framtida prisutveckling.

Kostnaden för markförvärv har inte tagits med i kalkylen då det förutsätts att idrotts- och föreningsnämnden arrenderar marken av fastighetsnämnden. Arrendekostnaden ingår i driftkalkylen och är beräknad enligt kommunens schablon: 3,25 kr/m2 × tomtytan. Driftkostnaden för anläggningen uppgår totalt till cirka 92 mnkr/år.

I rapporten redovisas samtliga kostnader som investeringen medför. I likhet med huvudrapporten *Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg*, upptas frågan om markvärde inte i de ekonomiska kalkylerna. Orsaken till detta är att det i dagsläget är svårt att beskriva platsens markvärde på ett objektivt sätt då det är i ett mycket tidigt planeringsskede. Det finns ett bedömt marknadsvärde baserat på befintliga förhållanden och ett potentiellt framtida markvärde för de byggrätter som kan skapas i samband med planläggning av Evenemangsområdet. Det kommer att behövas ett planprogram tillsammans med en ekonomisk förstudie (EFS) där respektive placering av nytt centralbad, arenor, blandstadsbebyggelse och kommunala behov fastställs. När detta är klart kan marknadsvärdet på byggrätter bedömas.

I likhet med tidigare argument om alternativ markanvändning i områdena Gullbergsvass, Heden och Ringön, samt den plats där Valhallabadet ligger idag, frigörs markyta beroende på val av placering. Markyta som då frigörs på grund av att badet byggs någon annanstans, bedöms ha ett stort eller mycket stort potentiellt markvärde i samband med en ny detaljplan som möjliggör nya byggrätter med ett högt exploateringstal.

Inom uppdraget *Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet* (dnr 0367/21) görs emellertid en översiktlig bedömning där byggrättsintäkterna från området bedöms minska med mellan 750 - 1000 mnkr om ett centralbad placeras där som följd av att ytan för kvartersstad minskar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bygga ett nytt centralbad innebär miljömässig belastning och behöver ses i relation till samtliga hållbarhetsaspekter. Merparten av de miljömässiga belastningarna är oaktade val av lokalisering. Vid värderingen av klimatsmart och hållbart resande inom nyttoanalysen har idrotts- och föreningsnämnden bedömt alternativen relativt likvärdiga med undantag från Ringön som har bedömts som ett sämre alternativ i denna aspekt.

Bedömning ur social dimension

Ett nytt centralbad i Göteborg kommer att ha en positiv inverkan för stadens invånare, både för barn, unga, vuxna och äldre och för stadens föreningsliv. Ett centralbad med god tillgänglighet och välkomnande utformning kan också ha en positiv inverkan på mångfald och integration. Sociala relationer mellan invånarna kan få en positiv påverkan för invånarnas hälsa. Sammantaget bedöms centralbadet bidra positivt till den sociala dimensionen i det område där det placeras men också för staden som helhet.

Bilagor

1. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2021-09-16 § 29
2. Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2021-06-16 § 506
3. Idrotts- och föreningsnämndens handlingar 2021-12-21 § 194

Ärendet

Idrotts- och föreningsnämnden har kompletterat uppdraget utifrån den återremiss nämnden fick av kommunfullmäktige 2021-09-16 § 29. Kompletteringarna avsåg dels en genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet, dels en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18, i vilket Gullbergsvass angavs som huvudalternativet. När idrotts- och föreningsnämnden återrapporterade uppdraget beslutade kommunfullmäktige 2021-09-16 § 29 att återremittera ärendet till nämnden för att komplettera förstudien med en genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet. Därtill uppdrogs nämnden att komplettera förstudien med en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Ärendet utgör en sammanfattning av idrotts- och föreningsnämnden återrapportering av återremissen.

Idrotts- och föreningsnämndens samlade återrapportering av uppdraget utgörs av:

- Nytt centralbad – fördjupad förstudie. Valhallagatan/evenemangsområdet - Bilaga till slutversion daterad 2021-02-26
- Jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner En utveckling av uppdraget Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg Slutversion 2021-02-26
- Nytt centralbad – fördjupad förstudie 2021-02-26

Genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet

Placeringen Valhallagatan/Evenemangsområdet har belysts utifrån samma områdesspecifika förhållanden som övriga platser.

Nyttoanalysen gjord med utgångspunkt att bedöma läget i den framtida stadsmiljö som kan antas komma att omge det nya Centralbadet.

Ur ett samhällsnyttoperspektiv får föreslaget läge inom Evenemangsområdet, norr om Valhallagatan en hög samlad nyttobedömning utifrån de nio påverkande bedömningsfaktorerna. Lokaliseringsalternativen Valhallagatan/Evenemangsområdet, Heden och Gullbergsvass, får sammantaget störst nyttor enligt genomförd nyttoanalys.

Placeringen bedöms positiv utifrån platsens allmänt kända läge och identitet som idrotts- och evenemangsområde. Det kommer att fungera mycket bra som ett lokalbad för områdena centrala Göteborg, Örgryte och Härlanda.

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad på de tre platserna som ingår att bedöma i förstudien.	Samlad nyttobedömning för Gullbergsvass	Samlad nyttobedömning för Heden	Samlad nyttobedömning för Ringön	Samlad nyttobedömning norr om Valhallagatan
Tillgänglighet	75	88	70	87
Exploateringseffekt för bostäder och kontor	48	63	45	0
Placering – välkomnande och tryggt	72	85	70	85
Sammanhållen stad	88	85	28	80
Attraktivitet	85	82	40	86
Klimatsmart och hållbart resande	63	53	35	61
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv	85	95	45	95
Turismnäring	38	83	18	85
Näringslivsutveckling	65	65	45	55

Tillsammans med övriga arenor i området men också parkområden och det centrala läget i staden kan ett centralbad i området ytterligare bidra till stadsliv och aktivitet på platsen under stora delar av dygnet och även på helger. Det finns även positiva effekter i form av samnyttjande kring trafikföring, logistik, parkering etcetera med övriga arenor att hämta.

Samtidigt behöver förutsättningarna beaktas utifrån ett helhetsperspektiv.

Om centralbadet ges det fotavtryck som nämndens utredning avser får det konsekvenser på planer för bebyggelse med kvartersstad, med i huvudsak bostäder. Det i sin tur kan påverka uppdraget *Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet* med minskade exploateringsintäkter i form av färre byggrätter.

I det fall då båda uppdragen ska rymmas i området Valhallagatan/Evenemangsområdet bör de planeras som en helhet. I det fall centralbadet ska anpassas till andra förutsättningar än vad som är skissade och räknade på kan utformning, innehåll och kostnad komma att förändras.

Jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner

Under det senaste året har entreprenadkostnader på byggmarknaden generellt ökat med cirka 7 - 10 % och byggherrekostnader med cirka 2 - 3 %. För att göra en rättvisande jämförelse mellan projekt som genomförts vid olika tidpunkter har slutkostnaden för respektive projekt i jämförelsen justerats till aktuell kostnadsnivå i oktober/november 2021, som är det kostnadsläge som den senast uppdaterade kalkylen för Centralbadet i Göteborg är baserad på.

Referensobjekten har valts ut utifrån att de nyligen har färdigställts i Kungsbacka och Varberg eller är pågående projekt i Åby i Mölndal och Linköping och som kommer att färdigställas under 2022 – 2023. Linköping är det referensobjekt som mest liknar centralbadet avseende storlek och funktionalitet medan övriga referensobjekt är något mindre.

Kostnaden för grundläggning i Göteborgsprojektet ligger högt i jämförelsen, då placeringen nära Mölndalsån i Evenemangsområdet fordrar pålning med stålpålar som är cirka 3 gånger dyrare än betongpålar.

Nedan sammanfattas indexjusterad kostnad per m2 för respektive projekt **exklusive** en extra riskbudget om 10 % för Centralbadet i Göteborg.

Linköping	46 489 kr / m2
Åby	47 219 kr / m2
Kungsbacka	38 176 kr / m2
Varberg	51 061 kr / m2
Arenaområdet, Gbg	51 696 kr / m2

Med riskpåslaget inkluderat hamnar kostnaden per m2 på 56 866, vilket är cirka 20 % högre än Linköping som är närmast jämförbart avseende funktionalitet och storlek.

En placering i ett mer gynnsamt läge där grundläggningen kan utföras med betongpålar kan medföra en kostnadsreduktion om cirka 100 Mkr vilket motsvarar cirka 3 500 Kr / m2.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att idrotts- och föreningsnämndens kompletteringar av den fördjupade förstudien för ett nytt centralbad svarar upp mot den återremiss nämnden fick av kommunfullmäktige 2021-09-16 § 29 och att uppdraget därmed kan förklaras fullgjort.

För att få fortsatt framdrift i frågan bedömer stadsledningskontoret att kommunfullmäktige bör fatta ett förtydligat inriktningsbeslut för det fortsatta planeringsarbetet. Beslutet bör innehålla ett ställningstagande om anläggningens placering, omfattning och ekonomiska ram. Ett slutligt genomförandebeslut bör i så fall tas senast i samband med beslut om att anta detaljplan.

Alternativt beslutar kommunfullmäktige om ett slutligt genomförande redan i detta skede baserat på idrott- och föreningsnämndens utredningsunderlag och bedömningar. Ett genomförandebeslut bör innehålla ställningstagande avseende placering, innehåll och en uttalad projektbudget för det fortsatta genomförandet.

I det fall centralbadet ska placeras i evenemangsområdet instämmer stadsledningskontoret i idrotts- och föreningsnämndens bedömning att hela området behöver planeras i sin helhet.

Jonas Kinnander — Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning — Stadsdirektör

Göteborgs Stad

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-09-16

Redovisning av idrotts- och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

§ 29, 0660/21

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Ärendet om Redovisning av idrotts- och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad återremitteras till idrotts- och föreningsnämnden för att komplettera förstudien med en genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet.
2. Idrott- och föreningsnämnden får i uppdrag att, som en del i den kompletterade förstudien, genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Studien ska innehålla jämförelser och tillhörande analys av funktioner och kostnader.

Handlingar

2021 nr 154.
Återremissyrkande från MP och FI den 16 september 2021.

Yrkanden

Martin Wannholt (D) och Jonas Attenius (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag om att återremittera ärendet enligt förslaget från S och D i kommunstyrelsen.

Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till förslaget från V i kommunstyrelsen.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar i första hand återremiss till idrotts- och föreningsnämnden i enlighet med förslaget från SD i kommunstyrelsen och i andra hand bifall till kommunstyrelsens förslag om att återremittera ärendet enligt förslaget från S och D i kommunstyrelsen.

Karin Pleijel (MP) och Stina Svensson (FI) yrkar bifall till återremissyrkande från MP och FI den 16 september 2021.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först propositioner på bifall respektive avslag på kommunstyrelsens förslag om att återremittera ärendet och finner att det bifallits.

Ordföranden ställer härefter propositioner på bifall respektive avslag på återremissyrkandet från SD och finner att det avslagits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på återremissyrkandet från MP och FI finner att det avslagits.

Protokollsanteckning

Axel Josefson (M) antecknar följande till protokollet: Om ärendet går till omröstning deltar inte ledamöterna från M, L, C och KD i beslutet.

Protokollsutdrag skickas till

Idrotts- och föreningsnämnden - Återremiss

Dag för justering
2021-09-30

Vid protokollet

Sekreterare
Lina Isaksson

Ordförande
Anneli Rhedin

Justerande
Pär Gustafsson

Justerande
Håkan Eriksson

Göteborgs Stad

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-06-16

Redovisning av idrotts- och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

§ 506, 0660/21

Beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från S och D den 25 maj 2021 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Ärendet om Redovisning av idrotts-och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad återremitteras till idrotts- och föreningsnämnden för att komplettera förstudien med en genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet.
2. Idrott- och föreningsnämnden får i uppdrag att, som en del i den kompletterade förstudien, genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Studien ska innehålla jämförelser och tillhörande analys av funktioner och kostnader.

Tidigare behandling

Bordlagt den 2 juni 2021, § 450.

Handlingar

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 10 maj 2021.
Yrkande från V den 11 juni 2021.
Återremissyrkande från S och D den 25 maj 2021.
Återremissyrkande från SD den 21 maj 2021.
Återremissyrkande från MP den 11 juni 2021.

Yrkanden

Jonas Attenius (S) och Martin Wannholt (D) yrkar att ärendet ska återremitteras enligt yrkande från S och D den 25 maj 2021 och avslag på återremissyrkande från SD den 21 maj 2021, återremissyrkande från MP den 11 juni 2021 och yrkande från V den 11 juni 2021.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar i första hand att ärendet ska återremitteras enligt yrkande från SD den 21 maj 2021 och i andra hand att ärendet ska återremitteras enligt yrkande från S och D den 25 maj 2021.

Karin Pleijel (MP) yrkar att ärendet ska återremitteras enligt yrkande från S och D den 25 maj 2021 och yrkande från MP den 11 juni 2021.

Propositionsordning

Kommunstyrelsen beslutar först att bifalla återremissyrkandet från S och D.

Ordföranden ställer härefter propositioner på bifall respektive avslag på återremissyrkandet från SD och finner att det avslagits.

Ordföranden ställer propositioner på bifall respektive avslag på återremissyrkandet från MP och finner att det avslagits.

Protokollsutdrag skickas till

Skrivelse nr 127 till kommunfullmäktige

Dag för justering
2021-06-30

Vid protokollet

Sekreterare
Mathias Sköld

Ordförande
Axel Josefson

Justerande
Daniel Bernmar

Göteborgs Stad

Handling 2021 nr 154

Redovisning av idrotts- och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker yrkande från S och D den 25 maj 2021 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Ärendet om Redovisning av idrotts-och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad återremitteras till idrotts- och föreningsnämnden för att komplettera förstudien med en genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet.
2. Idrott- och föreningsnämnden får i uppdrag att, som en del i den kompletterade förstudien, genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Studien ska innehålla jämförelser och tillhörande analys av funktioner och kostnader.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jonas Attenius (S) och Martin Wannholt (D) yrkade att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från S och D den 25 maj 2021 och avslag på återremissyrkande från SD den 21 maj 2021, återremissyrkande från MP den 11 juni 2021 och yrkande från V den 11 juni 2021.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade i första hand att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från SD den 21 maj 2021 och i andra hand att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från S och D den 25 maj 2021.

Karin Pleijel (MP) yrkade att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från S och D den 25 maj 2021 och yrkande från MP den 11 juni 2021.

Kommunstyrelsen beslutade först att bifalla återremissyrkandet från S och D.

Kommunstyrelsen beslutade härefter utan omröstning att avslå återremissyrkandet från SD.

Kommunstyrelsen beslutade utan omröstning att avslå återremissyrkandet från MP.

Göteborg den 16 juni 2021
Göteborgs kommunstyrelse

Axel Josefson

Mathias Sköld

Tilläggsyrkande Miljöpartiet

2021-06-11 Ärende nr 2.1.12

Tilläggsyrkande ang återremissyrkande från S och D angående redovisning av idrotts-och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Återremissen kompletteras med en utredning där Idrott- och föreningsnämnden, Gotevent och Higab får i uppdrag att undersöka hur det nya badet kan byggas ihop och kompletteras med renoverade delar av det befintliga Valhallabadet.

Yrkandet

Miljöpartiet och Feministiskt initiativ har tidigare ställt oss positiva till ett nytt centralbad på Gullbergsvass. Eftersom Alliansen fick kalla fötter och valde att byta spår i frågan om placering så finns för närvarande inte längre en majoritet för denna placering. Det är olyckligt eftersom en placering i Gullbersgvass kostar lika mycket som placering på andra platser, men ett nytt centralbad vid Gullbergsvass hade sannolikt stått färdigt flera år tidigare än om det till exempel placeras på Heden.

Vi föredrar fortfarande en placering i Gullbergsvass och förutsätter att den placeringen återigen kommer aktualiseras. I valet mellan Heden och evenemangsområdet så är det troligtvis bättre att placera det nya centralbadet i evenemangsområdet, men Gullbergsvass är i vår åsikt den bästa placeringen i enlighet med tidigare bedömningar

Valhallabadet är en kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, ur arkitektoniskt, konstnärligt och sociala hänseenden. Som byggnadsverk är det ett mycket gott exempel på 50-talets kvalitetsmedvetenhet. Valhallabadet är mycket uppskattat av många göteborgare och är en länk till Göteborgs historia. Speciellt delar som 25-metersbassängen med hopptorn, mosaikvägg och romerska badet är helt unika. Det är en kulturskatt väl värd att rusta upp och bevara, i helhet eller delar, för framtiden.

En eventuell placering i evenemangsområdet innebär att det finns möjlighet att bygga ihop det nya badet med delar av Valhallabadet. För att undvika att konkurrera för mycket om utrymme för den eventuella arenan som ska byggas i området skulle de nya delarna av badet kunna placeras norrut, mot Valhalla IP.

Utredningen från Higab visar att det är fullt möjligt att renovera Valhalla. Om Valhallabadet skulle byggas ihop med det nya badet finns möjlighet att ta bort vissa delar av det nya badet och istället använda befintliga delar av Valhallabadet. Exempelvis skulle

kanske Valhallas 25-metersbassäng täcka behoven för hoppbassäng eller som uppvärmningsbassäng under tävlingar. Det skulle kunna innebära en ekonomisk besparing. Därför vill vi att möjligheten att bygga samman det nya badet med ett renoverat Valhallabad ska undersökas, om en placering i evenemangsområdet ändå ska undersökas

Yrkande V

2021-06-11

Yrkande angående Redovisning av idrotts- och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-09-10 § 12 till idrotts-och föreningsnämnden, att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18, förklaras fullgjort.
2. Beslut om genomförande av Centralbadet med placering i Gullbergsvass, med det innehåll som ligger tillgrund för utredningen till den projektbudget som skisseras i tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

Vänsterpartiet har varit drivande i processen för att skapa ett nytt centralbad i Göteborg allt sedan Bad- och simstrategin antogs 2016 som genomfördes på vårt initiativ. Vi förhandlade tillsammans med övriga rödgrönrosa och högerstyret fram att den mest lämpliga placeringen skulle vara i Gullbergsvass och byggnationen utreddes grundligt. Övriga partier har i olika skeden sagt sig vilja bygga ett centralbad. Nu är det dags för dem att infria sina löften till göteborgarna.

Centralbadsfrågan är grundligt utredd i flera omgångar, så väl innehåll, placering och ekonomi har genomlysts. All fakta ligger på bordet för de som vill ta del av den både avseende placering och omfattning. Det som återstår nu är politisk handlingskraft och vilja. Tyvärr verkar frågan stranda ytterligare en gång i ett politiskt spel och en oförmåga att sätta göteborgarnas behov av ett centralbad före kortsiktiga och partiegoistiska intressen. Vänsterpartiet har med all tydlighet visat att vi är beredda att gå vidare med utgångspunkt i vad vi bedömer är bäst. Men vi har också varit och är beredda att diskutera kompromisser under förutsättning att huvudsyftet, att bygga ett centralbad, blir av.

Det kommer aldrig finnas en perfekt lösning. Avvägningar kommer behöva göras mellan olika intressen som är så väl ekonomiska som stadsutvecklingsmässiga. Utifrån det underlag som togs fram i arenautredningen går det att dra slutsatser om Valhallaplaceringen av ett nytt centralbad. Den frågan är utredd. Utifrån underlaget som förelagts kommunstyrelsen idag kan man dra slutsatser om ekonomin och kvalitén på ett framtida centralbad. Den frågan är utredd. Problemet är inte att det saknas kunskap, det saknas förmåga att kompromissa och analysera fakta hos en majoritet i kommunfullmäktige.

Centralbadet är också tätt kopplad till frågan om stadsutveckling i arenaområdet mellan Svenska mässan och Ullevi. Ett beslut idag om placering i Gullbergsvass hade möjliggjort att flera bostäder kunde komma i produktion samt en efterlängtad ersättningshall till Lisebergshallen som så väl idrotten som besöksnäringen efterfrågar. Det hade möjliggjort en blandstadsutveckling i större utsträckning i både Valhallaområdet och Gullbergsvass. Det är helt i linje med arenaöverenskommelsen som nu istället riskerar att falla eller skjutas på framtiden. Gullbergsvassplaceringen minskar också de stora organisatoriska motsättningar som finns i att placera flera stora arenor inom ett litet geografiskt område och den konflikt det skulle innebära att dessutom skapa blandstad i samma område.

Om en återremiss går igenom kommer arbetet med både arenaområdet och ett centralbad försenas ytterligare och antalet bostäder riskerar att sjunka betydligt i stadens framtida exploatering. Därför gör vi avvägningen att Gullbergsvass är det bästa alternativet och väljer därför att föreslå det.

Partiernas ovilja att kompromissa och resa sig ur sina skyttegravar är ett otyg som skadar Göteborg. Partierna oförmåga att ta in och dra slutsatser av de genomarbetade underlag kommunstyrelsen fått sedan 2015 lämnar mycket övrigt att önska. Göteborgarna förtjänar bättre.

Återremissyrkande
2021-05-25

Socialdemokraterna, Demokraterna

Återremissyrkande angående – Redovisning av idrotts-och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Ärendet om Redovisning av idrotts-och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad återremitteras till idrotts- och föreningsnämnden för att komplettera förstudien med en genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet.
2. Idrott- och föreningsnämnden får i uppdrag att, som en del i den kompletterade förstudien, genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Studien ska innehålla jämförelser och tillhörande analys av funktioner och kostnader.

Yrkandet

Socialdemokraterna och Demokraterna välkomnar ett nytt centralbad i Göteborg. Valhallabadet har i över ett halvsekel varit en uppskattad oas och flitigt använd motionsanläggning för många generationer göteborgare. Valhallabadets allt sämre skick, och risken för att badhuset helt enkelt inte går att använda längre, utgör en fara för medborgarnas folkhälsa och rekreationsmöjligheter. Valhallabadet måste ersättas med ett nytt centralbad. Om detta råder bred enighet i kommunfullmäktige, och har gjort så länge. Däremot finns olika och sedan länge kända meningsskiljaktigheter kring var ett nytt centralbad bäst placeras.

I idrotts- och föreningsnämnden yrkade Socialdemokraterna och Demokraterna för att återremittera ärendet om ett nytt centralbad, men avslogs av den avtalsbundna badhus-

koalition som formerats runt Gullbergsvassalternativet. Vi menar även fortsatt att den fördjupade förstudien bör inkludera alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet i syfte att säkerställa en god helhetsbild av frågan och vilka konsekvenser som de olika alternativen medför samt hur de relaterar till varandra.

En lokaliseringsstudie genomfördes 2018 med alternativet norr om Valhallagatan som ett konkurrenskraftigt alternativ. Vi förutsätter att alla aktörer är angelägna om att få en allsidig och uttömmande beskrivning av förutsättningarna för att möjliggöra ett klokt och genomtänkt beslut till gagn för staden. Snäva partipolitiska hänsyn får inte göra att viktiga sakförhållanden undanhålls göteborgarna.

Vi ser också med oro på den höga kostnad som samtliga befintliga förslag till nytt centralbad bedöms rendera. De uppskattade kostnaderna för planerade badhus i kommuner som Partille, Mölndal och Linköping skiljer sig stort från förvaltningens kostnadsbedömning för Göteborgs centralbad – och detta samtidigt som staden redan investerar betydande belopp i lokal- och områdesbad. För att kunna fatta ett ekonomiskt försvarbart beslut och värna skattebetalarnas pengar menar vi att kommunfullmäktige måste få kunskap om hur kostnadsskillnaderna uppstår och vilka funktioner som skiljer de jämförbara badhusen åt.

Vinterns arenauppgörelse lämnade centralbadsfrågan i oenighetens osäkerhet. Vi menar dock att den exploatering och stadsutveckling som ska ske i evenemangsområdet – och som har mycket brett politiskt stöd - ger staden goda möjligheter att planera för ett lättillgängligt, kostnadseffektivt och estetiskt tilltalande badhus i området. Vi vill därför återremittera ärendet till idrott- och föreningsnämnden för att komplettera förstudien med en fullständig genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet.

Återremissyrkande Sverigedemokraterna

Datum 2021-05-21 Ärende nr 2.1.5

Yrkande angående – Redovisning av idrotts-och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Ärendet återremitteras till Idrotts- och föreningsnämnden för att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden, fullständigt inkludera alternativet Valhallagatan/evenemangsområdet samt att tillvarata punkterna i detta yrkande.

Yrkandet

Idrotts- och föreningsnämnden har fått i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut. ”*Underlaget ska omfatta förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, en riskbedömning och en nyttoanalys. Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi. Den fortsatta utredningen ska särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår”.*

Vi Sverigedemokrater anser att detta uppdrag inte har slutförts och yrkar på en återremiss där nedanstående punkter tillvaratas:

- I redovisningen saknas en grundlig utredning av olika placeringsalternativ. Vi efterlyser en fullständig analys av alternativet Valhallagatan/evenemangsområdet.
- Vi emotser en avsevärt tydligare kostnadskalkyl för att möjliggöra en rättvisande jämförelse av tidigare förslag. En jämförelse utan förändrat beräkningssätt.
- Vi efterlyser en detaljerad kostnads- och konsekvensutredning gällande markförvärv.
- Vi saknar jämförbarhet med tidigare förslag eftersom markarbete till viss del har flyttats över till investeringen och bort från markägaren.
- Vi saknar jämförbarhet gällande ekonomi, konsekvenser och risker vid exploatering av ej behövd mark samt avsaknad av relevant detaljplan.

För många oklarheter och risker kvarstår. Redan tidigare har ett flertal projekt drabbats av stora problem och omfattande ekonomiska underskott. Staden har ett långtgående ansvar att hantera skattebetalarnas pengar på ett ansvarsfullt sätt.

Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2021-05-10
Diarienummer 0660/21

Handläggare
Johan Pheiffer
Telefon:031 368 02 38
E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av idrotts- och föreningsnämndens uppdrag att ta fram en mer detaljerad förstudie för ett nytt centralbad

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-09-10 § 12 till idrotts- och föreningsnämnden, att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18, förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18, i vilket Gullbergsvass angavs som huvudalternativet. Idrotts- och föreningsnämnden har valt att jämföra huvudalternativet med alternativen Heden och Ringön.

Idrotts- och föreningsnämnden bedömer att skillnaden i projektkostnad mellan de tre studerade platserna är marginell och lokaliseringsalternativen Heden och Gullbergsvass, är de alternativ som sammantaget får störst nyttor enligt genomförd nyttoanalys. Byggstart förväntas kunna ske 2024 på Gullbergsvass medan den tidigast kan ske två år senare på alternativen. Sammanfattningsvis uppgår den totalt kostnadsberäknade projektkostnaden till ca 1,8 mdkr, oavsett lokalisering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kalkylerna uppvisar endast marginella skillnader mellan huvudalternativet Gullbergsvass och de övriga alternativen. Med en projektkostnad på ca 1,775 mdkr beräknar idrotts- och föreningsnämnden att driftkostnaden för anläggningen kommer att uppgå till ca 91 500 tkr/år. Nuvarande Valhallabad driftas av GoteEvent och har därför ingen kommunbidragsfinansiering utan finansieras genom koncernbidrag inom stadshuskoncernen. Detta medför att behovet av koncernbidrag minskar om Valhallabadet avvecklas samtidigt som en byggnation och förvaltning i idrott och föreningsnämndens regi innebär en tillkommande driftbelastning för stadens kommunbidragsfinansierade verksamhet för den nya anläggningen i sin helhet.

Då idrotts- och föreningsnämnden förväntas arrendera marken på den plats som väljs för etableringen kan det bli aktuellt att fastighetsnämnden förvärvar marken från Älvstranden Utveckling AB vilket då kommer att medföra transaktionskostnader och eventuella skattekonsekvenser som medför kostnader.

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

Projektet finns inarbetat med 1,8 mdkr i idrotts- och föreningsnämndens investeringsnomineringar för 2022.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett centralbad av den här storleken medför ofrånkomligt en betydande påverkan på den ekologiska dimensionen samtidigt som anläggningens förtjänster mer framkommer av den sociala dimensionen. Det finns dock ett antal åtgärder för att minska anläggningens påverkan på den ekologiska dimensionen. Erfarenheter från stadens och andras tidigare projekt med fossilfritt byggande ska tillvaratas. Innovativa miljövänliga tekniska lösningar ska ge låga drifts- och förbrukningskostnader samtidigt som miljö- och klimatpåverkan blir så låg som möjligt. I det fortsatta arbetet kommer arbete ske med fördjupningar i dessa frågor, såsom till exempel energianvändning, energisnåla lösningar och återanvändning.

Med närhet till Centralstationen, Nils Ericsonsterminalen och Västlänken kommer badet att vara lättillgängligt för både stadens invånare och besökare. Läget gynnas också av tillgång till befintliga och planerade gång- och cykelstråk. Detta innebär förhoppningsvis ett ökat resande med kollektivtrafik och på cykel, vilket i sin tur innebär bättre luftkvalitet och mindre buller.

Bedömning ur social dimension

Badanläggningar är värdefulla för människor på många olika sätt, både som arena för föreningsliv, som mötesplats och som motionsanläggning samt för att bidra till god simkunnighet hos alla stadens invånare. Ett centralbad med god tillgänglighet och välkomnande utformning kan också ha en positiv inverkan på mångfald och integration. Sociala relationer mellan invånarna kan få en positiv påverkan för invånarnas hälsa. Det bryter barriärer och ökar mångfalden och rätten till området genom att skapa ett utbud och en utformning som är inkluderande och välkomnande för alla. Området kring centralbadet kommer att bestå av många aktiva platser och gröna ytor som kommer att spela en viktig roll för möjligheterna för avkoppling och rekreation.

Bilagor

1. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2020-09-10 § 12
2. Protokollsutdrag Idrotts- och föreningsnämnden 2021-03-23 § 34
3. Fördjupad förstudie centralbad i Göteborg, 2021-02-26

Ärendet

Ärendet utgör idrotts- och föreningsnämndens återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag 2020-09-10, § 12 att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18, i vilket Gullbergsvass angavs som huvudalternativet.

Beskrivning av ärendet

Utöver de parter som kommunfullmäktige pekat ut har representanter för trafikkontoret och fastighetskontoret deltagit i arbetet då de är viktiga aktörer respektive markägare. Den fördjupande förstudien omfattar en huvudrapport samt 10 bilagor.

Idrotts- och föreningsnämndens detaljerade förstudie för ett nytt centralbad skulle, enligt kommunfullmäktiges uppdrag, *omfatta förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, en riskbedömning och en nyttoanalys. Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi. Den fortsatta utredningen ska särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår*.

Ärendet redovisas utifrån de olika sakområden som framkom ur kommunfullmäktiges uppdrag med utgångspunkt från det av kommunfullmäktige utpekade huvudalternativet i Gullbergsvass.

Förutsättningar och strategier för projektets genomförande

Platsen i Gullbergsvass som utretts omfattas inte av någon gällande detaljplan. Genom förslaget till placering av centralbadet behöver delar av denna stadsstruktur tidigareläggas för att gator och kvarter ska kunna tillskapas. Det handlar om tillfartsgator och anslutande kvarter. För att ny stadsstruktur ska kunna utvecklas i Gullbergsvass måste terminalbyggnaden rivas. Evakuering av hyresgäster och rivning kan komma att tidigareläggas som en konsekvens av ett beslut om att etablera ett nytt centralbad på den föreslagna platsen i Gullbergsvass. Planbesked gällande detaljplan Kämpegatan gavs i byggnadsnämnden i februari 2021. Om centralbadet ska lokaliseras i Gullbergsvass så finns möjligheten att området införlivas i den detaljplanen. Förstudien bedömer att ett centralbad i Gullbergsvass skulle ha goda kollektivtrafikförbindelser, både i ett stads- och regionperspektiv. Det blir viktigt att säkerställa trafiksäkerheten för gående och cyklister över Kämpegatan, inte minst då detta är kopplingen mellan Västlänkens uppgång och centralbadet. Öster om centralbadets tänkta placering är det mer osäkert hur och när området kommer att utvecklas. Parkstråket som är tänkt ovan Västlänken ligger i anslutning till planerat centralbad.

Nämndens förstudie har därutöver utrett platsspecifika förutsättningar avseende geoteknik, natur, infrastruktur med mera för huvudalternativet i Gullbergsvass samt de båda alternativa placeringarna vid Heden och Ringön.

Specificering av ekonomi och volymer

Idrotts- och föreningsnämndens tidigare investeringsunderlag redovisade en tomtyta, exklusive utomhusbad, på ca 31 000 kvadratmeter inklusive parkering och angöring. Centralbadet bedömdes få en byggnadsarea (BYA) på 14 500 kvadratmeter och en bruttoarea (BTA) på cirka 32 000 kvadratmeter.

I den fördjupade förstudien har BYA krympt till 12 100 kvm och bruttoarean är nu 28 500 kvm. Tomtens yta anges i den fördjupade förstudien till 21 000 kvm. Den stora minskningen av tomten beror dels på minskningen av byggnadens yta, dels på att tomten i det nya förslaget har anpassats bättre till omkringliggande infrastruktur.

Ett centralbad utifrån ovanstående volymer beräknas innebära en projektkostnad på 1,775 mdkr vid en placering vid Gullbergsvass. Investeringen beräknas till 1,735 mdkr varpå det medföljer en kostnad för rivning och sanering av marken på drygt 40 000 tkr som kommer att belasta driften. En investering av den storleken medför driftkostnader på 124 000 tkr årligen. 74 000 tkr av dessa utgörs av kapitalkostnader, 23 000 tkr är fastighetskostnader och 28 000 utgörs av verksamhetens kostnader. Nämnden beräknar att intäkterna för verksamheten kommer att uppgå till knappt 33 000 tkr per år. Nettodriftkostnaden uppskattas därmed bli 91 500 tkr per år, vilket innebär en minskning jämfört med tidigare underlags kalkyler som pekade på 113 000 tkr i driftkostnader.

I nettodriftskostnaden ingår bland annat arrendeavgiften, vilken är schablonsberäknad för samtliga alternativ. Vid en lokalisering i Gullbergsvass kommer inköpspriset för marken samt utredningskostnader att påföras arrendeavgiften, vilket inte är inräknat i kalkylen.

Jämfört med nämndens tidigare investeringsunderlag har kostnaden minskat med drygt 400 000 tkr. Minskningen härrörs främst till rivning och iordningsställande av mark samt till grundläggningen, till följd av att BYA minskar. Nämnden räknar samtidigt upp intäktssidan med ca 4 000 tkr jämfört med tidigare underlag. Som tidigare utredning har belyst så tillkommer det dock kostnader för staden utöver projektkostnader. Markförvärvskostnad och markvärde ingår inte i kalkylen.

Nuvarande Valhallabad driftas av GoteEvent och har därför ingen kommunbidragsfinansiering utan finansieras genom koncernbidrag inom stadshuskoncernen. Detta medför att behovet av koncernbidrag minskar om Valhallabadet avvecklas samtidigt som en byggnation och förvaltning i idrott och föreningsnämndens regi innebär en tillkommande driftbelastning för stadens kommunbidragsfinansierade verksamhet för den nya anläggningen i sin helhet.

Riskbedömning

Förstudien har genomfört riskanalys för de tre utredda placeringarna. För huvudalternativet Gullbergsvass bedöms den ekonomiska risken kopplat till grundläggningen samt risken för att arbetet blir utdraget vara de största. Generellt ser riskbedömningarna för de tre alternativen likartade ut med en något bättre riskbild för alternativ Heden. Detta gäller framförallt för den ekonomiska risken kopplat till grundläggningen.

Nyttoanalys

Idrotts- och föreningsnämndens förstudie har översiktligt bedömt och beskrivit vilka nyttor som en ny badanläggning kan medföra för samhället och staden Göteborg med utgångspunkt från att anläggningens syfte ska kunna uppfyllas; nämligen att ersätta Valhallabadet, möta de krav som ställs på ett centralbad idag samt utveckla anläggningen för att tillfredsställa de verksamheter som efterfrågas. Nyttoanalysen har analyserat; tillgänglighet, exploateringseffekt för kontor och bostäder, placering, sammanhållen stad, attraktivitet, klimatsmart och hållbart resande, närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv, turistnäring och näringslivsutveckling. Lokaliseringsalternativen Heden och Gullbergsvass, är de alternativ som sammantaget får störst nyttor enligt genomförd

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

Exploatering av mark

Eftersom det inte finns några gällande detaljplaner med byggrätter för exploatering och uppförande av bostäder eller lokaler på de utredda platserna har idrotts- och föreningsnämnden inte utrett värdet av den alternativa markanvändningen för den yta som uppstår i och med att utomhusbadet prioriterades bort. Nämnden bedömer att en redovisning i siffror i nuläget blir alltför spekulativt.

Stadsledningskontorets bedömning

Idrotts- och föreningsnämndens detaljerade förstudie för ett nytt centralbad skulle, enligt kommunfullmäktiges uppdrag, *omfatta förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, en riskbedömning och en nyttoanalys. Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi. Den fortsatta utredningen ska särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår*.

Stadsledningskontoret bedömer att nämndens förstudie i huvudsak innehåller det som efterfrågas. När det gäller att särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår har detta dock inte utretts i särskilt hög grad. Nämnden menar att en redovisning i siffror i nuläget blir alltför spekulativt utifrån att det inte finns några gällande detaljplaner med byggrätter för exploatering och uppförande av bostäder eller lokaler på de utredda platserna. Stadsledningskontoret konstaterar att Älvstranden Utveckling AB i den förra utredningen (Dnr 0848/20) bedömde att ett uppförande av ett centralbad i Gullbergsvass förväntades generera en nettoförlust för bolaget på cirka 610 000 tkr i förhållande till förväntade markutvecklingsaffärer med anledning av uteblivna byggrättsintäkter. Med utgångspunkt från den uppskattningen bedömer stadsledningskontoret att nuvarande nettoförlust bör bli lägre med anledning av att tomtens yta har minskat.

Idrotts- och föreningsnämnden bedömer att investeringen för ett nytt centralbad blir 1,735 mdkr, jämfört med tidigare underlag på 1,93 mdkr. Då kalkylen inte är fullt jämförbar med den tidigare kalkylen så går det inte att exakt bedöma hur mycket totalekonomin (projektkostnad + markförvärv med mera) har förbättrats men uppskattningsvis rör det sig om ca 400 000 tkr. Utifrån detta bedömer stadsledningskontoret att idrotts- och föreningsnämnden har uppfyllt delsyftet om en förbättrad totalekonomi.

I byggnadsnämndens utredning som utgjorde underlag för detta uppdrag listades ett antal referensobjekt från simhallar som byggts eller håller på att byggas i andra kommuner i Sverige. För att få en bättre förståelse för kostnadsbilden i Göteborg bedömer stadsledningskontoret att det hade varit värdefullt att genomföra en mer djupgående benchmarking med referensobjekten för att jämföra byggkostnaden per kvadratmeter. Enligt idrotts- och föreningsförvaltningen har sådana jämförelser genomförts utanför rapporten och kvadratmeterkostnaden för centralbadet har i dessa jämförelser bedömts vara likvärdiga med referensobjekten.

Stadsledningskontoret kan konstatera att ett eventuellt förvärv av kvartersmark inom Gullbergsvass inte finns med i fastighetsnämndens investeringsexploateringsvolymer för beslutade ramar för planperioden 2021-2025 och finns inte inarbetade i nämndens

uppdaterade investeringsnomineringar för 2022. Stadsledningskontoret kan även konstatera att idrott- och föreningsnämnden har inarbetat den bedömda projektkostnaden på ca 1,8 mdkr i nämndens investeringsnomineringar inför budget 2022, för att kunna omhänderta ett investeringsåtagande vid ett eventuellt beslut om att gå vidare med ett genomförande.

Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att ett genomförande innebär investeringsrelaterade kostnader för de delar av projektkostnaderna som avser exempelvis rivning och sanering. Dessa uppgår till ca 40 000 tkr för vilka idrott- och föreningsnämnden inte har angett eller bedömt i vilken mån nämnden kan omhänderta dessa driftkostnadseffekter under byggnationen inom befintliga driftsramar eller om nämnden förutsätter att dessa driftkostnader kompenseras för under byggtiden.

För att få fortsatt framdrift i frågan bedömer stadsledningskontoret att kommunfullmäktige bör fatta ett förtydligat inriktningsbeslut för det fortsatta planeringsarbetet. Beslutet bör innehålla ett ställningstagande om anläggningens placering, omfattning och ekonomiska ram, samt fortsatt inriktning kring om projektet eventuellt ska kompletteras med kommersiella lokaler. Ett slutligt genomförandebeslut bör i så fall tas senast i samband med beslut om att anta detaljplan.

Alternativt beslutar kommunfullmäktige om ett slutligt genomförande redan i detta skede baserat på idrott- och föreningsnämndens utredningsunderlag och bedömningar. Ett genomförandebeslut bör innehålla ställningstagande avseende placering, innehåll och en uttalad projektbudget för det fortsatta genomförandet. Stadsledningskontoret bedömer att detta alternativ inte är lämpligt i de fall anläggningen ska kompletteras med kommersiella lokaler eller motsvarande då dessa alternativ ännu inte är utredda fullt ut.

Oavsett vilken fortsatt beslutsprocess som väljs så förutsätts att idrott- och föreningsnämnden skyndsamt återrapporterar eventuella avvikelser och förändrade förutsättningar som kan medföra behov av reviderade ställningstaganden eller andra åtgärder.

Jonas Kinnander	Eva Hessman
Direktör Ärende och utredning	Stadsdirektör

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2020-09-10

Lokalisering av nytt centralbad i Göteborg

§ 12, 0848/20

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut i mars. Underlaget ska omfatta förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, en riskbedömning och en nyttoanalys. Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi. Den fortsatta utredningen ska särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår.
2. Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att omhänderta Göteborgs framtida behov av utomhusbad i kommande års budgetunderlag.

Handling

2020 nr 166.

Yrkanden

Martin Wannholt (D), Jonas Attenius (S) och Björn Tidland (SD) yrkar bifall till förslaget från D och S i kommunstyrelsen.

Anna Sara Perslow (C), Stina Svensson (FI), Karin Pleijel (MP), Axel Josefson (M) och Bettan Andersson (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits.

Reservation

Ledamöterna från SD reserverar sig mot beslutet.

Protokollsutdrag skickas till

Idrotts- och föreningsnämnden
Älvstranden Utveckling AB
Byggnadsnämnden

Dag för justering
2020-09-24

Vid protokollet

Sekreterare
Christina Hofmann

Ordförande
Anneli Rhedin

Justerande
Pär Gustafsson

Justerande
Håkan Eriksson

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-03-23

§ 34, diarienummer 0175/20

Nytt centralbad, fördjupad förstudie

Beslut

1. Att fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg och dess slutsatser godkänns.
2. Att idrotts- och föreningsnämnden omhändertar Göteborgs framtida behov av utomhusbad i kommande års budgetunderlag.
3. Att kommunfullmäktiges uppdrag 2020-09-10, § 12 förklaras fullgjort.

Tidigare behandling

I kommunfullmäktige 2020-03-19, § 18 och 2020-09-10, § 12

Handlingar

-Tjänsteutlåtande avdelning utveckling & ekonomistyrning, daterad 2021-02-11
-Yrkande om återremiss från S och D
-Slutrapport ”Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg” 2021-02-26
-Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg - Sammandrag av fördjupad förstudie
-Bilaga 1: Centralbad - Bedömningskriterier - 2021-01-31
-Bilaga 2.1: Centralbad - Arkitektförslag - 2021-01-31
-Bilaga 2.2: Centralbad - Ritningar och Illustrationer - 2021-01-31
-Bilaga 3: Centralbad - Nyttoanalys samhällsnytta - 2021-01-31
-Bilaga 4: Centralbad - Trafik och parkering - 2021-01-31
-Bilaga 5: Centralbad - Platsspecifika förutsättningar - 2021-01-31
-Bilaga 6: Centralbad - Risker - 2021-01-31
-Bilaga 7: Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik - 2021-01-25
-Bilaga 8: Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark - 2021-01-25
-Bilaga 9: Utredning, Strategi för Göteborgs sim- och badanläggning (I&F) 161018
-Rapport – Förutsättningar för lokalisering av ett nytt centralbad i Gullbergsvass, Stadsbyggnadskontoret 2020-04-16
-Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad, Tengbom, 2018-04-05
-Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2020-09-10, § 12
-Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2020-03-19, § 18

Yrkanden

Staffan Lindström (S), Anna Ahlborg (S), Niclas Winterquist (D) och Mattias Mellström (D) yrkar på följande:

1. Tjänsteutlåtandet om fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg återremitteras till idrotts- och föreningsförvaltningen för att komplettera förstudien med en fullständig genomlysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet.
2. Förvaltningen får i uppdrag att, som en del i den kompletterade förstudien, genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Studien ska innehålla jämförelser och tillhörande analys av funktioner och kostnader.

Bettan Andersson (V) yrkar bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande med motiveringen att platsen vid evenemangsstråket är svår infrastrukturmässigt och ytterligare ställningstagande av ny placering genom utredning och politisk beredning kan dra ut på tiden.

Staffan Lindström (S) yrkar bifall till eget yrkande om återremiss.

Magnus Berntsson (KD) yrkar bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande med motiveringen att ytterligare utredning och politisk beredning kan dra ut på tiden, samt att det inte är nämndens uppdrag att utreda ytterligare placering utan nämnden ska följa kommunfullmäktiges beslut.

Lena Ferm (SD) yrkar bifall till S och Ds yrkande om återremiss med motiveringen att olika placeringsalternativ behöver utredas grundligt i en så stor fråga.

Propositionsordning

Ordföranden Magnus Berntsson (KD) konstaterar att det finns två yrkanden. Ett yrkande om återremiss från S och D som även SD står bakom, och ett yrkande om bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande från Bettan Andersson (V) och Magnus Berntsson (KD).

Ordföranden föreslår votering med följande omröstningsordning som nämnden godkänner:
Ja-röst – Avgöra ärendet idag
Nej-röst – Bifall till yrkande om återremiss från S och D som även SD står bakom

Efter avslutad votering meddelar ordföranden att resultatet är 6 ja-röster mot 5 nej-röster vilket innebär att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden konstaterar att endast yrkandet från Bettan Andersson (V) och Magnus Berntsson (KD) om att anta förvaltningens tjänsteutlåtande kvarstår, och finner att nämnden beslutar bifalla detta.

Omröstning

Ja-röster: Bettan Andersson (V), Sebastian Vithal (M), Gunilla Almgren (L), Catrin Björkman (MP), Luis Tortosa (V) och Magnus Berntsson (KD).

Nej-röster: Staffan Lindström (S), Niclas Winterquist (D), Anna Ahlborg (S), Mattias Mellström (D) och Lena Ferm (SD).

Resultat: 6 ja-röster mot 5 nej-röster.

Protokollsutdrag skickas till

-Avdelning utveckling & ekonomistyrning

-Kommunstyrelsen

Dag för justering
2021-03-26

Vid protokollet

Sekreterare
Moa Skyllberg Persson

Ordförande
Magnus Berntsson (KD)

Justerande
Bettan Andersson (V)

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2021-02-11
Diarienummer 0175/20

Handläggare
Lotta Liden Lundgren
Telefon: 031- 368 21 35
E-post: lotta.liden@ioff.goteborg.se

Nytt centralbad, fördjupad förstudie

Förslag till beslut

1. Att fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg och dess slutsatser godkänns.
2. Att idrotts- och föreningsnämnden omhändertar Göteborgs framtida behov av utomhusbad i kommande års budgetunderlag.
3. Att kommunfullmäktiges uppdrag 2020-09-10, § 12 förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18.

I en tidigare lokaliseringsutredning *Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt Centralbad*, Tengbom 2018-04-05, pekas fyra möjliga lokaliseringar ut för ett nytt centralbad: Evenemangsstråket, Heden, Gullbergsvass och Ringön. Av de fyra möjliga lokaliseringarna har alternativet Gullbergsvass pekats ut som huvudalternativ för uppdraget. För att presentera ett grundligt underlag som möjliggör ett genomförandebeslut har jämförande belysning gjorts för Heden och Ringön. En avgränsning har gjorts avseende Valhallagatan/evenemangsområdet mot bakgrund av det pausade läget i stadsutvecklingsprojektet.

Den fördjupande förstudien omfattar en huvudrapport samt 10 bilagor. Till rapporten finns även ett kortare sammandrag. I huvuddokumentet *Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg* daterad 2021-02-26 sammanfattas resultatet av genomfört arbete med utredningar, kalkyler och workshops. Det kompletta utredningsmaterialet finns redovisat i bilagorna. Slutrapporten innefattar förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, riskbedömning och nyttoanalys.

Skillnaden i projektkostnad mellan de tre studerade platserna är marginell och lokaliseringsalternativen Heden och Gullbergsvass, är de alternativ som sammantaget får störst nyttor enligt genomförd nyttoanalys.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Sammanfattningsvis uppgår den totalt kostnadsberäknade investeringen för byggprojektet till ca 1,8 Mdkr. Skillnaden i kostnad mellan de tre studerade platserna är marginell.

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

Kostnaden för markförvärv har inte tagits med i kalkylen då det förutsätts att idrotts- och föreningsnämnden arrenderar marken av fastighetsnämnden. Markägoförhållandena ser olika ut för de studerade lägena och kostnader kan tillkomma för fastighetsnämnden för markförvärv.

Arrendekostnaden ingår i driftkalkylen och är beräknad enligt kommunens schablon: 3,25 kr/m^2 × tomtytan. Driftkostnaden för anläggningen uppgår totalt till ca 92 Mkr/år.

I denna förstudie redovisas alla kostnader som investeringen medför men i frågan om markvärde tas det inte med i de ekonomiska kalkylerna. Orsaken är att det i dagsläget är svårt att jämföra platsernas markvärde på ett objektivt sätt. Det finns generellt ett stort potentiellt framtida markvärde vid alternativ användning av marken, utifrån bedömningen att de byggrätter som kan skapas vid planläggning av var och en av tomtytorna på Gullbergsvass, Heden och Ringön, kan möjliggöra exploatering av bostäder eller kommersiell verksamhet om det inte byggs ett centralbad.

Det finns för närvarande inte några gällande detaljplaner med byggrätter för exploatering och uppförande av bostäder eller kommersiella lokaler, på någon av de studerade platserna varför en redovisning i siffror därmed ses som allt för spekulativt i nuläget.

I samband med resonemang om alternativ markanvändning på de tre platserna, har utgångspunkten varit att en investering i ett nytt centralbad innebär att Valhallabadet ersätts av den nya anläggningen. Den markyta som då frigörs efter en trolig avveckling av Valhallabadet, bedöms ha ett stort eller mycket stort potentiellt markvärde i samband med en ny detaljplan som möjliggör nya byggrätter med ett högt exploateringstal. I återrapporteringen av stadsledningskontorets delutredningar för projekt *Stadsutveckling Valhallagatan/evenemangsområdet* (dnr. 1149/18) har en värdering av den aktuella kommunala marken gjorts.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bygga ett nytt centralbad innebär miljömässig belastning och behöver ses i relation till de sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekterna.

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

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

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

Placering och tillgänglighet för stadens invånare och besökare kommer att få påverkan på val av färdmedel.

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har ej samverkats med de fackliga organisationerna.

Bilagor

Slutrapport ”Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg” 2021-02-26

Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg - Sammandrag av fördjupad förstudie

Bilaga 1: Centralbad - Bedömningskriterier - 2021-01-31

Bilaga 2.1: Centralbad - Arkitektförslag - 2021-01-31

Bilaga 2.2: Centralbad - Ritningar och Illustrationer - 2021-01-31

Bilaga 3: Centralbad - Nyttoanalys samhällsnytta - 2021-01-31

Bilaga 4: Centralbad - Trafik och parkering - 2021-01-31

Bilaga 5: Centralbad - Platsspecifika förutsättningar - 2021-01-31

Bilaga 6: Centralbad - Risker - 2021-01-31

Bilaga 7: Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik - 2021-01-25

Bilaga 8: Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark - 2021-01-25

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

Rapport – Förutsättningar för lokalisering av ett nytt centralbad i Gullbergsvass, Stadsbyggnadskontoret 2020-04-16

Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad, Tengbom, 2018-04-05

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2020-09-10, § 12

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2020-03-19, § 18

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19, § 18.

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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2020-03-19, § 18 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med idrotts- och föreningsnämnden, fastighetsnämnden och Got Event skyndsamt utreda förutsättningarna för ett nytt centralbad med utgångspunkt i *Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad* (Tengbom, 2018) där Gullbergsvass är huvudalternativet. Kommunstyrelsen gav samtidigt idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att ta fram investeringsunderlag för byggnation av ett nytt centralbad.

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

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19. Underlaget ska omfatta förutsättningar och strategier för projektets genomförande, en specificering av ekonomi och volymer, en riskbedömning och en nyttoanalys. Underlag och förstudie ska innebära en förbättrad totalekonomi. Den fortsatta utredningen ska särskilt pröva exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår. Idrotts- och föreningsnämnden gavs också i uppdrag att omhänderta Göteborgs framtida behov av utomhusbad i kommande års budgetunderlag.

Utöver de parter som kommunfullmäktige pekat ut har representanter för trafikkontoret och fastighetskontoret deltagit i arbetet då de är viktiga aktörer respektive markägare.

Uppdragen om ny lokalisering för ett nytt centralbad härrör från ett yrkande från V, M, L, MP och C tillsammans med KD genom särskilt yttrande samt med instämmande av FI till kommunstyrelsens sammanträde 2020-02-26 i samband med återrapportering av delutredningar för projekt Stadsutveckling Valhallagatan/evenemangsområdet (dnr. 1149/18). I yrkandet konstateras att uppdraget om ett nytt centralbad bör lyftas ur det större stadsutvecklingsprojektet för Valhallagatan/evenemangsområdet och att gå vidare med planerna på ett nytt centralbad men i ett annat område.

Fortsatt beskriver yrkandet innehåll, omfattning och förslag om utformning. *Strategi för Göteborgs sim och badanläggningar* ska vara styrande med komplement av faciliteter för så väl motionärer som göteborgare i allmänhet, samt ge plats för gym, gruppträning, restaurang och/eller café.

Lokalisering av nytt centralbad där Gullbergsvass är huvudalternativet

Tengboms utredning, *Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt Centralbad*, daterad 2018-04-05, pekar ut fyra möjliga lokaliseringar för ett nytt centralbad: Evenemangsstråket, Heden, Gullbergsvass och Ringön. Utredningen bygger vidare på den av fastighetskontoret upprättade *Övergripande lokaliseringsstudie* från 2017-09-27.

Av de fyra möjliga lokaliseringarna har alternativet Gullbergsvass pekats ut som huvudalternativ för uppdraget med motiveringen att ”…Gullbergsvass där en helt ny stadsdel kommer att ta form. Med sin närhet till centralstationen, Västlänken och Nils Ericsonsterminalen kommer det vara mycket tillgängligt för stadens invånare och är därför ett mycket tilltalande alternativ. Utredningen kan dock om behov finns även titta på andra centrala placeringar och ska beakta tid för färdigställande, kvalitet och funktionalitet.”

För att presentera ett grundligt underlag som möjliggör ett genomförandebeslut har jämförande belysning gjorts på Heden och Ringön. En avgränsning har gjorts avseende Valhallagatan/evenemangsområdet mot bakgrund av det pausade läget i stadsutvecklingsprojektet.

Slutrapport

Den fördjupande förstudien omfattar en huvudrapport samt 10 bilagor. Till rapporten finns även ett kortare sammandrag.

I huvuddokumentet *”Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg”* 2021-02-26 sammanfattas resultatet av genomfört arbete med utredningar, kalkyler och workshops. Det kompletta utredningsmaterialet finns redovisat i bilagorna.

Till stöd i jämförelsen mellan de olika lokaliseringsförslagen har bedömningskriterier formulerats med utgångspunkt i *Göteborgs strategi för bad- och simanläggningar* och *Förutsättningar för lokalisering av nytt centralbad i Gullbergsvass i Göteborg*. Bedömningskriterierna kan beskrivas som vilka egenskaper som eftersträvas hos det framtida centralbadet i Göteborg. Bedömningskriterierna är kategoriserade enligt ledorden funktionalitet, kvalité och tid, vilka kommer från det politiska uppdraget för förstudien. Bedömningskriterierna har legat till grund för samhällsnyttoanalys och lägesbedömning.

För varje föreslagen lokalisering följer en generell lägesbedömning, placeringens samhällsnyttoeffekter, trafik och parkeringsförutsättningar, en social konsekvensanalys och förutsättningar i en fortsatt arbetsprocess. Därefter beskrivs de mer specifika förutsättningar; markägoförhållanden, gällande och pågående planer samt övriga platsspecifika förutsättningar.

Geoteknisk utredning är genomförd för samtliga tre lokaliseringar för att översiktligt klarlägga de geotekniska förutsättningarna samt bedöma typ av grundläggning för byggnaden vilket är uppgifter som ligger till grund för kostnadskalkylen. Översiktlig miljöteknisk markundersökning med geoteknisk borrbandvagn har utförts på samtliga tre platser för att möjliggöra kostnadsbedömning avseende kostnader för transport och mottagning av massor.

Fjärrvärme, fjärrkyla och El och VA har åter studerats för Gullbergsvass och nu även översiktligt bedömts för Heden och Ringön.

Riskanalys är genomförd. Analysen utgår ifrån generella risker (funktionalitet, tid, ekonomi, teknik), platsspecifika risker, samhällsnytta (stadsutvecklingsmål, tillgänglighet som områdesbad, mobilitet, parkering, intäkter).

En specificering av ekonomi och volymer som innebär en förbättrad totalekonomi har genomförts.

Exploatering av mark som ej behövs då utomhusbadet utgår är belyst men då det saknas detaljplaner med byggrätter för exploatering och uppförande av bostäder eller kommersiella lokaler på samtliga av de studerade platserna redovisas avsnittet utan siffror.

Gullbergsvass som huvudalternativ

Arkitektförslaget är framtaget med utgångspunkt i en placering på Gullbergsvass och applicerat på de två andra tomterna. Om det beslutas att centralbadet ska placeras på Heden eller Ringön kommer ett arkitektförslag behöva anpassas för den valda platsen.

Anläggningen har samma bassängytor som i tidigare utredningsförslag. För att minska projektets totalekonomi har målsättningen varit att minska byggnadens yta på marken i förhållande till tidigare utredningsskiss. I jämförelse med förstudien som genomfördes under våren 2020 har byggnadens totala yta (BTA, bruttoarea) minskat med ca 10 % och byggnadens yta på marken (BYA, byggnadsarea) minskat med ca 12 % En strategi har varit att skapa en kompaktare form som lättare kan integreras i kvartersbebyggelsen. Arkitektförslaget redovisar en lösning utan dedikerad baksida för att lättare smälta in i en innerstadskontext.

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

Centralbadet

Centralbadet består av tre delar; undervisnings-, sport- och motions- samt familjedel fördelat enligt:

- två 50-metersbassänger (varav en med djupdel med höj- och sänkbar botten)
- två undervisnings-/varmbassänger (med höj- och sänkbar botten)
- en hoppbassäng
- en teknikbassäng/ varmpool (mellan tävlingsbassängen och hoppbassängen finns en mindre bassäng som kan användas för teknikträning och varmpool)
- familjefunktioner med lek-/varmpooler och lekytor

Till detta finns kompletterande utrymmen för gym, föreningar samt en relaxavdelning. Tävlingsbassängen har en läktarkapacitet på 2 000 personer vilket är kravet för att få arrangera långbane-SM.

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

Centralbadet har dimensionerats för upp till en miljon besökare årligen.

Utomhusbad

Kommunfullmäktige gav i samma ärende, 2020-09-10 idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att omhänderta Göteborgs framtida behov av utomhusbad i kommande års budgetunderlag. Nämnden avser återkomma i frågan då den hanteras i en sammanhållen process i nämndens långsiktiga investeringsnomineringar (kopplat till stadens stadsutveckling).

Slutsatser

Uppdraget har varit att fördjupa förstudien gällande förutsättningarna för ett centralbad i Gullbergsvass men också att översiktligt studera förutsättningarna för ett centralbad på Ringön och Heden. En röd tråd i arbetet har varit att presentera ett objektivt resultat. Förstudierapporten med dess bilagor redovisar det kompletta resultatet av genomförd utredning och analysarbete. Totalt omfattar förstudierapporten ca 80 sidor och utredningsbilagorna sammantaget ca 200 sidor. Arbetet har genomförts i samverkan mellan idrotts- och föreningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, Älvstranden Utveckling AB, och fastighetskontoret tillsammans med specialister från Sweco och Krohn byggekonomen.

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

Då ett nytt Centralbad skall fungera på lång sikt, troligen under ett antal decennier likt Valhallabadet, är nyttoanalysen gjord med utgångspunkt att bedöma läget i den framtida stadsmiljö som kan antas komma att omge det nya Centralbadet. Samhällsnyttan har jämförts mellan de tre alternativa placeringarna. Utgångspunkten varit att bedöma och beskriva vilka nyttor som en ny badanläggning kan medföra. Placeringens möjlighet att samtidigt fungera som lokalbad/områdesbad för stadsdelarna Centrum och Örgryte-Härlanda, såsom Valhallabadet gör idag har varit en av de jämförande parametrarna. Lokaliseringsalternativen Heden och Gullbergsvass, är de alternativ som sammantaget får störst nyttor enligt genomförd nyttoanalys.

De kalkyler som presenteras i denna fördjupade förstudierapport är baserade på direktiven i uppdraget som bland annat tydligt anger att kostnaden skall reduceras i förhållande till tidigare kostnadsberäkningar. Förstudien som genomfördes i april 2020, redovisade en totalkostnad om ca 2,3 Mdkr exklusive kostnad för markförvärv och utomhusbad. I den fördjupade förstudien landar den totalt kostnadsberäknade investeringen för projektet på ca 1,8 Mdkr exklusive kostnad för markförvärv och utomhusbad. Skillnaden mellan den tidigare kostnaden, som är ca 460 Mkr högre än den nu framtagna kalkylen, beror huvudsakligen på högre kostnader avseende grundläggning, rivning och iordningsställande av mark i den tidigare kalkylen, samt ett extra riskpåslag som nu kunnat bortföras.

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

I Gullbergsvass tillkommer kostnader för en tidigarelagd avveckling av stor del den befintliga Terminalbyggnad som idag ägs av Älvstranden Utveckling AB. Detta medför kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster och omfattande rivning utöver den rivningskostnad som ingår i projektkostnaden. Områdets infrastruktur i närområdet kring det föreslagna läget behöver byggas ut i samband med uppförande av såväl ett nytt

centralbad som områdets övriga stadsutveckling. Storleken på dessa kostnader har inte beräknats då det i nuläget saknas underlag för en sådan kalkyl. Även vid en placering på Ringön tillkommer kostnader utöver projektkostnaden. Ny infrastruktur på motsvarande sätt som i Gullbergsvass behöver utvecklas och en kostnad för evakuering kan uppstå eller utebli beroende på takten för hyresgästen Blå Stjärnans planer att avflytta inom den närmaste tre- till femårsperioden. Kostnader bör finansieras genom avyttring av mark med nya byggrätter i närområdet kring centralbadet. En placering av centralbadet på Heden bedöms inte medföra några omfattande infrastrukturkostnader för staden, utöver vad som ingår i projektkostnaden, då omgivande infrastruktur redan finns på plats.

Tidsaspekt och kostnad för en arkitekttävling för att uppnå status som ikonbyggnad, lämpad för en placering i ett område med omfattande stadsutveckling, är inte beaktat i underlaget (yrkande från V, M, L, MP och C till kommunstyrelsens sammanträde 2020-02-26). Om det beslutas att en arkitekttävling/gestaltningstävling skall genomföras finns det goda möjligheter att genom tävlingsvillkoren ställa krav på funktionalitet och yteffektivitet i kombination med god estetik. Detta för att byggnaden både skall kunna bli en s.k. ”ikonbyggnad”, men också uppnå hög effektivitet till en rimlig kostnad. Det ska dock noteras att det finns en risk för högre kostnader i samband med en tävling om en ”ikonbyggnad”.

Förvaltningens bedömning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10, § 12 att ge idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut 2020-03-19.

Arbetet med den fördjupade förstudien har bedrivits under perioden oktober 2020 – januari 2021. Idrotts- och föreningsförvaltningen tecknade avtal med Sweco för projektledning av uppdraget. Projektledningsuppdraget har omfattat att samordna, leda och koordinera arbetet. Arbetet har genomförts i samverkan mellan idrotts- och föreningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, Älvstranden Utveckling AB, fastighetskontoret och trafikkontoret tillsammans med specialister från Sweco och Krohn byggekonomen.

I denna förstudierapport med dess bilagor redovisas det kompletta resultatet av genomförd utredning och analysarbete.

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

Anders Ramsby	Lotta Lidén Lundgren
Förvaltningsdirektör	Avdelningschef utveckling & ekonomistyrning

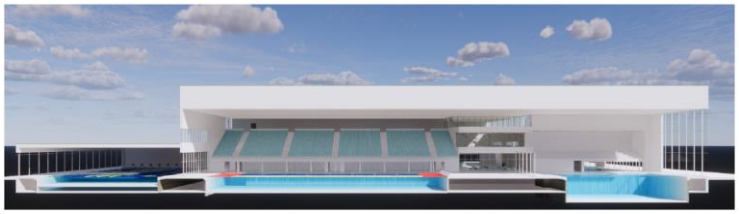
Idrotts- och föreningsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
Älvstranden Utveckling
Fastighetskontoret

Göteborgs Stad

Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg

Slutversion

2021-02-26



Bilagor:

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

Läsanvisning

- Sammanfattningen av den genomförda fördjupade förstudien framgår av kapitel 2 nedan och beskriver översiktligt Ekonomi, Nyttoanalys, Risker, Strategi för genomförande och Slutsats.

- För att få en djupare förståelse för det som sammanfattas i kapitel 2 bör hela förstudierapporten läsas igenom. Efter Behovsbeskrivning, Arkitektförslag och Lägesbedömningar följer redovisning av Nyttoanalys, Tidplan och Ekonomi.

- I kapitel 14,15 och 16 beskrivs befintliga förutsättningar för respektive plats och mer utförliga beskrivningar gällande befintliga ledningar, geotekniska förhållanden och förorenad mark framgår av bilagorna 5, 7 och 8.

- I de bilagor (Bilaga 1–9) som anges ovan redovisas resultatet av den fördjupade förstudien i detalj.

- Totalt omfattar förstudierapporten ca 80 sidor och bilagorna 1–8 omfattar sammantaget ca 200 sidor.

Innehåll

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

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

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

1 Inledning

1.1 Uppdrag och bakgrund

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

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

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

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

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

1.2 Arbetsupplägg och arbetsgrupp

Arbetet med den fördjupade förstudien har bedrivits under perioden oktober 2020 – januari 2021.
Idrotts- och Föreningsförvaltningen (IOFF) har under oktober 2020 tecknat avtal med Sweco för projektledning av denna fördjupade förstudie. Till projektledare utsågs Magnus Munk. Projektledningsuppdraget har omfattat att samordna, leda och koordinera arbetet tillsammans med nedanstående medverkande inom Göteborgs Stad och de specialister som anlitats för utredningsarbete och kalkyl.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Idrotts- och föreningsförvaltningen (IOFF)

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

Stadsbyggnadskontoret (SBK)

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

Älvstranden Utveckling (ÄU)

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

Fastighetskontoret (FK)

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

Trafikkontoret (TK)

- Anna Häggsson, plansamordnare

Sweco

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

Krohn Byggekonomen

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

1.3 Bedömningskriterier

Till rapporten har bedömningskriterier formulerats med utgångspunkt i *Göteborgs strategi för bad- och simanläggningar* och *Förutsättningar för lokalisering av nytt centralbad i Gullbergsvass i Göteborg*. Bedömningskriterierna kan beskrivas som vilka egenskaper som eftersträvas hos det framtida centralbadet i Göteborg. Bedömningskriterierna är kategoriserade enligt ledorden funktionalitet, kvalité och tid, vilka kommer från det politiska uppdraget för förstudien. Bedömningskriterierna har legat till grund för samhällsnyttoanalys och lägesbedömning. Bedömningskriterierna berörs i olika kapitel i rapporten och redovisas specificerat i nedan angiven bilaga:

BILAGA 1 - Centralbad - Bedömningskriterier

2 Sammanfattning och slutsats

Studerade lägen: Gullbergsvass, Heden och Ringön

Innehåll:

Övergripande sammanfattning
Ekonomi
Lägesbedömning
Nyttoanalys
Risker
Strategi för projektets genomförande
Slutsats

Övergripande sammanfattning

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

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

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

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

Ekonomi

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

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

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

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

Projekt- och driftkostnad

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

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

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

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

Jämförelse med tidigare kalkyl

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

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

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

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

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

Kostnader för staden utöver Projektkostnad

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

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

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

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

Lägesbedömning

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

Gullbergsvass

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

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

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

Heden

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

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

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

Ringön

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

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

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

Nyttoanalys

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BILAGA 3 - Centralbad Nyttoanalys Samhällsnytta

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

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

Risker

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

De största riskerna som har identifierats är följande:

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

Den kompletta riskanalysen redovisas i:

BILAGA 6 - Centralbad Riskanalys

Strategi för projektets genomförande

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

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

Arkitekttävling / Gestaltningstävling - Ikonbyggnad

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

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

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

Fortsatt process efter beslut om genomförande

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

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

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

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

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

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

Nedan följer några avsnitt ur respektive platsbeskrivning.

Gullbergsvass

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

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

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

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

Heden

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

Ringön

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

Slutsats

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

/ Idrotts- och föreningsförvaltningen

/ Stadsbyggnadskontoret

/ Älvstranden Utveckling AB

/ Fastighetskontoret

3 Tidigare utredningar

3.1 Förstudie 2020

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

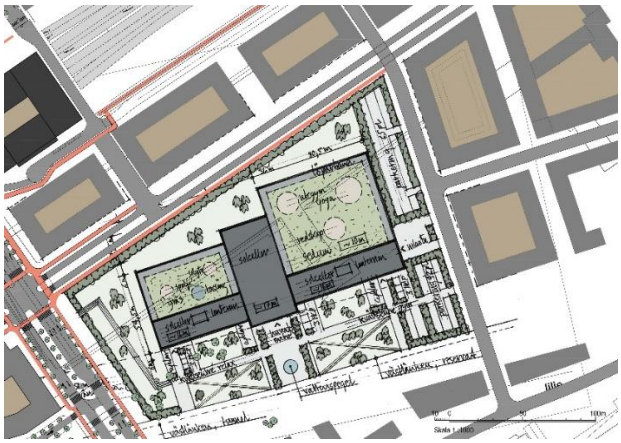


Illustration från förstudien

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

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

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

3.2 Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad, 2018

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

Gullbergsvass

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

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

Heden

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

Ringön

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

4 Behovsbeskrivning

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

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

4.1 Målbild – Nytt centralbad i Göteborg

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

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

4.2 Befintlig verksamhet

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

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

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

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

4.3 Framtida behov

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

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

En komplett långbaneanläggning enligt simförbundet är:

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

Hoppinstallationerna i anläggningen måste överensstämma med kraven i FINA Facilities Rules.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Utrymmesbehov

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

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

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

4.5 Utomhusmiljö

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

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

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

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

4.6 Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar

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

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

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

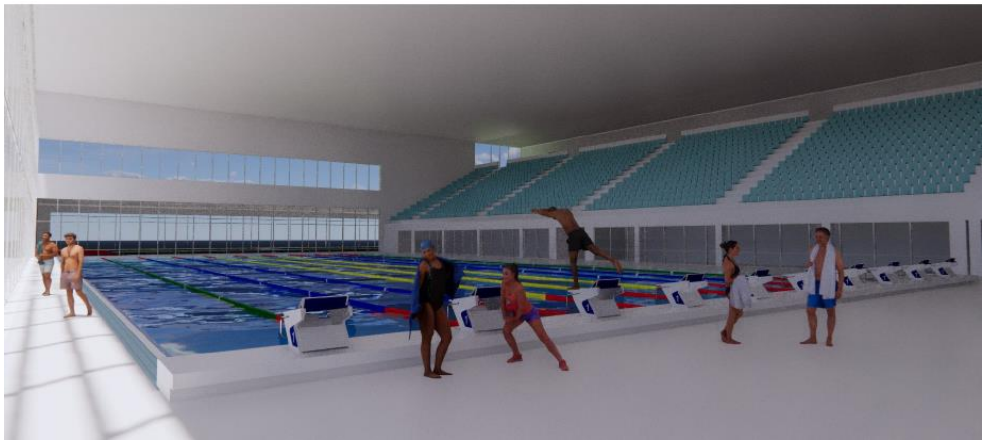
Valhallabadet byggdes 1956, och har således passerat sin tekniska livslängd och uppfyller inte heller de kriterier som ställs för ett centralbad. I ett nytt centralbad ska simidrotten ges möjlighet att arrangera tävlingar på SM-nivå och evenemangsstaden Göteborg ska ges möjlighet att ta emot större nationella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

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

Strategidokumentet i sin helhet bifogas som bilaga:

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

5 Arkitektförslag



5.1 Sammanfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Redovisning av Arkitektförslag

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

BILAGA 2.1 - Centralbad - Arkitektförslag

BILAGA 2.2 - Centralbad – Ritningar och illustrationer

6 Lägesbedömning – Gullbergsvass

6.1 Generell bedömning av läge för centralbad

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

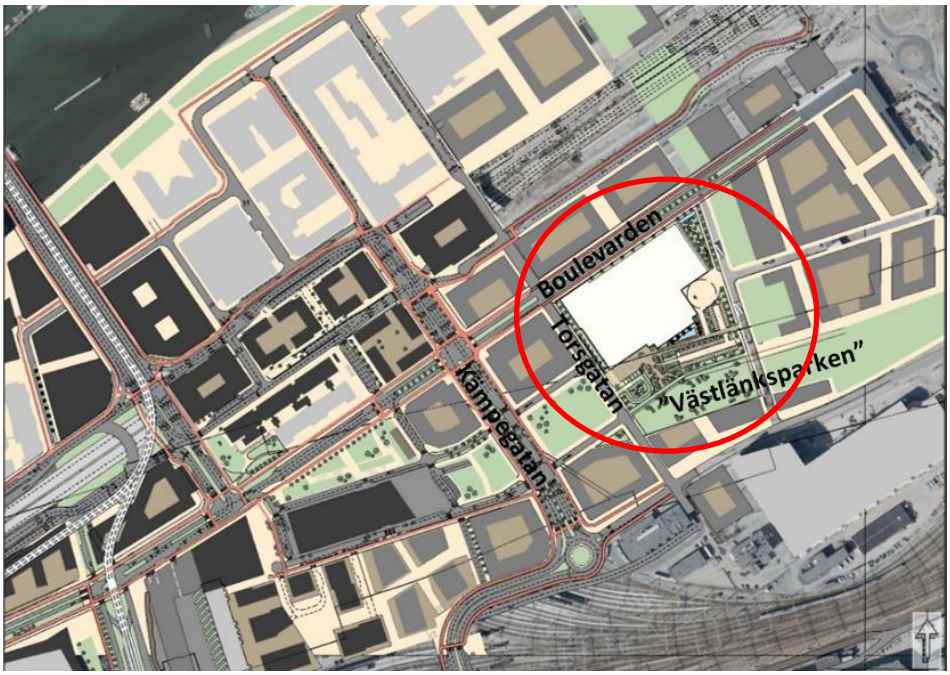
Ett centralbad på föreslagen plats i Gullbergsvass binder samman den pågående omvandlingen i Centralenområdet med framtida möjligheter i Gullbergsvass. Placeringen i Gullbergsvass bedöms positivt för en god framdrift och ett verkställande av färdigt centralbad enligt tänkt tidplan. Om beslutet blir att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

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

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

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

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

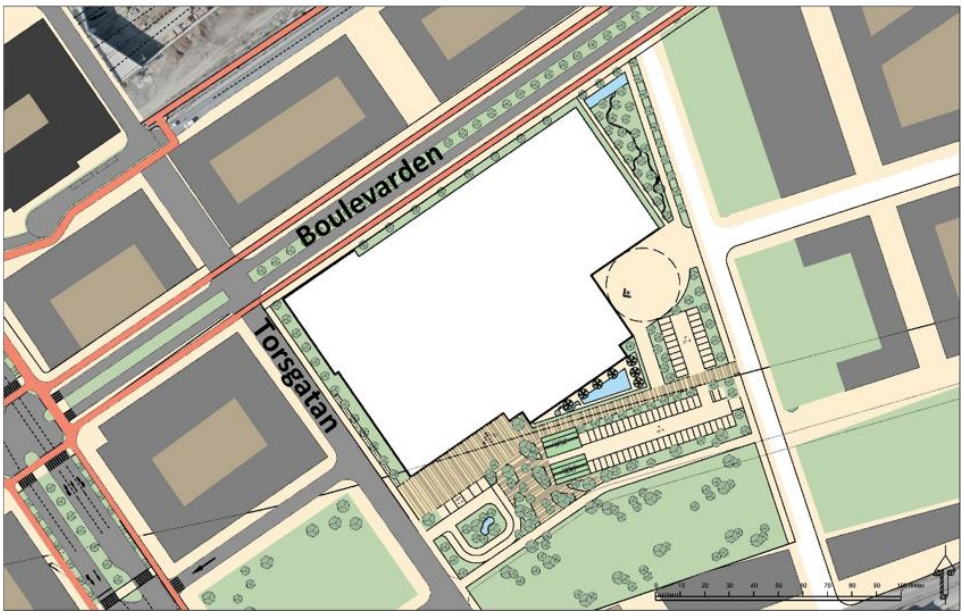


Kartbild visar centralbadet som knyter samman Centralenområdet och framtida Gullbergsvass och kontakten med parken ovan Västlänken.

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

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

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



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

6.2 Översiktlig platsanalys

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

Koppling till grönstruktur

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

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

Koppling till infrastruktur och transportflöden, rörelsestråk och målpunkter

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

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

6.3 Samhällsnytta

Här redovisas resultatet av genomfört nyttoanalys – Samhällsnytta för Gullbergsvass:

Samhällsnyttobedömning av det nya centralbadets lokalisering i Gullbergsvass.

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

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

BILAGA 3 - Centralbad – Nyttoanalys samhällsnytta

6.4 Trafik och parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

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

6.5 Social konsekvensanalys

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

Social konsekvensanalys - Gullbergsvass

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

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

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

6.6 Fortsatt arbetsprocess

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

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

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

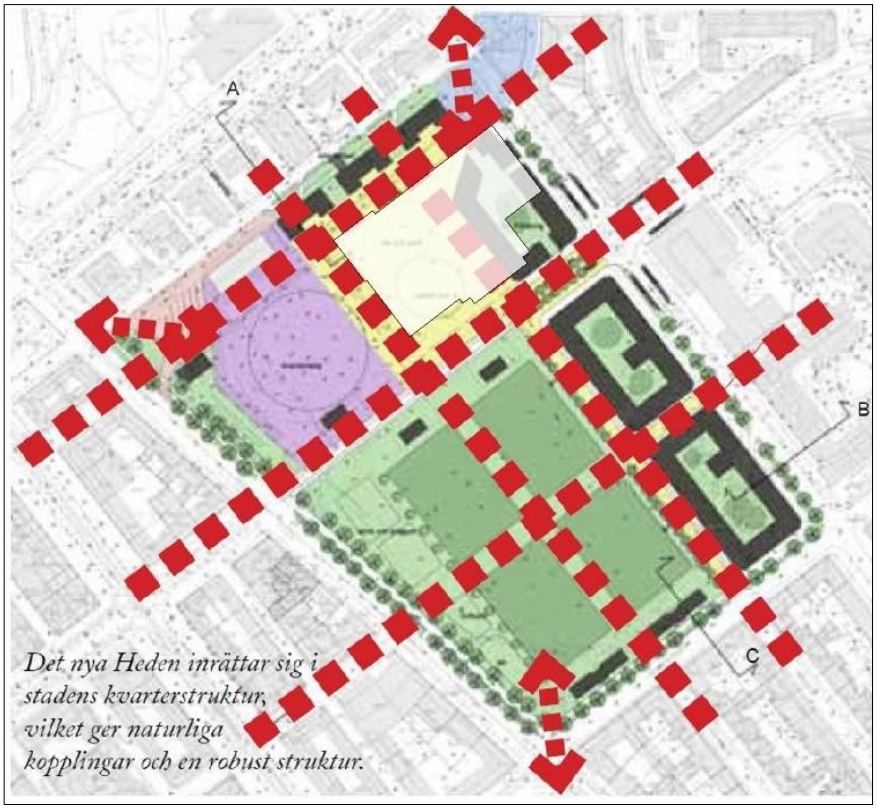
Planprocessen kommer att fortsatt omfatta, och fördjupa frågor kring trafik och parkering samt studier av hur funktioner och omgivande kvarter kan samverka. Planeringen i Gullbergsvass är inte så långt gången så här finns stor påverkansmöjlighet och god ytkapacitet. De för planprocessen nödvändiga utredningarna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

7 Lägesbedömning - Heden

7.1 Generell bedömning av läge för centralbad

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Samhällsnytta

Här redovisas resultatet av genomfört nyttoanalys – Samhällsnytta för Heden.

Samhällsnyttobedömning av det nya centralbadets lokalisering på Heden.

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

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

BILAGA 3 - Centralbad - Samhällsnytta

7.3 Trafik och parkering

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

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

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

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

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

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

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

7.4 Social konsekvensanalys

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

Social konsekvensanalys Heden

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

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

7.5 Fortsatt arbetsprocess

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

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

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

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

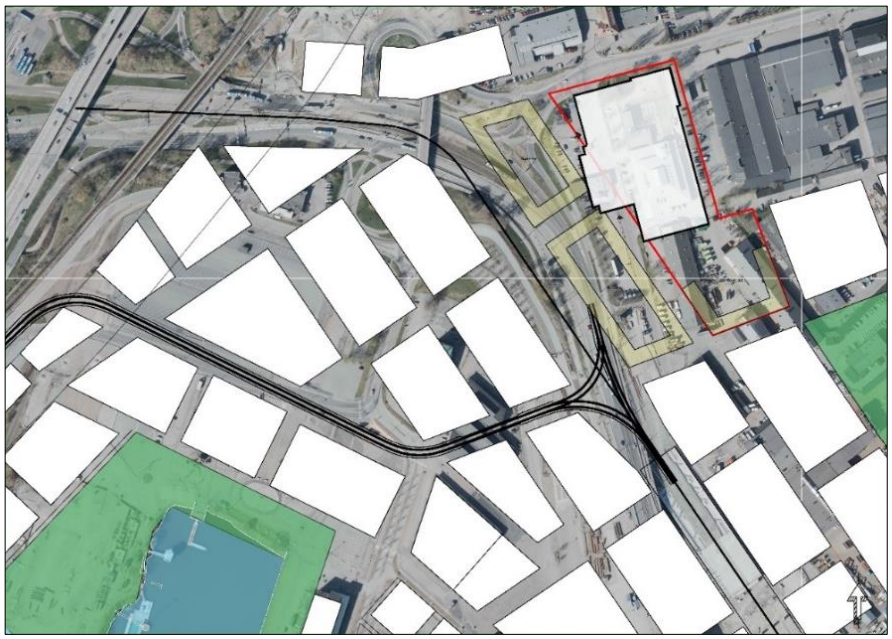
För att fördjupa frågor kring arkitektur och gestaltning kan en arkitekttävling genomföras. Men hänsyn till fortsatt kort tidplan är det viktigt att snarast upprätta ett tävlingsprogram och att utlysa en tävling.

8 Lägesbedömning - Ringön

8.1 Generell bedömning av läge för centralbad

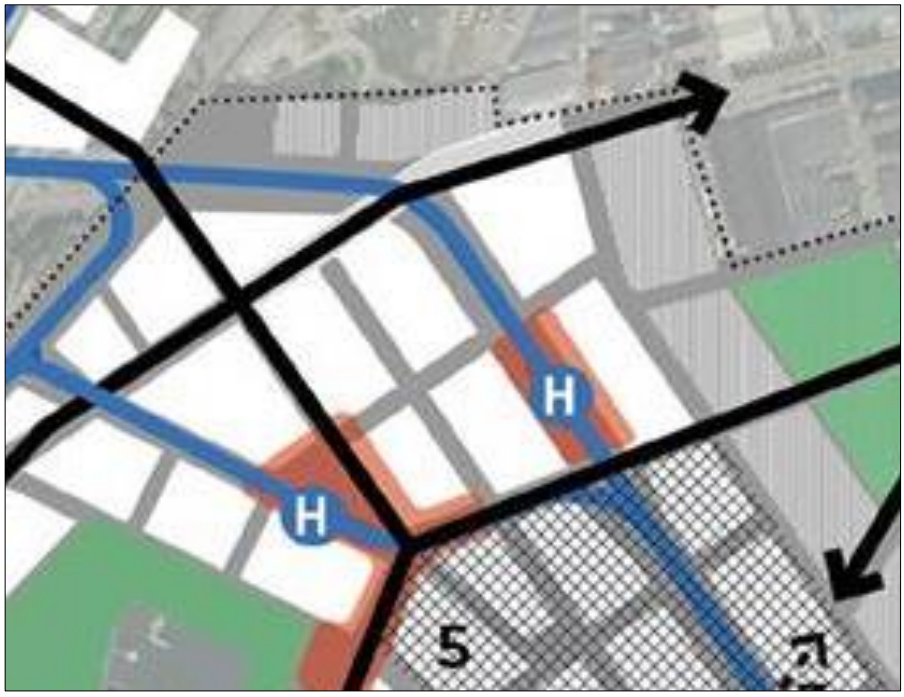
Ett centralbad på föreslaget läge inom Ringön är i linje med stadens intentioner att utvidga centrala staden över älven och knyta centrala Hisingen till övriga staden på ett tydligare sätt. Ett centralbad i området kan även bidra till stadsliv och aktivitet på platsen under stora delar av dygnet och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

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



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

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



Del av strukturplanen för Frihamnen, från 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Samhällsnytta

Här redovisas resultatet av genomfört nyttoanalys – Samhällsnytta för Ringön.

Samhällsnyttobedömning av det nya centralbadets lokalisering på Ringön.

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

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

BILAGA 3 - Centralbad - Samhällsnytta

8.3 Trafik och parkering

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

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

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

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

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

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

Den kompletta analysen redovisas i följande bilaga:

BILAGA 4 - Centralbad – Trafik och parkering

8.4 Social konsekvensanalys

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

Social konsekvensanalys Ringön

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

8.5 Fortsatt arbetsprocess

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

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

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

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

9 Nyttoanalys - samhällsnytta

9.1 Sammanfattning av Nyttoanalys - samhällsnytta

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

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

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

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

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

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

9.2 Genomförd Nyttoanalys - samhällsnytta

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

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

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

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

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

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

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

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

BILAGA 3 - Centralbad - Samhällsnytta

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

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

10 Tidplan

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

10.1 Gullbergsvass

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

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

Förslag till översiktlig tidplan för detaljplanearbete

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

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

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

10.2 Heden

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

Förslag till översiktlig tidplan för detaljplanearbete

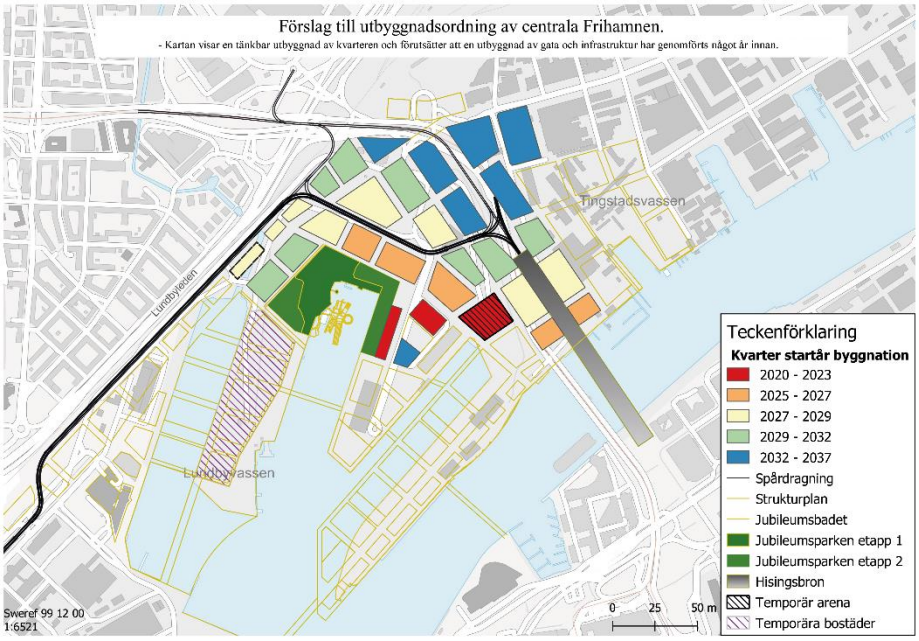
Ansökan om planbesked	2021
Start DP	2022
Antagande	2025
Bygglov	2025
Byggtid	2025–2028
Badet klart	**2028**

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

10.3 Ringön

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

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



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

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

11 Ekonomi

Innehåll:

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

11.1 Projektkostnad – investering

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

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

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

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

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

Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):

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

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

Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):

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

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

Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):

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

Kalkylerade projektkostnader för Gullbergsvass, Heden och Ringön:

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

Förklaring till kalkylerade kostnader och summor 1–22:

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

I summa investering vid byggstart ingår alla bedömda projektkostnader.

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

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

* I kostnaderna för projektadministration ingår:

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

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

Exempel:

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

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

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

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

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

11.2 Markvärde och arrendekostnad

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

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

Gullbergsvass

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

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

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

Heden

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

Vid avstyckning av en tomt om 21 000 m^2 kan ett bokfört värde schablonberäknas som en andel av fastighetens totala bokförda värde enigt nedan:

Fastigheten Heden 705:1

Yta: 117 266 m^2

Bokfört värde: 2 270 000 kr

Tomt för centralbad: 20 000 m^2 / 117 266 m^2 = 17,9 %

2 270 000 kr × 17,9 % = 406 500 kr

Ringön

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

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

Vid avstyckning av en tomt om 21 000 m^2 kan ett bokfört värde schablonberäknas som en andel av fastighetens totala bokförda värde enigt nedan:

Fastigheterna Tingstadsvassen 29:2 och 739:29

Yta: 8932 m^2 + 174 000 m^2 = 182 932 m^2.

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

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

16 450 000 kr × 11,5 % = 1 888 000 kr

Arrendekostnader

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

Arrendekostnad enligt kommunens schablon: 3,25 kr/m^2 × tomtytan.

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

Gullbergsvass:	21 000 m^2 × 3,25 kr/m^2 × år = 68 250 kr
Heden:	21 000 m^2 × 3,25 kr/m^2 × år = 68 250 kr
Ringön:	21 000 m^2 × 3,25 kr/m^2 × år = 68 250 kr

11.3 Jämförelse med tidigare kalkyl

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

Tidigare ytor:	BTA:	ca: 31 800 m^2	BYA:	ca: 13 750 m^2
Nu aktuella ytor:	BTA:	ca: 28 500 m^2	BYA:	ca: 12 100 m^2

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

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

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

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

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

Denna skillnad består av följande poster:

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

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

11.4 Drift – Intäkter och kostnader

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

Följande förutsättningar har använts som ingående data i beräkningen:

Internränta: 1,25 %

Leasingränta: 1,7 %

Kostnadsläge (tidpunkt) för kalkylerade årskostnader: januari 2021

Kostnadsläge (tidpunkt) för investeringen: Bedömd byggstart 2024

Driftkostnaden för det nya centralbadet blir ca 92 Mkr/år

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

11.5 Kostnader för staden utöver Projektkostnad

Arkitekttävling - Ikonbyggnad

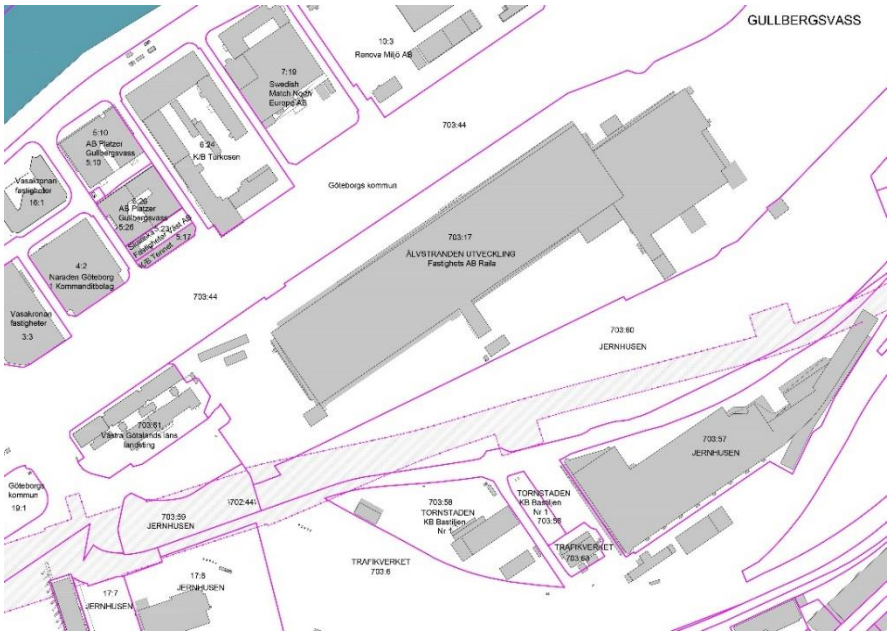
De kalkyler som presenteras i denna fördjupade förstudie har baserats på direktiven i uppdraget som bland annat tydligt anger att kostnaden skall reduceras i förhållande till tidigare kostnadsberäkningar. Därmed har det arkitektförslag som tagits fram och som har varit underlag för de nya kalkylerna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

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

Gullbergsvass

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Heden

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

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

Ringön

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

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

11.6 Etablering av kommersiella lokaler

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

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

I syfte att åstadkomma detta ser vi att ett nytt centralbad inte behöver utrustas med ett utomhusbad. Detta medför ett minskat behov av ca 10 000 m2 markyta som kan staden troligen kan nyttja för kommersiell markanvändning

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

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

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

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

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

11.7 Alternativ markanvändning, strategi för staden

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

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

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

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

Strategisk markanvändning för Göteborgs Stad

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

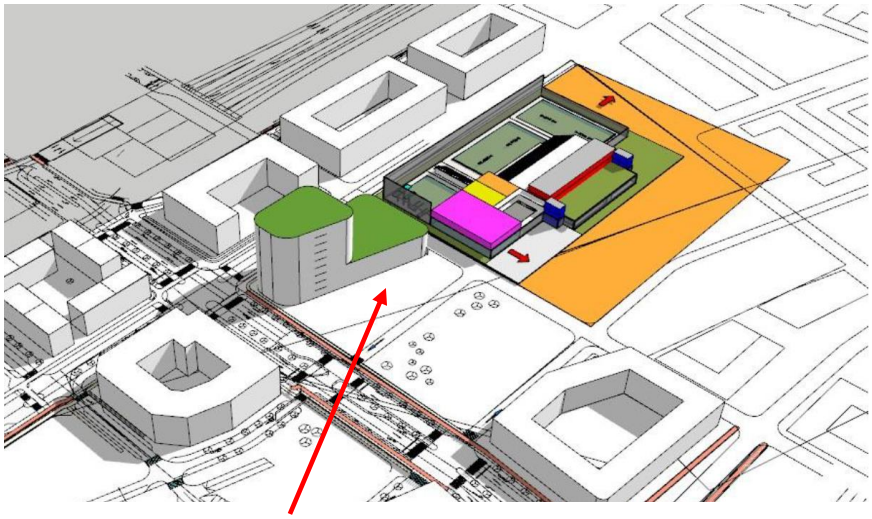
De kalkyler, lägesbedömningar och nyttoanalyser som redovisas är baserade på befintliga förutsättningar, tidsaspekter, kommande stadsutvecklingsprocess och förväntad slutlig bild av omgivande stadsmiljö vid respektive läge.

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

Utomhusbad genomförs ej

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

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



Yta som möjliggör nya byggrätter då det inte byggs utomhusbad.

12 Hållbarhet

12.1 Social hållbarhet

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

12.2 Ekologisk hållbarhet

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

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

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

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

12.3 Ekonomisk hållbarhet

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

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

13 Utredning - befintliga förutsättningar

13.1 Geoteknik

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

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

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

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

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

BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik

13.2 Förorenad mark

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

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

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

BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark

13.3 Trafik

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

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

13.4 Ledningar

Göteborg energi – Fjärrvärme, fjärrkyla och El

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

Kretslopp och Vatten

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

Mer information om ledningar, se:

BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar

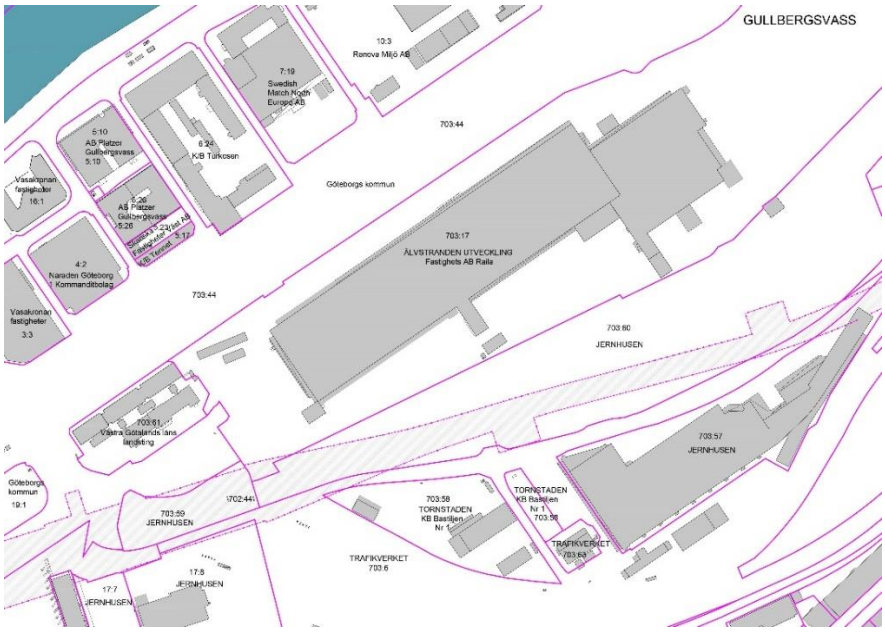
13.5 Buller

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

14 Specifika förutsättningar - Gullbergsvass

14.1 Markägoförhållanden

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



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

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

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

14.2 Gällande planer

Översiktsplan

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

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

Vision Älvstaden

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

Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet 2.0 (2016)

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

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

Detaljplan

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

14.3 Pågående planering

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

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

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

Ny översiktsplan för Göteborg

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

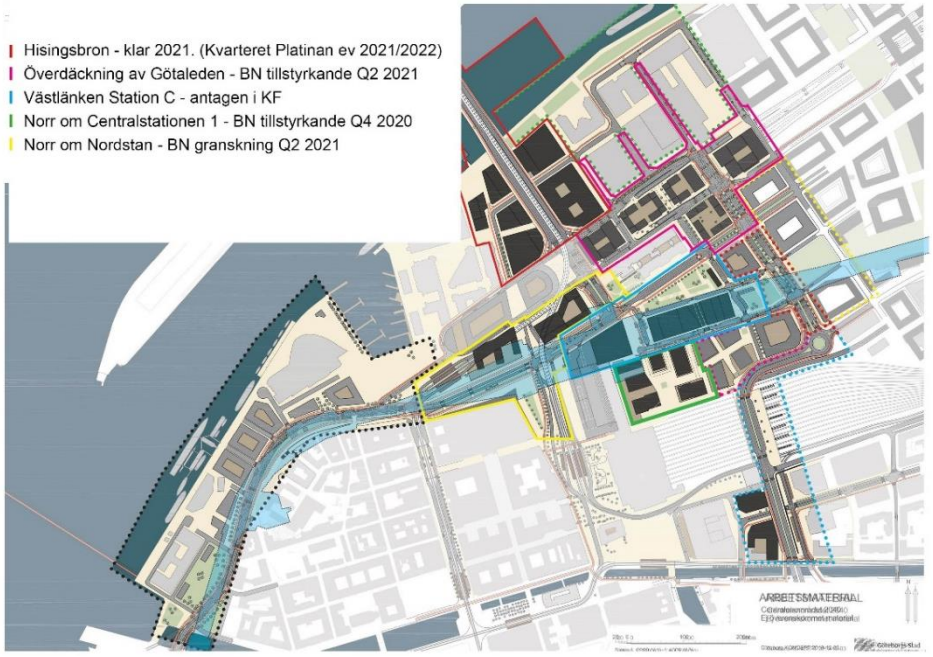
Gullbergsvass är, enligt samrådshandlingen för översiktsplanen, beläget inom innerstaden. Innerstaden ska vara en stark kärna, som kopplas samman över älven och karaktäriseras av en hög täthet, ett blandat innehåll, gröna kvaliteter och god regional tillgänglighet. Innerstaden ska vara öppen, inbjudande,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

Fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg

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

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

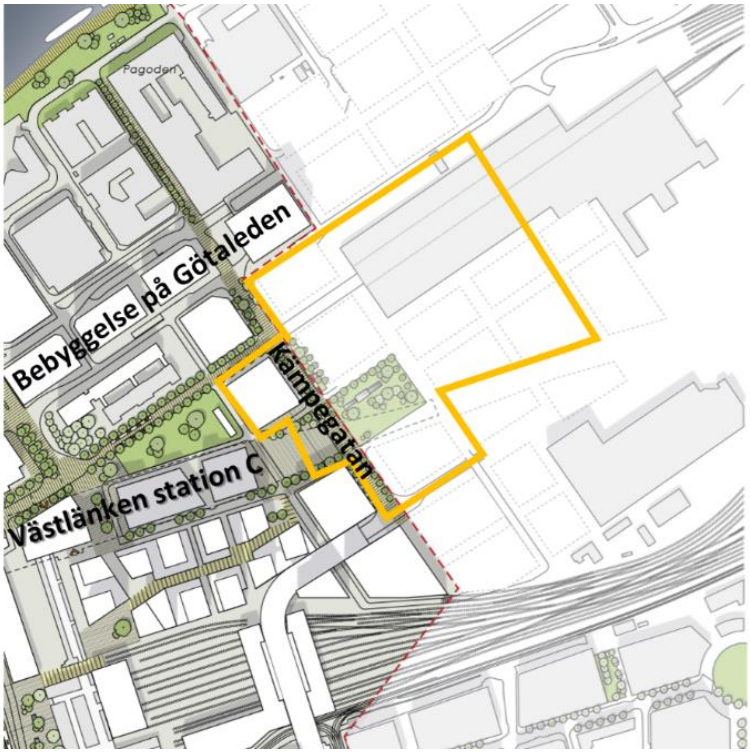
Pågående detaljplaner



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

Planuppdrag för Kämpegatan

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



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

14.4 Övriga platsspecifika förutsättningar

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

Genomförda utredningar avseende ovanstående redovisas i följande dokument:

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

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

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

15 Specifika förutsättningar - Heden

15.1 Markägoförhållanden

Fastighetsnämnden är idag ägare till den fastighet, Heden 705:1, som inrymmer den tänkta tomtytan. Fastighetens totala yta uppgår till 117 266 m^2.
Efter ett eventuellt beslut om en placering av ett nytt centralbad på Heden fordras en avstyckning av en erforderlig tomtyta/fastighet.

15.2 Gällande planer

Översiktsplan

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

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

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

Detaljplan

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

Inriktningsdokument för Heden (2015)

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

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

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

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

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

Sten Sturegatan är tänkt att förbättras som stadsgata med ett väldefinierat rum. Längs Sten Sturegatan föreslås bebyggelse som skärmar av mot trafiken och skapar en skyddad aktivitetsplats i sydvästläge på Heden.
I *Inriktningsdokumentet* anges att en offentlig byggnad, exempelvis bad, konsthall, kulturhus eller idrottshall skulle kunna placeras längs Sten Sturegatan inom Hedens norra del.

Inriktningsdokument för Heden (Göteborg, 2015).

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

15.3 Pågående planering

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

Ny översiktsplan för Göteborg

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

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

Fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg

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

Detaljplan för spårväg i Engelbrektsgatan mellan Södra Vägen och Skånegatan

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

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

Tillfälligt parkeringshus

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

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

15.4 Övriga platsspecifika förutsättningar

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

Genomförda utredningar avseende ovanstående redovisas i följande dokument:

BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar

BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik

BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark

16 Specifika förutsättningar - Ringön

16.1 Markägoförhållanden

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

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

16.2 Gällande planer

Översiktsplan

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

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

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

Vision Älvstaden

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

Detaljplan

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

16.3 Pågående planering

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

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

Ny översiktsplan för Göteborg

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

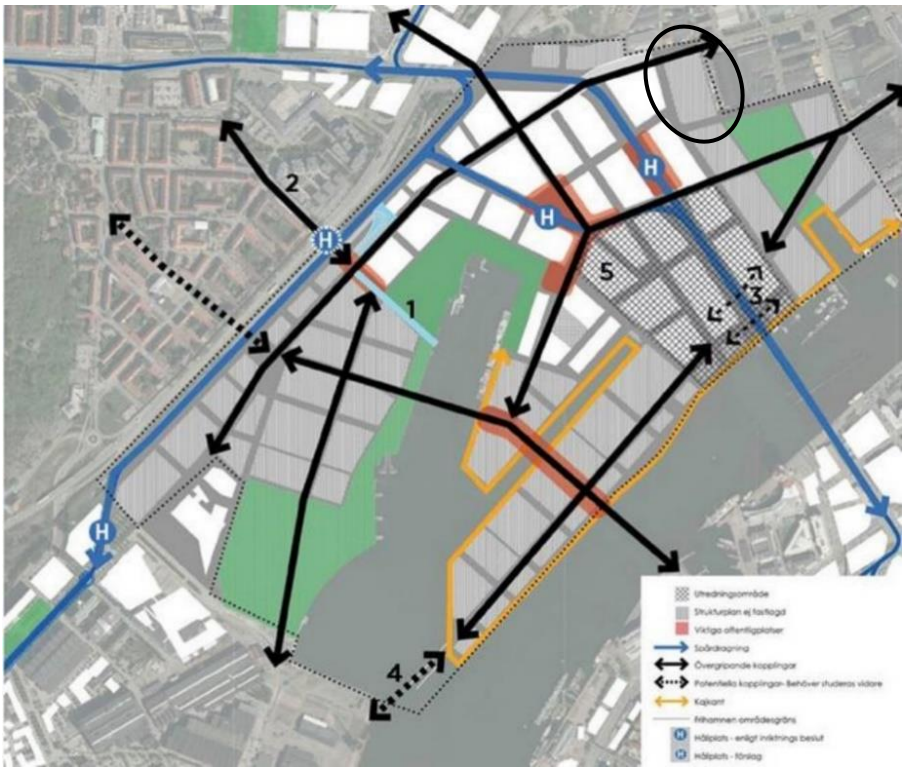
Ringön är, enligt samrådshandlingen för översiktsplanen, beläget inom innerstaden. Innerstaden ska vara en stark kärna, som kopplas samman över älven och karaktäriseras av en hög täthet, ett blandat innehåll, gröna kvaliteter och god regional tillgänglighet. Innerstaden ska vara öppen, inbjudande, leva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

Fördjupning av översiktsplan för centrala Göteborg

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

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

Strukturförslag för Frihamnen



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

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

Föreslagna spårvägsdragningar visas med blå linje.

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

Pågående detaljplaner inom Frihamnen / Ringön

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

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

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

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

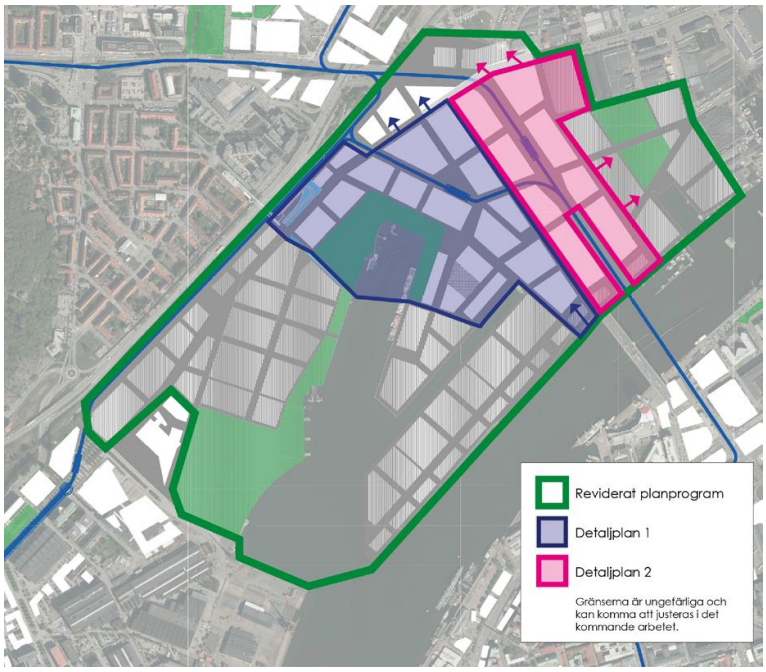
Detaljplan för blandad stadsbebyggelse i Frihamnen, etapp 1, inom stadsdelen Tingstadsvassen (DP1)

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

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

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

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



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

Detaljplan spårutbyggnad genom Frihamnen

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

16.4 Övriga platsspecifika förutsättningar

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

Genomförda utredningar avseende ovanstående redovisas i följande dokument:

BILAGA 5 - Centralbad - Platsspecifika förutsättningar

BILAGA 7 - Centralbad - Utrednings-PM Geoteknik

BILAGA 8 - Centralbad - Utrednings-PM Förorenad mark

17 Bilaga 9

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

Göteborgs Stad

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-12-21

§ 194, diarienummer 0175/20

Återremiss - Fördjupad förstudie Centralbad i Göteborg

Beslut

Att det återremitterade ärendet avseende komplettering till fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg samt jämförelse med andra badhus förklaras fullgjort.

Handlingar

-Tjänsteutlåtande avdelning utveckling & ekonomistyrning, daterad 2021-11-25
-Bilaga 1. Fördjupad förstudie – centralbad i Göteborg, Valhallagatan/Evenemangsområdet, bilaga till slutversion daterad 2021-02-26
-Bilaga 2. Jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. En utveckling av uppdraget Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg slutversion 2021-02-26

Protokollsutdrag skickas till

-Avdelning utveckling & ekonomistyrning
-Stadsledningskontoret

Dag för justering
2021-12-22

Vid protokollet

Sekreterare
Andrea Lindahl

Ordförande
Magnus Berntsson (KD)

Justerande
Bettan Andersson (V)

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2021-11-25
Diarienummer 0175/20

Handläggare
Lotta Lidén Lundgren
Telefon: 031- 368 21 35
E-post: lotta.liden@ioff.goteborg.se

Återremiss - Fördjupad förstudie Centralbad i Göteborg

Förslag till beslut

I idrotts- och föreningsnämnden

Att det återremitterade ärendet avseende komplettering till fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg samt jämförelse med andra badhus förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16, i enlighet med yrkande från S + D i Kommunstyrelsen, om att återremittera ärendet om ett nytt centralbad i Göteborg. I yrkandet från S + D ska den fördjupade förstudien kompletteras med en belysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet. Som en del i återremissen får idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner.

Under 2021 har priser och kostnader på byggmarknaden ökat markant vilket påverkar byggprojektkostnaden.

I den fördjupade förstudien som redovisades i februari 2021 fanns en markant skillnad i tidsaspekten för detaljplanen mellan Gullbergsvass, Heden och Ringön. Det fanns då en möjlighet att inkludera ett centralbad i Gullbergsvass i ett nära förestående planarbete. Detta skulle kunna medföra projektstart två år tidigare i jämförelse med de två andra alternativen. Tidsaspekten för planprocesser bedöms nu vara likvärdig och har lyfts ur kalkylen som kostnadspåverkande. Kostnaderna uppstår fortfarande och förändras beroende på val av placering och prioritering av detaljplaner.

Placeringen bedöms positiv utifrån platsens allmänt kända läge och identitet som idrotts- och evenemangsområde. Samtidigt behöver förutsättningarna beaktas utifrån ett helhetsperspektiv.

Om centralbadet ges det fotavtryck som den här utredningen avser får det konsekvenser på planer för bebyggelse med kvartersstad, med i huvudsak bostäder. Det i sin tur kan påverka uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet* med minskade exploateringsintäkter i form av färre byggrätter.

I det fall då båda uppdragen ska rymmas på området rekommenderas att de planeras som en helhet. I det fall centralbadet ska anpassas till andra förutsättningar än vad som är skissade och räknade på kan utformning, innehåll och kostnad komma att förändras.

I en kostnadsjämförelse mellan ett nytt centralbad i Göteborg baserat på kravställning om funktionalitet, ytkrav och layout har en jämförelse gjorts med fyra badhus, två nyligen färdigställda och två som kommer att färdigställas under 2022 – 2023.

Vid en jämförelse per bruttoyta (BTA) med en likställd prisnivå och justerad indexerad risk kommer vi ganska nära en jämförbarhet. Kostnaden för grundläggning i Göteborgsprojektet ligger mycket högt i jämförelsen. Kungsbacka är det exempel som skiljer sig mest från övriga fyra med en betydligt lägre totalkostnad.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Total investering för upprättandet av ett nytt centralbad i området Valhallagatan/Evenemangsområdet, läge *Norr om Valhallagatan* är beräknad till ca 1 657 Mkr, men det kan avgå 100 Mkr eller tillkomma 100 Mkr beroende på val av placering inom området. Det blir mer kostsamt med en placering närmare Mölndalsån och en minskad kostnad närmare Burgårdsparken.

I den fördjupade förstudien som redovisades i februari 2021 skiljde sig tidsaspekten för huvudalternativet Gullbergsvass i förhållande till Heden och Ringön. Anledningen var att det fanns möjligheter att inkludera ett bad i Gullbergsvass i ett nära förestående planarbete. Detta skulle påskynda processen och medföra projektstart inom ca tre år i jämförelse med de två andra alternativen, som då bedömdes kunna starta om ca fem år. Den redovisade totalkostnaden för de tre alternativen inkluderade indexuppräkning med ca 2 % per år samt index under byggtid.

Projektkostnader som redovisades i **februari 2021** var:

Total investering för läge **Gullbergsvass** är beräknad till	ca **1 775 000 tkr**
Total investering för läge **Heden** är beräknad till	ca **1 778 000 tkr**
Total investering för läge **Ringön** är beräknad till	ca **1 790 000 tkr**

I nu aktuell redovisning, med ytterligare ett alternativt läge, bedöms tidsaspekten likvärdig då det vid samtliga fyra lägen fordras att en ny detaljplan tas fram. I dagsläget finns inga prioriteringar mellan de fyra alternativen avseende den faktiska tiden för detta arbete. Därmed redovisas alla fyra alternativen i aktuellt kostnadsläge oktober/november 2021, utan antaganden om framtida kostnadsutveckling avseende tid.

Med den utgångspunkten visar den totala projektkostnaden, utifrån kostnadsläge **oktober/november 2021** följande:

läge **Gullbergsvass** är beräknad till	ca **1 711 000 tkr**
läge **Heden** är beräknad till	ca **1 609 000 tkr**
läge **Ringön** är beräknad till	ca **1 621 000 tkr**
läge **Evenemangsområdet** är beräknad till	ca **1 657 000 tkr**

I ovanstående kostnader ingår inte något indextillägg för framtida prisutveckling.

Kostnaden för markförvärv har inte tagits med i kalkylen då det förutsätts att idrotts- och föreningsnämnden arrenderar marken av fastighetsnämnden. Arrendekostnaden ingår i

driftkalkylen och är beräknad enligt kommunens schablon: 3,25 kr/m2 × tomtytan. Driftkostnaden för anläggningen uppgår totalt till ca 92 Mkr/år.

I rapporten redovisas samtliga kostnader som investeringen medför. I likhet med huvudrapporten *Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg*, upptas frågan om markvärde inte i de ekonomiska kalkylerna. Orsaken till detta är att det i dagsläget är svårt att beskriva platsens markvärde på ett objektivt sätt då det är i ett mycket tidigt planeringsskede. Det finns ett bedömt marknadsvärde baserat på befintliga förhållanden och ett potentiellt framtida markvärde för de byggrätter som kan skapas i samband med planläggning av Evenemangsområdet. Det kommer att behövas ett planprogram tillsammans med en ekonomisk förstudie (EFS) där respektive placering av nytt centralbad, arenor, blandstadsbebyggelse och kommunala behov fastställs. När detta är klart kan marknadsvärdet på byggrätter bedömas.

I likhet med tidigare argument om alternativ markanvändning i områdena Gullbergsvass, Heden och Ringön, samt den plats där Valhallabadet ligger idag, frigörs markyta beroende på val av placering. Markyta som då frigörs på grund av att badet byggs någon annan stans, bedöms ha ett stort eller mycket stort potentiellt markvärde i samband med en ny detaljplan som möjliggör nya byggrätter med ett högt exploateringstal.

Inom uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet* (dnr. 1149/18) görs emellertid en översiktlig bedömning där byggrättsintäkterna från området bedöms minska med mellan 750 – 1000 mnkr om ett centralbad placeras där som följd av att ytan för kvartersstad minskar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bygga ett nytt centralbad innebär miljömässig belastning och behöver ses i relation till samtliga hållbarhetsaspekter.

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

Nya innovativa och miljövänliga tekniska lösningar som ger lägre drifts- och förbrukningskostnader ska bedömas, energisnåla lösningar och återanvändning behöver så långt det är möjligt beaktas. Avfall minimeras i så hög grad som möjligt, liksom transporter till och från byggnaden. Val av produkter och material ska bedömas utifrån ett långsiktigt perspektiv, där livscykelkostnader ska ha inverkan på valen.

Placering och tillgänglighet för stadens invånare och besökare kommer att få påverkan på val av färdmedel.

Bedömning ur social dimension

Badanläggningar är värdefulla för människor på många olika sätt, både som arena för föreningsliv, som mötesplats och som motionsanläggning och för att bidra till god simkunnighet hos alla stadens invånare. Ett nytt centralbad i Göteborg kommer att ha en positiv inverkan för stadens invånare, både för barn, unga, vuxna och äldre och för stadens föreningsliv. Ett centralbad med god tillgänglighet och välkomnande utformning

kan också ha en positiv inverkan på mångfald och integration. Sociala relationer mellan invånarna kan få en positiv påverkan för invånarnas hälsa.

Samverkan

Ärendet har ej samverkats med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Fördjupad förstudie – centralbad i Göteborg, Valhallagatan/Evenemangsområdet, bilaga till slutversion daterad 2021-02-26

2. Jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. En utveckling av uppdraget Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg. slutversion 2021-02-26

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16, i enlighet med yrkande från S + D i Kommunstyrelsen, om att återremittera ärendet om ett nytt centralbad i Göteborg. I yrkandet från S + D ska den fördjupade förstudien kompletteras med en belysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet. Som en del i återremissen får idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Idrotts- och föreningsnämnden har att ta ställning till förvaltningens förslag till återrapport.

Beskrivning av ärendet

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

2020-09-10 fick idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag av Kommunfullmäktige att, i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och Byggnadsnämnden, ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges uppdrag 2020-03-19.

I samband med återrapport av *Fördjupad förstudie – nytt Centralbad i Göteborg, 2021-02-26* beslutade Kommunfullmäktige, i enlighet med yrkande från S + D i Kommunstyrelsen, att återremittera ärendet om ett nytt centralbad i Göteborg.

I yrkandet från S + D ska den fördjupade förstudien kompletteras med en belysning av alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet i syfte att säkerställa en god helhetsbild av frågan. Den fördjupade förstudien ska belysa vilka konsekvenser som de olika alternativen medför samt hur de relaterar till varandra.

Med alternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet har samtliga föreslagna placeringar i Tengboms lokaliseringsstudie blivit belysta.

I samband med återremissen önskar Kommunfullmäktige få kunskap om hur kostnadsskillnader uppstår mellan olika badhus. Som en del i återremissen får idrott- och föreningsnämnden i uppdrag att, som en del i den kompletterade förstudien, genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Studien ska innehålla jämförelser och tillhörande analys av funktioner och kostnader.

Jämförelse har gjorts med Varberg, Kungsbacka, Mölndal och Linköping, där Varbergs och Kungsbackas badhus nyligen är färdigställda och byggprojekten är påbörjade i Mölndal och Linköping. Den jämförande studien presenteras i egen bilaga, *Jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner*.

Belysningen av placering av ett nytt centralbad i Valhallagatan/Evenemangsområdet beskrivs i sin helhet i bilaga *Fördjupad förstudie – centralbad i Göteborg, Valhallagatan/Evenemangsområdet, bilaga till slutversion daterad 2021-02-26*

Att skriva om huvudrapporten och integrera en fjärde lokalisering av ett badhus samt en jämförande kostnadsstudie skulle ta längre tid och mer resurser i anspråk. För att få en fullständig förståelse för den genomförda fördjupade förstudien bör bilagorna läsas igenom tillsammans med hela förstudierapporten.

Belysningen av förslag Valhallagatan/Evenemangsområdet omfattar motsvarande fördjupningsnivå som Heden och Ringön. Emellertid har inga nya borrhål för geoteknisk analys eller markprover tagits. Redan befintliga utredningar har kunnat användas som underlag för beräkning av grundläggning samt beräkning av saneringskostnader.

Det arkitektförslag som tidigare tagits fram är anpassat till placeringen i Gullbergsvass. För de tre alternativa placeringarna har den föreslagna byggnaden ”flyttats” från Gullbergsvass till respektive plats men har inte anpassats arkitektoniskt till platsen. Samma kravställning om funktionalitet, ytkrav och layout använts.

Slutsatser

Lokalisering

Information från tidigare genomförda geotekniska undersökningar har använts för att bedöma förutsättningar för grundläggning på denna plats. Baserat på arkitektförslaget och de geotekniska analyserna har en kostnadskalkyl tagits fram, den presenteras i dagens prisbild.

Den tänkta lokaliseringen, från Valhallagatan och norrut mot Ullevi med sin östra gräns ca 50 m från Mölndalsån, består av berg i dagen i väster och lera med ett maxdjup på cirka 50 m intill ån. Grundläggning bör kunna ske dels med stödpålar av betong till fast botten/berg, dels borrade stålpålar till berg. Stålpålarna kommer att användas närmare ån. Detta är en mer kostsam pålningsmetod som behövs för att förhindra massundanträngning/skred mot ån. Därav kan det avgå 100 Mkr eller tillkomma 100 Mkr beroende på val av placering inom området

Under 2021 har priser och kostnader på byggmarknaden ökat markant på vissa varor. Att enbart presentera lokaliseringsalternativet Valhallagatan/Evenemangsområdet i dagens kostnadsläge hade gett en missvisande totalbild. Av den anledningen har övriga tre placeringsalternativ räknats upp till aktuellt kostnadsläge, oktober/november 2021, i denna rapport.

I den fördjupade förstudien som redovisades i februari 2021 var tidsaspekten olika för huvudalternativet Gullbergsvass i förhållande till Heden och Ringön. Bedömningen gjordes då att det fanns möjligheter att inkludera ett centralbad i Gullbergsvass i ett nära förestående planarbete. Skillnaden skulle utgöra två år. Det medförde en indexuppräkning med ca 2 % per år för övriga placeringar samt index under byggtiden. Det gjorde att den totala kalkylen för byggprojektet hamnade på en likvärdig kostnadsnivå, trots att grundläggningskostnaderna bedömdes vara högre i Gullbergsvass.

I nuvarande rapport har tidsaspekten lyfts ur kostnadskalkylen vilket gör att alternativet Gullbergsvass idag är 100 Mkr dyrare än den minst kostsamma placeringen.

Placeringen Valhallagatan/Evenemangsområdet har belysts utifrån samma områdesspecifika förhållanden som övriga platser.

Nyttoanalysen gjord med utgångspunkt att bedöma läget i den framtida stadsmiljö som kan antas komma att omge det nya Centralbadet.

Ur ett samhällsnyttoperspektiv får föreslaget läge inom Evenemangsområdet, norr om Valhallagatan en hög samlad nyttobedömning utifrån de nio påverkande bedömningsfaktorerna. Lokaliseringsalternativen Valhallagatan/Evenemangsområdet, Heden och Gullbergsvass, får sammantaget störst nyttor enligt genomförd nyttoanalys.

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad på de tre platserna som ingår att bedöma i förstudien.	Samlad nyttobedömning för Gullbergsvass	Samlad nyttobedömning för Heden	Samlad nyttobedömning för Ringön	Samlad nyttobedömning norr om Valhallagatan
Tillgänglighet	75	88	70	87
Exploateringseffekt för bostäder och kontor	48	63	45	0
Placering – välkomnande och tryggt	72	85	70	85
Sammanhållen stad	88	85	28	80
Attraktivitet	85	82	40	86
Klimatsmart och hållbart resande	63	53	35	61
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv	85	95	45	95
Turismnäring	38	83	18	85
Näringslivsutveckling	65	65	45	55

Placeringen bedöms positiv utifrån platsens allmänt kända läge och identitet som idrotts- och evenemangsområde. Det kommer att fungera mycket bra som ett lokalbad för områdena centrala Göteborg, Örgryte och Härlanda.

Tillsammans med övriga arenor i området men också parkområden och det centrala läget i staden kan ett centralbad i området ytterligare bidra till stadsliv och aktivitet på platsen under stora delar av dygnet och även på helger. Det finns även positiva effekter i form av samnyttjande kring trafikföring, logistik, parkering etcetera med övriga arenor att hämta.

Samtidigt behöver förutsättningarna beaktas utifrån ett helhetsperspektiv.

Om centralbadet ges det fotavtryck som den här utredningen avser får det konsekvenser på planer för bebyggelse med kvartersstad, med i huvudsak bostäder. Det i sin tur kan påverka uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet* med minskade exploateringsintäkter i form av färre byggrätter.

I det fall då båda uppdragen ska rymmas i området Valhallagatan/Evenemangsområdet bör de planeras som en helhet. I det fall centralbadet ska anpassas till andra förutsättningar än vad som är skissade och räknade på kan utformning, innehåll och kostnad komma att förändras.

Under förutsättning att politiska beslut fattas för evenemangsområdet ska ett planprogram tas fram, efter ett godkänt program söks planbesked och en detaljplan kan starta. Efter

antagande i politiska instanser söks bygglov. Den processen beräknas i normalfall ta ungefär fem år. Byggtiden beräknas därefter till cirka tre år.

Kostnadsjämförelse mellan fem olika badhusanläggningar

Att jämföra byggprojekt är en utmaning. Även om de har samma ändamål är det mycket som skiljer dem åt. Lokala förutsättningar, hur mycket yttre mark som inkluderas i kalkylen, storlek, kapacitet etcetera. Prisläget då ett projekt planeras, upphandlas och byggs påverkar jämförelsen. I ett tidigt skede behöver viss risk påföras kalkylen, en kostnad som kan komma att nyttjas alternativt avföras.

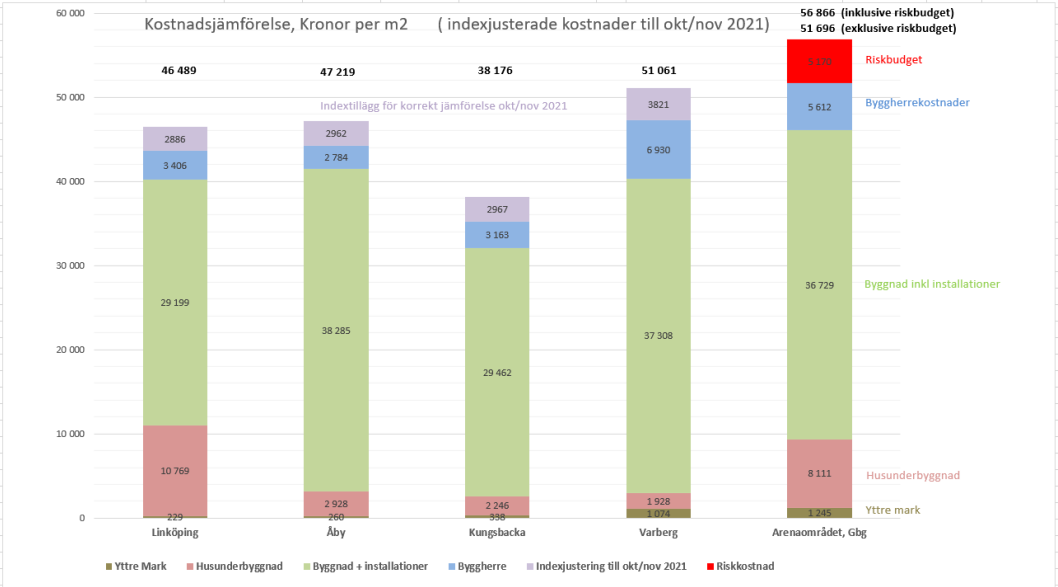
Under det senaste året har entreprenadkostnader på byggmarknaden generellt ökat med ca 7 - 10 % och byggherrekostnader med ca 2 - 3 %. För att göra en rättvisande jämförelse mellan projekt som genomförts vid olika tidpunkter har slutkostnaden för respektive projekt i jämförelsen justerats till aktuell kostnadsnivå i oktober/november 2021, som är det kostnadsläge som den senast uppdaterade kalkylen för Centralbadet i Göteborg är baserad på.

Följande badhusanläggningar har valts ut som jämförelseobjekt då de nyligen har färdigställts (Kungsbacka och Varberg) eller är pågående projekt (Åby i Mölndal och Linköping) som kommer att färdigställas under 2022 – 2023.

Anläggningarna Kungsbacka, Varberg och Åby i Mölndal omfattar vardera en bruttoyta (BTA) om ca 10 000 -12000 m2 och badhusanläggningen i Linköping omfattar en bruttoyta (BTA) om 21 640 m2. Det planerade Centralbadet i Göteborg har en bruttoyta om ca 28 500 m2 (BTA).

För att göra kostnadsjämförelsen meningsfull då anläggningarna är olika stora, har byggkostnaderna jämförts som kostnad per kvadratmeter (BTA).

I nedanstående redovisas kostnadsjämförelser **efter** indexjustering



Fördelningen mellan byggnadskostnad och kostnad för husunderbyggnad är troligen inte gjord på motvsvarande sätt i Linköpingsprojektet som i övriga projekt. Detta indikerar att

byggnaderna generellt ligger på en kostnadsnivå om ca 37-38 Tkr / m2 i projekten, med undantag för Kungsbacka som ligger klart lägre.

Kostnaden för grundläggning i Göteborgsprojektet ligger högt i jämförelsen, då placeringen nära Mölndalsån i Evenemangsområdet fordrar pålning med stålpålar som är ca 3 gånger dyrare än betongpålar, vilket förklarar den stora skillnaden mot övriga projekt.

Nedan sammanfattas indexjusterad kostnad per m2 för respektive projekt **exklusive** en extra riskbudget om 10 % för Centralbadet i Göteborg

Linköping	46 489 kr / m2
Åby	47 219 kr / m2
Kungsbacka	38 176 kr / m2
Varberg	51 061 kr / m2
Arenaområdet, Gbg	51 696 kr / m2

En placering i ett mer gynnsamt läge där grundläggningen kan utföras med betongpålar kan medföra en kostnadsreduktion om ca 100 Mkr vilket motsvarar ca 3 500 Kr / m2.

Funktionalitet

Centralbadet innehåller två 50-metersbassänger som är anpassade för tävlingar med 2 000 åskådarplatser, en hoppbassäng med upp till 10 m hopp, två undervisnings-/rehabiliteringsbassänger, en familjedel och en relaxavdelning med tillhörande funktioner för omklädning och servering. Utöver det finns ett gym som utgör en egen funktion med tillhörande omklädningsdelar.

Linköping som är det badhus som är det största av jämförande objekt rymmer en 50-metersbassäng gjord för tävlingar med knappt 1 000 åskådarplatser, en 25-metersbassäng, en hoppbassäng med upp till 5 m hopp, en undervisningsbassäng, en rehabiliteringsbassäng, ett upplevelsebad med tre vattenrutschkanor och en relaxavdelning, med tillhörande funktioner för omklädning och servering. Anläggningen innehåller även ett gym som delar omklädningsfunktion med baddelen.

Kungsbacka, Varberg och Mölndal som är mindre i yta är byggt för cirka 300 åskådare, varierat utbud av bassänger och familjeområden. För komplett beskrivning se bilaga *Jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. En utveckling av uppdraget Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg. slutversion 2021-02-26.*

Förvaltningens bedömning

Uppdraget i sin helhet har varit att presentera en fördjupad förstudie gällande förutsättningarna för ett centralbad i Gullbergsvass men också att översiktligt studera förutsättningarna för ett centralbad på Ringön, Heden och nu även Valhallagatan/Evenemangsområdet.

Som en del i återremissen fick idrott- och föreningsnämnden i uppdrag att jämföra kostnader mellan olika badhus för att åskådliggöra hur kostnadsskillnader uppstår.

Uppdragen har genomförts som ett gemensamt arbete med Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Ett samarbete har även skett med det parallellt pågående

uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet* som beslutades av Kommunfullmäktige 2021-01-25, för att undvika att uppdragen låser varandra.

Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet har i uppdrag att ta fram inriktningsförslag för området norr och söder om Valhallagatan. Där ny multiarena som ersättning för Scandinavium samt ny hall/arena som ersättning för Lisebergshallen ska ligga söder om Valhallagatan som huvudförslag. Ersättningshallar för Valhallas sporthallar ska ligga i anslutning till de två nya arenorna. Området norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi längs Mölndalsån ska bebyggas med kvartersstad med i huvudsak bostäder. I projektet ska det eftersträvas att finansieringen består av byggrätter.

I det fall då båda uppdragen ska rymmas på området rekommenderas att de planeras som en helhet. I det fall centralbadet ska anpassas till andra förutsättningar än vad som är skissade och räknade på kan utformning, innehåll och kostnad komma att förändras.

Anders Ramsby	Lotta Lidén Lundgren
Förvaltningsdirektör	Avdelningschef

Idrotts- och föreningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret,
fastighetskontoret, Älvstranden Utveckling
2021-12-01

Göteborgs Stad

Nytt centralbad - Fördjupad förstudie

Valhallagatan/evenemangsområdet - Bilaga till slutversion daterad 2021-02-26

Förord

19 mars 2020 fick byggnadsnämnden i uppdrag av kommunfullmäktige att i samverkan med idrotts- och föreningsnämnden, fastighetsnämnden och Got Event skyndsamt utreda förutsättningarna för ett nytt centralbad med utgångspunkt i *Fördjupad lokaliseringsstudie av ett nytt centralbad* (Tengbom, 2018) där Gullbergsvass är huvudalternativet.

10 september 2020 fick idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag av kommunfullmäktige att, i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och byggnadsnämnden, ta fram en mer detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges uppdrag från 19 mars 2020.

I samband med återrapport av *Fördjupad förstudie – nytt Centralbad i Göteborg, 2021-02-26* beslutade kommunfullmäktige, i enlighet med yrkande från S+D i kommunstyrelsen, att återremittera ärendet om ett nytt centralbad i Göteborg.

I yrkandet från S+D ska den fördjupade förstudien kompletteras med en belysning av alternativet Valhallagatan/evenemangsområdet i syfte att säkerställa en god helhetsbild av frågan. Den fördjupade förstudien ska belysa vilka konsekvenser de olika alternativen medför samt hur de relaterar till varandra.

Med alternativet Valhallagatan/evenemangsområdet har samtliga föreslagna placeringar i Tengboms lokaliseringsstudie blivit belysta.

Jämförelse med andra badhus

I samband med återremissen önskar kommunfullmäktige få kunskap om hur kostnadsskillnader uppstår mellan olika badhus. Som en del i återremissen får idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att, som en del i den kompletterade förstudien, genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Studien ska innehålla jämförelser och tillhörande analys av funktioner och kostnader.

Studien presenteras i samma ärende i en separat bilaga, *Jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner*.

Bilaga till huvudrapport

Belysningen av placering av ett nytt centralbad i Valhallagatan/ evenemangsområdet beskrivs i sin helhet i denna rapport som biläggs huvudrapporten, *Fördjupad förstudie – nytt Centralbad i Göteborg, 2021-02-26*. Att skriva om huvudrapporten och integrera den fjärde lokaliseringen samt en jämförande kostnadsstudie skulle ta större tid och resurser i anspråk. Belysningen omfattar motsvarande fördjupningsnivå som Heden och Ringön.

Det arkitektförslag som tagits fram är anpassat till placeringen i Gullbergsvass. För de tre alternativa placeringarna har den föreslagna byggnaden ”flyttats” från Gullbergsvass till respektive plats men har inte anpassats arkitektoniskt till platsen.

För jämförbarhet redovisas alla fyra alternativa placeringar i denna utredning i aktuellt kostnadsläge oktober/november 2021.

Innehåll

1 Övergripande sammanfattning ... 6

2 Lägesbedömning evenemangsområdet ... 7

3 Markägoförhållanden ... 8

4 Gällande och pågående planer ... 8

4.1 Översiktsplan ... 8

4.2 Detaljplan ... 10

5 Pågående planering ... 10

5.1 Utveckling av evenemangsområdet ... 11

5.2 Kommande planeringsprocess ... 11

6 Platsspecifika förutsättningar ... 12

6.1 Trafik och parkering ... 12

6.2 Trafik och tillgänglighet ... 12

6.3 Parkering och angöring ... 15

6.3.1 Centralbadets dimensioneringsgrunder för parkering från Gullbergsvass förslaget ... 16

6.3.2 Bilparkering ... 17

6.3.3 Cykelparkering ... 18

6.3.4 Angöring ... 19

6.4 Geoteknik ... 19

6.5 Förorenad mark ... 20

6.6 Befintliga ledningar ... 20

6.7 Fjärrvärme ... 20

6.8 Fjärrkyla ... 21

6.9 El ... 21

6.10 Vatten och avlopp ... 21

6.11 Buller ... 21

6.12 Luftmiljö ... 22

6.13 Högt vatten och skyfall ... 22

6.14 Strandskydd ... 22

6.15 Övriga platsspecifika förutsättningar ... 22

6.16 Infrastruktur ... 23

6.16.1 Övergripande områdesbeskrivning ... 23

6.16.2 Övergripande infrastruktur och flöden ... 24

6.16.3 Kollektivtrafikstråk ... 26

6.16.4 Bil-, buss och lastbilstrafikleder 27
6.16.5 Cykelleder och gångstråk 27
6.16.6 Planering för centralbad 28
7 Nyttoanalys, samhällsnytta 30
7.1 Tillgänglighet 32
7.2 Exploateringseffekter på bostäder och kontor 33
7.3 Placering - välkomnande och tryggt 33
7.4 Sammanhållen stad 33
7.5 Attraktivitet 33
7.6 Klimatsmart och hållbart resande 34
7.7 Närhet till andra verksamheter och förenklat vardagsliv 34
7.8 Turismnäring 35
7.9 Näringslivsutveckling 35
8 Ekonomi 35
8.1 Total investering för läge Valhallagatan/evenemangsområde 36
8.2 Kostnadsredovisning - fyra alternativa placeringar 37
8.2.1 Evenemangsområdet / Arenaområdet 37
8.2.2 Gullbergsvass 38
8.2.3 Heden 39
8.2.4 Ringön 39
8.2.5 Översikt - kalkylerade projektkostnader för Gullbergsvass, Heden, Ringön och evenemangsområdet 40
8.3 Markvärde och arrendekostnad 42
8.4 Kostnader för staden utöver projektkostnad 43
8.5 Placeringens konsekvenser för annan pågående planering ... 44
9 Tidplan 45
10 Fortsatt arbetsprocess 45

1 Övergripande sammanfattning

Den föreslagna placeringen har utgått från de arkitektförslag som togs fram i tidigare genomförd rapport om lokalisering av nytt centralbad. Även samma kravställning om funktionalitet, ytkrav och layout har använts för denna föreslagna placering.

Information från tidigare genomförda geotekniska undersökningar har använts för att bedöma förutsättningar för grundläggning på denna plats. Baserat på arkitektförslaget och de geotekniska analyserna har en kostnadskalkyl tagits fram och presenteras i dagens kostnadsbild. Under perioden har priser och kostnader på byggmarknaden ökat markant på vissa varor. För att placeringsalternativen ska bli jämförbara har övriga tre placeringsalternativ har räknats upp till aktuellt kostnadsläge oktober/november 2021 i denna rapport.

Total investering för läge *Norr om Valhallagatan* är beräknad till cirka 1 657 000 tkr, men det kan avgå 100 mnkr eller tillkomma 100 mnkr beroende på val av placering inom området. Det blir mer kostsamt med en placering närmare Mölndalsån och mindre kostsamt närmare Burgårdsparken.

Markförhållanden, prisutveckling och tidsaspekten påverkar projektets totalkostnad. I slutrapporten, "*Fördjupad förstudie – nytt Centralbad i Göteborg, 2021-02-26"* befanns sannolikheten som hög att en placering i Gullbergsvass kunde ingå i detaljplan Kämpegatan. Att få med planeringen av ett nytt centralbad i en befintlig planprocess och därmed påskynda ett färdigställande bedömdes gynna totalkostnaden. Planprocessen är nu påbörjad vilket gör att tidsaspekten nu inte kommer att skilja sig nämnvärt åt ur ett planeringsperspektiv, oavsett var badhuset placeras. Därför har tidsaspekten för planprocess lyfts ur totalkalkylen för samtliga placeringar. Investeringskalkyl och totalkostnader presenteras under ekonomiavsnittet.

Föreslaget läge inom evenemangsområdet, norr om Valhallagatan, bedöms positivt för ett nytt centralbad utifrån platsens allmänt kända läge och identitet som idrotts- och evenemangsområde. Tillsammans med övriga arenor i området samt med parkområden och det centrala läget kan ett centralbad ytterligare bidra till stadsliv och aktivitet i området under stora delar av dygnet och på helger. Det finns också fler positiva effekter att hämta med övriga arenor i form av samnyttjande kring trafikföring, logistik, parkering etcetera.

Hänsyn behöver tas till det pågående uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet*, för att undvika att det och lokalisering av nytt centralbad i Göteborg inte låser varandra.

Om centralbadet ges det fotavtryck som denna utredning beräknar kan konsekvenser på planer för bebyggelse med kvartersstad, med i huvudsak bostäder, samt måluppfyllnad avseende exploateringsintäkter uppstå. Detta bör

belysas i utredningsuppdraget om evenemangsområdet där försäljning av byggrätter i området ska bidra till finansieringen av uppdragets genomförande.

I det fall då båda uppdragen ska rymmas i området Valhallagatan/evenemangsområdet bör de planeras som en helhet. I det fall centralbadet ska anpassas till andra förutsättningar än vad som är skissade och räknade på kan utformning, innehåll och kostnad komma att förändras.

Under förutsättningar att politiska beslut fattas i arenafrågan och med ett godkänt planprogram kan en detaljplan startas tidigast 2023. En lagakraftvunnen detaljplan bedöms kunna finnas framme tidigast 2026–2027. Detta innebär att ett centralbad kan stå klart som tidigast 2029 på föreslagen plats.

2 Lägesbedömning evenemangsområdet

Föreslaget läge inom evenemangsområdet, norr om Valhallagatan, bedöms positivt för ett nytt centralbad utifrån platsens allmänt kända läge och identitet som idrotts- och evenemangsområde. Centralbadet och övriga arenor i området men också parkområden och det centrala läget i staden har förutsättningar att kunna bidra till varandra. Samtidigt bör konsekvenser för planerad bebyggelse på tänkt lokalisering beaktas.

Platsens identitet och omgivande kulturmiljö kan medföra höga förväntningar och krav på den ikonbyggnad som centralbadet planeras bli.

Denna föreslagna plats behöver studeras vidare i förhållande till platsens stråk och omgivningar, exempelvis övriga arenor, trafikföring, logistik och parkering.

Ett centralbad i området kan ytterligare bidra till stadsliv och aktivitet på platsen under stora delar av dygnet och även på helger.

Föreslaget läge inom evenemangsområdet innebär att centralbadet placeras i anslutning till en kommande planerad kvartersstruktur. Det kommer därför vara viktigt att så många sidor av byggnaden som möjligt blir aktiva. Arkitektförslaget redovisar en lösning utan dedikerad baksida för att lättare smälta in i en innerstadskontext. Om ett centralbad placeras i föreslaget läge behöver det studeras vidare om byggnaden kan bidra till aktivitet även på de sidor som inte är entrésida. Lämplig tomtutbredning behöver studeras vidare och sannolikheten att badhuset behöver ritas om för anpassning till tomtförutsättningar kan anses vara betydande.

Vid lokaliseringen inom området är det viktigt att hänsyn bland annat tas till Burgårdsparken och dess kvaliteter, till möjligheter att åstadkomma stråk både i nord-sydlig och öst-västlig riktning samt till anpassningar till en

kvartersstruktur med framförallt bostäder. Det är viktigt att framtida bostadsbebyggelse integreras i staden och inte blir en ö bakom ett centralbad.

Centralbadet kommer under en lång period att ligga i ett område som är en byggarbetsplats. Utbyggnad av kommande kvarter och gator samt byggnation av flera arenor försvårar tillgängligheten under denna period.

En placering av centralbadet med dess stora fotavtryck i evenemangsområdet kan medföra svårigheter att lösgöra ytor för andra arenor och även begränsa möjligheter till exploateringsfinansiering. Detta beskrivs närmare under kapitlet Nyttoanalys.

Hänsyn måste också tas till Mölndalsåns strandskydd. Strandskyddet inträder/återinträder vid upphävande av stadsplaner/detaljplaner.

3 Markägoförhållanden

Berörda fastigheter är Heden 705:7, 705:8 samt 705:24, samtliga med Göteborgs Stad som ägare.

De delar av fastigheterna som berörs utifrån tänkt placering är idag parkeringsplats samt Valhalla IP. Föreslagen placering angränsar i västra delen av fastigheten 705:7 till park. Placeringen går i någon mån in i parkområdet. Det finns inga uppgifter på arrenden, servitut eller ledningsrätter. Burgårdsparken ligger centralt i evenemangsområdet och har betydelse för att knyta ihop evenemangsområdet samt bidra med värdehöjande stadskvaliteter.

4 Gällande och pågående planer

4.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. I förslaget till ny översiktsplan anges för området för centralbad följande markanvändningar: ”blandad bebyggelse – stadskärna” samt ”befintlig stadsdelspark”.

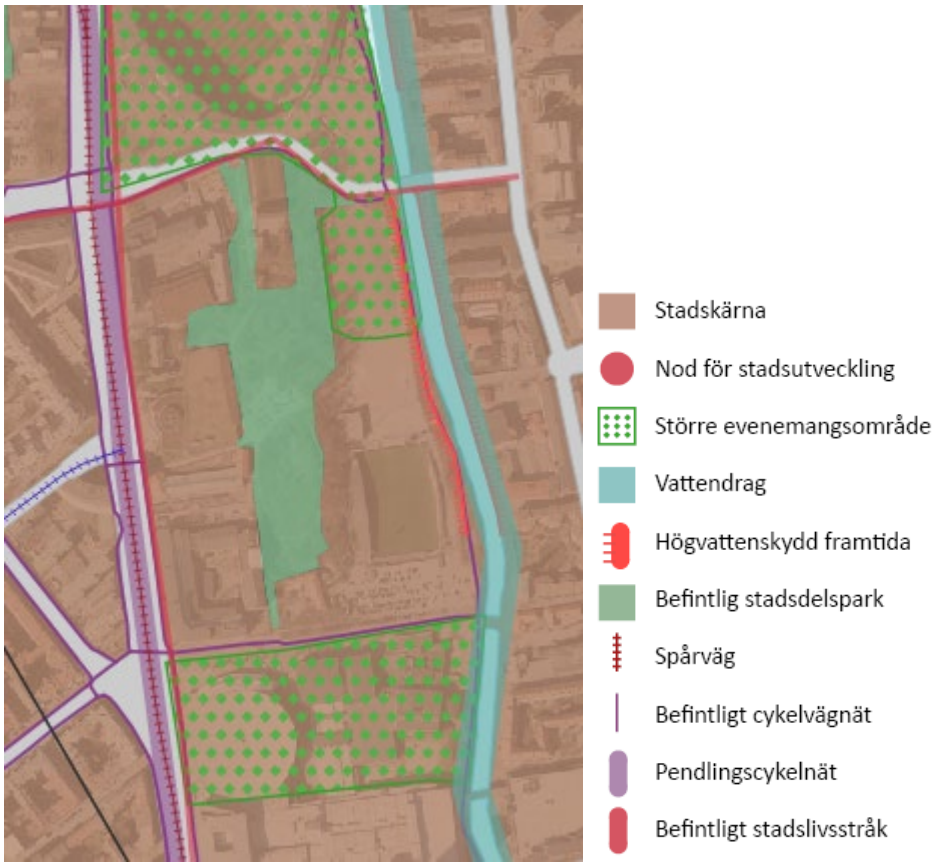


Bild 1.

Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

I förslaget till ny översiktsplan pekas området ut som evenemangsområde samt som del av stadskärnan (se Bild 1). Evenemangsområdet har ett huvudsakligt innehåll av idrottsanläggningar men även mässa, utbildning, hotell och kontor. Målsättningen är att skapa en väl integrerad stadsdel där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och samverka. Eventuell bebyggelse av bostäder behöver ske i relation till en redan existerande brist på samhällsservice i form av förskola och skola i området, som är ytkrävande och svåra att tillföra i området.

Rekommendationer för Burgårdsparken – befintlig stadsdelspark

Parkkvaliteter och ekosystemtjänster ska utvecklas i alla parker. Genom detta kan parkerna ges förutsättningar att hysa såväl ekologiska som sociala värden och motsvara riktvärdena för stadsparker och stadsdelsparker. Byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade ska inte tillåtas. Stora parker ska så långt möjligt hållas fria från trafik- och industribuller och vara enkla att nå med kollektivtrafik och cykel. Länsstyrelsen har vidare i samtal med stadsledningskontoret, med anledning av utredning av

evenemangsområdet, meddelat att de anser att Burgårdsparken ingår i riksintresset för Innerstaden.

4.2 Detaljplan

Huvuddelen av tänkt planområde omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Gårda och Heden i Göteborg (området söder om Levgrensvägen)* som fastställdes 1952. Berört område är främst reglerat som Allmän plats: park. Nuvarande parkering och befintlig förskola väster om området omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Heden i Göteborg (Biluppställning mm. norr om Valhallagatan* som fastställdes 1979. Planen innehåller Biluppställning (parkering), planteringar, förskola samt anslutning till bergrum.

Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

5 Pågående planering

I närområdet pågår ett antal projekt med mer eller mindre påverkan på aktuellt område. I öster pågår sedan en tid ett program för Gårda i vilket man försökt identifiera behov av tillkommande service och friytor för att kunna släppa fram en fortsatt stadsutveckling inom Gårda. I programarbetet avsåg man även att föra dialog med Länsstyrelsen och Trafikverket kring ombyggnad av trafikmot och påverkan på trafikalstring i befintliga mot. Programmet ligger nu vilande och kommer eventuellt omvandlas till planeringsförutsättningar då stadens förvaltningar inte är överens om hur programhandlingen ska se ut.

I Gårda finns ett större antal pågående eller lämnade positiva planbesked för främst utveckling av befintliga kontors- och verksamhetsfastigheter men även för inslag av bostäder. I södra änden av Gårda har stadsbyggnadskontoret i uppdrag att under 2022 starta detaljplan för bevarande av befintliga landshövdingehus, vilka idag ligger planstridigt på en parkeringsfastighet. Samtliga detaljplaner i Gårda kommer att vara beroende av samordning av behov med evenemangsområdet.

Pågående arbete med evenemangsområdet utreder under ledning av stadsledningskontoret hur fullmäktigeuppdraget att skapa nya arenor i området mellan Ullevi och Korsvägen kan hanteras. Samordning mellan uppdragen är helt centralt för att skapa framdrift och förutsättningar för en lyckosam hantering av området.

Vid Korsvägen pågår utbyggnad av Västlänken vars influensområde, med avseende på utredningar med mera, sträcker sig en bra bit upp mot Valhallagatan. Det finns dock ingen direkt koppling mellan de två projekten. Vid Svenska Mässan pågår detaljplan för ett fjärde torn vilken även kommer innehålla en koppling mot Västlänken. Vid Engelbrektsgatan pågår planering för en ny spårvägskoppling, Engelbrektslänken som kommer att öka

redundansen i systemet och skapa en ny koppling i staden. Norr om tänkt planområde, vid Smålandsgatan, pågår detaljplan för nytt polishus samt bostäder. Även denna detaljplan kommer att ha anspråk på delar av evenemangsområdet för att klara bland annat behov av förskolor och bostadsnära park.

5.1 Utveckling av evenemangsområdet

Stadsledningskontoret har fått i uppdrag att samordna arbetet med utvecklingen av evenemangsområdet. I enlighet med beslut i Kommunfullmäktige 2021-01-25 ska planer för en ny multiarena som ersättning för Scandinavium samt ny hall/arena som ersättning för Lisebergshallen som huvudförslag ligga söder om Valhallagatan, i anslutning till Svenska Mässan. Ersättningshallar för Valhallas sporthallar ska ligga i anslutning till de två nya arenorna. Området norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi, längs Mölndalsån, ska bebyggas med kvartersstad med i huvudsak bostäder. I projektet ska det eftersträvas att finansieringen består av byggrätter.

5.2 Kommande planeringsprocess

Efter inriktningsbeslut avseende evenemangsområdet bör ett planprogramarbete starta. Det är inte lämpligt med en frimärksplan för centralbadet. Det krävs en helhetssyn som grund för områdets utveckling. Program för detaljplan behövs för evenemangsområdet för att lösa frågor på systemnivå och lösa frågor med beroenden inom evenemangsområdet.

Planprogrammet bör omfatta området mellan Svenska Mässan i söder och Ullevi i norr, Mölndalsån i öster och Skånegatan i väster. Exempel på frågor som behöver hanteras på en övergripande nivå är följande:

- Trafik, parkering och mobilitet måste utredas för hela området, inte minst för att kunna hantera påverkan på E6.
- Sammanhållen och medveten gestaltning behövs på en övergripande nivå, som inriktning till efterkommande detaljplaner och projekttävlingar för arenor.
- Hur kan evenemangsområdet bli en levande stadsdel och inte bara levande då det är evenemang? Det handlar bland annat om att koppla stadsdelen bättre till omgivande stadsdelar, blandstadsfunktioner med mera.
- För att få en bra ekonomisk styrning avseende exploateringsekonomin så krävs ett arbete (ekonomisk förstudie) på områdesnivå i ett tidigt skede.

6 Platsspecifika förutsättningar

6.1 Trafik och parkering

Föreslagen plats för centralbad i denna rapport, norr om Valhallagatan, ligger cirka 1,5 kilometer sydost om Göteborgs Centrum, med endast dryga 1 000 meters gångavstånd från Centralstationen, cirka 800 meter från Götaplatsen/Avenyn och 400 meter till Korsvägen. Badets ungefärliga läge framgår i bild 5 under Infrastruktur.

Beskrivningen utgår från samma byggnad som den fördjupade förstudien på Gullbergsvass och att denna istället förläggs inom evenemangsområdet, norr om Valhallagatan. Om lokaliseringen inom området förändras kan konsekvenserna också bli annorlunda. Inom evenemangsområdet och i anslutande områden finns ett stort behov av transporter och samordning av lösningar för logistik och parkeringsmöjligheter kommer behövas. Hypotetiskt öppningsår är 2029.

Oavsett lokalisering är förutsättningen alltid att alla trafikabla funktioner såsom parkering för bil och cykel, plats för hämta/lämna, bussangöring, lastning och lossning samt sophämtning ska lösas på kvartersmark. Detta är, med tanke på den korta tiden för förstudien, inte utrett för denna lokalisering utan måste studeras vidare om detta alternativ väljs.

6.2 Trafik och tillgänglighet

Denna studie, med föreslagen plats, har som utgångspunkt att övriga förslag från inriktningsdokument ifrån tidigare lägesbedömningar av Gullbergsvass, Heden och Ringön ska gälla. Ytbehov för angöring/korttidsparkering och leveranser är inte möjligt att uppskatta i dagsläget. Detta måste noggrant studeras framöver ihop med badets utformning på aktuell plats för att klargöra hur byggnaden bör utformas, riktas och lokaliseras i samspel med entrépunkter och övergripande stråk för att möjliggöra en god tillgänglighet. Dessutom måste detta studeras ihop med övrig framtida tänkt exploatering och vidareutveckling av området.

Framöver är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med ytor för att kunna tillgodose alla funktioner och ytor som krävs, inte minst tillgängligheten för gående och cyklande. Tillgängligheten och behovet av nya gång- och cykelbroar inom gatunätet och kopplingar till stråk inom Burgårdsparken behöver utredas tillsammans med ytor. Då det är många funktioner som ska rymmas inom området, kan detta innebära en svårighet. Om alla ytor ska finnas på den egna fastigheten motsvarande en total tomtyta på cirka 21 000 kvadratmeter så motsvarar denna yta ungefär all yta mellan Burgårdspaken och Mölndalsån och från Valhallagatan med Valhalla parkering i söder och fotbollsarenan i norr med alla parkeringsytor utmed Ån, se blå markerat område i Bild 2.

Bild 2. Valhallagatan har sin sträckning mellan Gårda och Skånegatan. Övergripande infrastruktur/trafikstruktur och avstånd beskrivs under avsnittet Infrastruktur.

Badhuset bör på sikt kunna få cirka en miljon årsbesök. Närhet till kollektiva kommunikationer är därför mycket viktigt.

En lokalisering av centralbadet norr om Valhallagatan är mycket positiv utifrån trafikstrategin och hållbart resande. Med Västlänkens tillkomst kommer tillgängligheten till kollektivtrafik vara mycket god med närhet till både Lisebergsstationen och Korsvägens pendelstation. Med en kortare promenad nås även andra viktiga knutpunkter för mer långväga besökare, Centralstationen och Nils Ericsonsplatsen. Till detta kommer närhet till övrig kollektivtrafik och stadslinjer. Närmast badet finns hållplatser på Skånegatan. Kollektivtrafik genom Gårda kommer att utökas och arbete pågår med ny spårvagnslänk, Engelbrektslänken intill Heden. Allt klart innan badet tas i bruk. (Avstånd framgår under avsnittet Infrastruktur / Kollektivtrafikstråk)

Lokaliseringen har förutsättningar att fungera bra för alla trafikslag, sett till infrastruktur med trafikmot och noder som finns nära. Dock är E6:an redan i dag hårt belastad med stora trafikmängder under maxtrafiktimmar. Trafikdata som presenterats i en trafikanalys gjord 2018 av Ramböll[1] (i samband med Lisebergs utvidgning) visar på ökad trafikbelastning framöver på trafikmoten och även på Valhallagatan. I trafikanalysen framgår att i ett scenario med Västlänken färdigställd, utan exploatering;

- Vid slutlig lösning av Korsvägen minskar trafiken på alla vägar som leder in mot Korsvägen.

[1] Trafikanalys Lisebergs utvidgning söderut Datum 2018-03-018, Uppdragsnummer 1320040872 Utgåva/Status ÄTA 1

- Ullevimotet*[2], Gårdamotet* och Kallebäcksmotet* får ökad trafik,
- medan trafiken minskar på Örgrytemotet dock ökar trafiken, enligt modellen, på avfartsrampen som är möjlig att ta till Nellickevägen för trafiken som kommer norrifrån.
- Valhallagatan får ökad trafik

Ny trafikanalys av området kommer dock att krävas som grund för fortsatt arbete och planering av de olika trafikslagen till anläggningen. För trafik som genereras till evenemang, arenor och idrottshallar utgår Trafikverket från att den trafiken kan ha andra maxtrafiktimmar än generell trafik, som till stor del är pendlingstrafik. Utvärdering kommer krävas vid exploatering för olika typer av trafikströmmar, trafikmängder, och vilka tider trafiken tar sig till och från målpunkter och hur detta påverka statligt vägnät, att exploateringen inte bör påverka vägens funktion.

Om huvudentrén placeras mot det befintliga gång- och cykelstråket utmed Mölndalsån ger detta korta avstånd och genväg för gående och cyklister. Stråket ansluter till övergripande nät i alla riktningar även om specifika korsningar och konfliktpunkter kan behöva ses över för ökad trygghet och trafiksäkerhet. Strävan är att inte blanda tunga och stora fordon med angöring för besökare.

Tillgängligheten med bil är osäker framöver, då antalet tillgängliga parkeringsplatser inom evenemangsområdet, med nytt centralbad och arenor, kommer att reduceras framöver. På föreslagen plats för centralbad finns i dag Valhallas parkering som kommer att ersättas med badets behov av parkering. Totala behovet av parkering i området samt möjliga förbättringar behöver utredas mer i kommande utredningar, lämpligen ihop med trafikkontoret och ägare av anläggningar. Förslag finns i tidigare volymstudie av evenemangsområdet[3] att till exempel garaget vid Svenska Mässan utvidgas med fler parkeringsplatser.

Vid stora arrangemang används Valhalla IP som uppställningsyta och parkeringsplats, transportfordon parkerar med utrustning. Om centralbadet ska placeras inom evenemangsområdet behöver Valhalla IP rivas och befintlig verksamhet omlokaliseras. Valhallagatan har stora flöden via Mässans logistikhantering och vid stora arrangemang på Scandinavium använder ett stort antal chartrade bussar Valhallagatan som angöring. Vid en framtida exploatering måste transportbehovet beaktas inom området och de utrymmen som i dag finns för logistik. Förslag finns i tidigare utredningar kring logistik, läs mer under avsnittet Infrastruktur.

---

[2] *Samma tendens på eftermiddagen som förmiddagen med undantagen att Kallebäcksmotet får minskad trafik på ramperna söderut på E6 och Gårdamotet får minskad trafik i riktning in mot Blekeallén på eftermiddagen.

[3] *Volymstudie evenemangsområdet* - Ramböll 2019-09-06

6.3 Parkering och angöring

Ungefärligt läge för centralbad framgår av Bild 5 under avsnitt 6.16 Infrastruktur.

Parkering för rörelsehindrade, platser för att hämta/lämna och transporter behöver finnas nära byggnaden och det normala kravet är att alla sådana funktioner ska lokaliseras på kvartersmark.

En total tomtyta på cirka 21 000 kvadratmeter bedöms behövas om samtliga parkeringar, angöring etcetera ska få plats inklusive byggnad. Byggnaden är utformad enligt Gullbergsvass skisser och jämförbar med vad som skissats på andra platser för centralbad, exempelvis Heden. Denna yta motsvarar, jämfört med Valhalla IP:s fotbollsplans (mått 105x65) area av drygt 7 100 kvadratmeter, i princip tre planer.

Med tanke på den korta tiden för förstudien, är ytor som behövs för bil och cykel, plats för hämta/lämna, bussangöring, lastning och lossning samt sophämtning inte utredda och behöver studeras vidare om detta lokaliseringsalternativ väljs.

Antalet parkeringsplatser på Valhalla parkering är i dag 305 stycken. Inom den del som också upptas och nås av arenor, innanför streckad linje i bild 3 “Befintliga parkeringar kring dagens evenemangsområde”, är antalet parkeringsplatser nästan 1 300 st (1 282 st) (Innanför streckad linje i bild ingår; Ullevigaraget, Ullevi-Levgrensvägen, Burgårdsskolan, Svenska Mässan, Valhalla och övriga mindre parkeringsytor).

I direkt anslutning till området, maximalt gångavstånd till Ullevi/Scandinavium cirka 300 meter, finns ytterligare nästan 1 900 stycken. (P-hus Skånegatan, Johan på Gårdas gata P-hus, Gårdaskolan, Tomtegatans P-hus, Fabriksgatan 38-42, Focus P-hus)

Utöver dessa finns också uppskattningsvis uppemot 600 parkeringsplatser i Gårda som är kopplade till kontor och som utnyttjas i mindre grad under kvällstid.

Inom en radie på 600-800 meter till ovan nämnda arenor finns ytterligare cirka 3 000 parkeringsplatser på till exempel Heden, Södra Lisebergs parkering.

Behovet av parkering till följd av framtida utveckling och exploatering behöver studeras gemensamt för hela evenemangsområdet. Möjliga förbättringar behöver utredas i kommande utredningar, lämpligen ihop med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och ägare av parkeringsanläggningar. Samnyttjande med annan bebyggelse som planeras behöver beaktas, det förutsätts att planerad bostads- och kontorsbebyggelse löser sina parkeringsbehov ovan eller under mark inom den egna fastigheten. Möjligheterna finns också att samutnyttja parkeringar i närområdet, de upp emot 600 parkeringsplatser i Gårda som är kopplade till kontor och dessa utnyttjas i mindre grad under kvällstid. Tillgängligheten till parkeringsanläggningar inom Gårda, österut, kan också förbättras genom fler

gång- och cykelbroar över Mölndalsån. I tidigare volymstudie av evenemangsområdet[4], finns exempelvis förslag på att garaget vid Svenska Mässan utvidgas med cirka 400 parkeringsplatser. Om denna kapacitetsökning är möjlig på Svenska Mässan eller på annan parkeringsanläggning kan också studeras framgent.

Bild 3. Befintliga parkeringar kring dagens evenemangsområde. Den blå cirkeln visar ungefärlig placering av nytt centralbad.

6.3.1 Centralbadets dimensioneringsgrunder för parkering från Gullbergsvass förslaget

Bedömt behov för bil- och cykelparkering samt angöring av olika slag, har gjorts i samband med att Gullbergsvass förslaget togs fram5. Utgående ifrån en miljon besökare/år studerades två typdagar ”*normaldag*” och ”*tävlingsdag*” där tävlingsdagen utgörs av fullsatt anläggning med fulla läktare. Fallet med en mindre tävling som inte drar fullsatta läktare specificeras inte men torde landa mellan de två typdagarna avseende parkeringsefterfrågan.

---

[4] *Volymstudie evenemangsområdet* - Ramböll 2019-09-06

[5] Se ”BILAGA 4 - Centralbad - Trafik och parkering 2021-01-31”- tillhörande *Fördjupad förstudie -Centralbad i Göteborg, slutversion 2021-02-26*.

Bedömt behov av parkeringar har beräknats utifrån dels en färdmedelsfördelning, procentandel per trafikslag, som sen har gett antal resor för en normaldag per trafikslag.

Utgångspunkten i förslaget är att parkering för *normaldagen*, bil- och cykelparkering, löses på den egna fastigheten medan parkeringsbehovet för tävlingsdagen kan täckas genom att utöver den egna fastigheten även nyttja öppna besöksparkeringar på annan kvartersmark i närområdet och samnyttjande ytor.

6.3.2 Bilparkering

Utpekad plats för centralbad i denna rapport innebär att dagens Valhalla parkering tas bort och ersätts med dimensionerande markparkering för centralbadet.

Totalt bedöms centralbadets behov på den egna fastigheten vara cirka 70 bilparkeringar. Utifrån antagandena under tidigare avsnitt om ”Dimensioneringsgrunder” blir efterfrågan på bilparkering under normaldagen 60 platser i 2035-scenariet vilket motsvarar cirka 1 500 kvadratmeter. Till dessa kommer behovet av parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH), sex stycken har bedömts vara rimligt i Gullbergsvassutredningen men antalet kan behöva utökas om behovet skulle visa sig bli större. Parkering för rörelsehindrade ska anläggas inom 25 meter från en tillgänglighetsanpassad entré. Med antagandet att centralbadet öppnar 2029 kommer det i den fortsatta planeringen även att behöva tas höjd för parkeringsbehovet utifrån scenario för 2018 med högre efterfrågan på bilplatser.

Möjligheten finns även att förlägga bilparkeringen för normaldagen (gäller inte PRH) i parkeringshus/parkeringsgarage på annan fastighet i närområdet/grannkvarter. Detta förutsätter i så fall ett långsiktigt avtal (minst 25 år) med en annan fastighetsägare om att säkerställa tillgängligheten till 60 platser för centralbadets besökare. Då kvarteren i närheten av centralbadet ännu inte fått sina program eller är planlagda har det i denna förstudie inte varit möjligt att föra sådana dialoger, konsekvensbeskriva eller beräkna kostnader för ett sådant avtalsupplägg. Möjligheten behöver utredas vidare i den fortsatta planeringen.

För *tävlingsdagen* blir bilparkeringsbehovet 450 platser. Enligt riktlinjerna för mobilitet och parkering (2018) är acceptabelt gångavstånd för besökare till verksamheter 700 meter. För stora, sällan förekommande, publika evenemang bör dock ännu längre gångavstånd kunna accepteras.

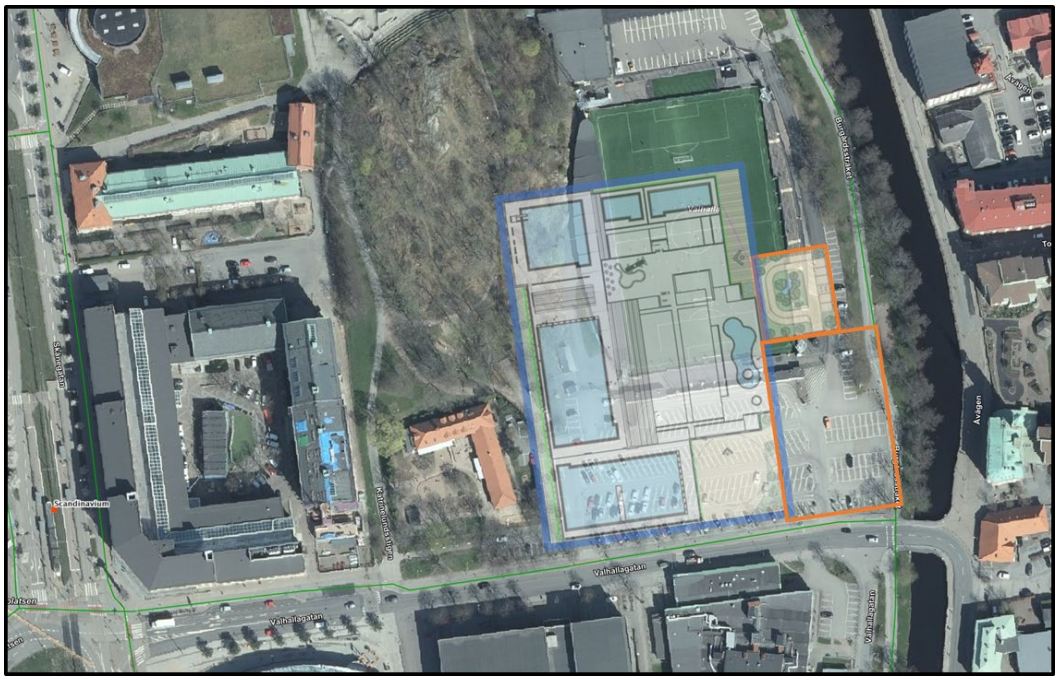


Bild 4. Schematisk bild med centralbad ifrån Gullbergsvass förstudie inplacerad på tomt. Del av markytor med ytor för bilparkering är visade med orange ram, där övre del visar PRH (klipp ifrån Gullbergsvass). Utöver dessa ytor krävs ytor för cykelparkering och angöring mot Valhallagatan, ej med i bild. Ytbehov för angöring/korttidsparkering och leveranser är inte möjligt att uppskatta i dagsläget och måste noggrant studeras framöver ihop med badets utformning och övrig exploatering.

6.3.3 Cykelparkering

Enligt samma resonemang som för bilparkering ger antagandena ifrån Gullbergsvass cykelparkeringsbehov under normaldagen på 120 platser. Dessa ska lösas på den egna fastigheten och ligga i nära anslutning till entréer i ett väl synligt läge med god belysning. Cykelställen ska möjliggöra fastlåsning i ramen samt placeras så att det är lätt att parkera sin cykel. De får gärna ha väderskydd. Med vinkelrät uppställning i dubbla rader motsvarar detta cirka 200 kvadratmeter om alla cyklar är normala. Det blir allt vanligare med större cykelvarianter som lådcyklar, trehjuliga cyklar och cyklar med kärra varför ytan bör utökas för att även rymma dessa typer. Tio platser för större cykeltyper ger behov av ytterligare 60 kvadratmeter.

Cykelparkering och dess ytor med ungefärliga ytkrav, behöver säkerställas i fortsatt arbete och finns inte med i den schematiska bilden (Bild 4).

För att även täcka för tävlingsdagen är rekommendationen att bygga att bygga 100 - 150 fasta cykelplatser (utöver behovet på 120 platser för normaldagen) samt att skaffa beredskap för att vid enstaka tillfällen etablera ytterligare 100 - 200 temporära platser på mark som i normalfallet används till annat. Samnyttjande vid evenemang bör ses för hela området med bad och sportarenor och i anslutning till målpunkterna bör också avgränsade ytor för elsparkcyklar beaktas och hanteras tillsammans med lokalisering av en station i lånecykelsystemet.

6.3.4 Angöring

Lämplig yta och dess disposition på tomten har inte varit möjlig att studera för utpekad plats. Fortsatt arbete behöver ske i samverkan med trafikkontoret.

Behovet för bilangöring hämta/lämna bedöms till 5–10 platser. I förslaget ifrån Gullbergsvass utredning till tomtdisposition föreslås plats för hämta/lämna i slingan vid entrétorget som bedöms rymma 5–6 bilar.

Behovet för bussangöring kan dagtid handla om tiotalet angöringar om dagen men sällan fler än en buss i taget. I samband med tävlingar anger Got Event i den förra förstudien behovet av cirka fem bussar vid nationella tävlingar och färre på mindre tävlingar.

Angöringen är bara avsedd för av- och påstigning. Långtidsuppställning av bussar under till exempel en tävlingsdag förutsätts ske på annan plats. En möjlighet till bussangöring är att anlägga en bussficka utmed Valhallagatan. En sådan ficka bör göras 3,5 meter djup och 50 meter lång. Yta med eventuell vändplats finns också med i Gullbergsvass utredningen. Utformning av en flexibel yta för buss- och bilangöring utmed Valhallagatan (söder om byggnaden) bör också studeras framåt, ytan används flexibelt för bussangöring dagtid och/eller vid evenemang och som kompletterande hämta/lämna-platser på övrig tid.

När det gäller angöring för transporter till centralbadet behöver detta studeras vidare tillsammans med omgivande bebyggelse och trafikstruktur. Strävan är att inte blanda tunga och stora fordon med angöring för besökare, framför allt inte vid målpunkter som lockar många barn och unga. I Gullbergsvass utredningen finns förslag med vändplats för transporter nära byggnaden, dimensionerad för en 16 meter lång lastbil. Transporter till och från anläggningen antas utgöras av sopor, driftsmaterial för vattenbehandling, varor till eventuell försäljning och café samt eventuellt tvätt. Totalt sett bedöms det bli aktuellt med en eller några få angöringar per dag.

Ambulans och räddningstjänstens framkomlighet och behov behöver också studeras framåt. I händelse av incidenter med behov av ambulans till byggnaden används företrädelsevis vändplanen för transporter. Här kan brandbilar vända och ambulansen transportera personer utan att behöva passera gäster genom huvudentrén. Men tillgängligheten för räddningstjänsten med körbara stråk runt och intill byggnadens alla sidor, eventuellt avgränsat med pollare, behöver utredas i detalj i det fortsatta arbetet. Uppsamlingsytor vid eventuell utrymning behöver finnas och dessa ska helst nås utan att behöva passera väg med trafik.

6.4 Geoteknik

För god säkerhet i kalkylerna krävs en geoteknisk analys. De geotekniska förutsättningarna för platsen har studerats genom inventering av tidigare genomförda undersökningar i området.

Den tänkta lokaliseringen, från Valhallagatan och norrut mot Ullevi med sin östra gräns cirka 50 meter från Mölndalsån, består av berg i dagen i väster och lera med ett maxdjup på cirka 50 meter intill ån.

Leran är lös men inte av typen kvicklera enligt av vad som framkommit ur tidigare genomförda geotekniska undersökningar.

Grundläggning bör, vid denna placering, kunna ske dels med stödpålar av betong till fast botten/berg, dels borrade stålpålar till berg. För betongpålarna kommer lerproppar att behöva dras och de pålarna behöver troligtvis ha bergskor. Stålpålarna kommer att användas närmare ån. Detta är en mer kostsam pålningsmetod som behövs för att förhindra massundanträngning/skred mot ån.

6.5 Förorenad mark

Någon större omfattning av markföroreningar tycks inte förekomma inom den tänkta badhustomten enligt tidigare genomförda undersökningar. Dock kan det under beläggningen på parkeringsytan vid Valhallagatan förekomma tjärasfalt eller rester av sådan då ytan redan 1970 var en parkeringsyta (enligt ortofoto). Tjärasfalten måste tas bort innan byggnation kan påbörjas. Kostnaden för sanering av tjärasfalt är medräknad och i kalkylen ingår kostnader för vissa övriga, idag ej kända, markföroreningar.

Precis som vid förra förstudien med de tre alternativen (Gullbergsvass, Ringön och Heden) bedöms denna placering kunna räknas som ett MKM-område (mindre känslig markanvändning) där viss förorening i marklagren kan tillåtas.

6.6 Befintliga ledningar

Någon större omfattning av ledningar finns inte på den tilltänkta platsen för badet. En mindre vattenledning går under parkeringen i nord-sydlig riktning och ett ledningsstråk finns under GC-vägen längs Mölndalsån. Detta stråk ligger utanför badhustomten.

6.7 Fjärrvärme

Valhallabadets förbrukning (2011–2020) visar på ett effektbehov om cirka 1,5–2 MW. Med hänsyn till det nya badets storlek uppskattas dess effektbehov till 2,5–3 MW. Då denna placering är alldeles intill nuvarande bad bör förutsättningar finnas att lägga om ledningarna till den nya platsen och förstärka kapaciteten till det nya effektbehovet.

Driftsatta fjärrvärmeledningar inom lokaliseringsstudiens hypotetiska arbetsområde finns som förser befintlig förskola på Valhallagatan 4 samt Got Events lokaler strax norr om läktaren på Valhalla IP. Centralbadet kommer då i konflikt med förskolans servisledning som behöver läggas om till en uppskattad kostnad om 250-500 tkr.

För fortsatta leveranser till Got Events lokaler krävs en ledningsomläggning av befintlig ledning (255 meter) i dimension DN80, uppskattad kostnad för det är 2,5–4 mnkr.

6.8 Fjärrkyla

Precis som vid den tidigare förstudien är kylbehovet svårt att uppskatta men på grund av de måttliga effekter som förväntas är en stor osäkerhet acceptabel. Kyla önskas till gym, relax och avfuktning. Som tidigare uppskattas effektbehovet till 100–200 kW vilket är en grov men hög uppskattning. Cirka halva effekten förväntas gå åt till komfortkyla och den andra halvan för avfuktning.

Befintlig infrastruktur finns utbyggd i Valhallagatan från Skånegatan till och med korsningen Katrinelundsstigen-Svenska Mässan Lastgata. Anslutningsavgiften förväntas bli cirka 1,5 mnkr.

6.9 El

Ingen annan bedömning för elbehov/elanslutningar görs jämfört med den förra förstudien. Således gäller fortfarande att så länge effektbehovet blir inom ramen för den preliminära uppskattningen bedöms anslutningen kunna genomföras inom de önskade tidsramarna om föranmälan sker i god tid.

6.10 Vatten och avlopp

Några större ledningsomläggningar av VA bedöms inte behöva göras. (Se under stycket Befintliga ledningar) Att kapaciteten är tillräcklig för badet (och övriga anläggningar i evenemangsområdet) får utredas i det kommande planarbetet.

6.11 Buller

Området bedöms ha en relativt ljuddämpad miljö sett till det centralt belägna läget i staden. I de inre delarna av området bedöms 50 dBA ekvivalent ljudnivå kunna erhållas medan mer exponerade ytor i söder bedöms kunna erhålla en ljudnivå upp till 60 dBA. Det är främst lokala bullerkällor från Valhallavägen respektive söktrafik vid befintlig parkering som idag bedöms som dimensionerande bullerkällor.

Vid en detaljplaneläggning får en trafikbullerutredning visa på eventuella effekter av bullerregn från E6 som skulle kunna påverka området. Det kan även vara aktuellt att utföra en inventering av fläktar och andra bullrande anläggningar som finns i närområdet för att utreda eventuellt industribuller.

6.12 Luftmiljö

Området är utsatt för luftföroreningar från främst E6 men även från Valhallagatan. Luftföroreningarna bedöms som hanterbara för den föreslagna användningen. Exakta halter som påverkar området får utredas i ett eventuellt planarbete som även får reglera åtgärder såsom riktade luftintag om det bedöms nödvändigt.

6.13 Högt vatten och skyfall

De östra delarna av tänkt område är idag utsatt för översvämningsrisk till följd av höga flöden i Mölndalsån. Utan åtgärd skulle en framtida dimensionerande händelse i Mölndalsån riskera att översvämma stora delar av evenemangsområdet. Pågående projekt för upprustning och höjning av kanalmurar bör ta höjd för framtida scenario och säkerställa att området inte kan översvämmas från Mölndalsån. I planeringen behöver hänsyn tas till planerat högvattenskydd och studeras vidare i sitt sammanhang.

En höjning av kanalmurarna kan medföra in invallningseffekt av skyfall vilket idag har en recipient i Mölndalsån. Nya skyfallsytor och skyfallsleder kan därmed behöva utföras inom området.

6.14 Strandskydd

Strandskydd återinträder generellt kring vattendrag då en ny användning fastställs i detaljplan. För att hantera detta behöver staden i framtagandet av detaljplanen antingen ansöka om ett permanent borttagande av strandskyddet eller alternativt införa en bestämmelse om att strandskyddsdispens medges för föreslagen användning. Dialog med Länsstyrelsen krävs i tidigt skede för att hantera frågan.

6.15 Övriga platsspecifika förutsättningar

Ur ett hållbarhetsperspektiv ska bästa möjliga val och största miljö- och klimathänsyn beaktas genom hela processen. Ett nytt centralbad inom evenemangsområdet kan ge positiva synergieffekter på exempelvis energiförsörjning och VA där samnyttjande av tekniska anläggningar, trafikföring, logistik, transporter etcetera med övriga arenor kan vara möjligt. Detta behöver utredas vidare.

6.16 Infrastruktur

6.16.1 Övergripande områdesbeskrivning

Inom området ligger i dagsläget flera byggnader och anläggningar för evenemang, elit- och breddidrott, bland annat Ullevi, Scandinavium, Valhallabadet och Valhalla sporthallar, Valhalla IP:s fotbollsplan samt kultur- och parkmiljön kring Stora Katrinelunds landeri som i söder övergår i Burgårdsparken.

Inom området finns även flera gymnasieskolor och förskolor. Dessutom ligger Filmstaden Bergakungen och Norges Hus inom området samt en aktivitetspark mitt uppe i Burgårdsparken. Marken inom området ägs huvudsakligen av Göteborgs kommun. Några fastigheter upplåts genom tomträtt till Higab AB och Wallenstam. Fastighet Heden 38:1 Stora Katrinelunds landeri, ägs av Higab AB. I söder gränsar man mot fastigheter som ägs av Svenska Mässan.

I området finns stora behov av angöring för avlastning för besökande publik vid stora arrangemang, och Valhallagatan används som angöring och det finns också en liknande funktion vid Ullevi på Skånegatans östra sida samt utmed Ullevigatans södra sida. Arenorna har cirka 300 arrangemang per år och tillsammans med centralbad och sporthallar innebär det cirka 3 miljoner besökare per år, och i området finns också Svenska Mässan med cirka 2 miljoner besökare per år.

Bild 5. Valhallagatan och badets ungefärliga läge (blå ruta). Kollektivtrafik hållplatser och tågstationer i röda punkter, cykelstråk (gröna linjer). Längst ned i bild framtida Västlänkens markerad med lila. Mot till E6/Kungsbackaleden; Ullevi-, Gårda- och Örgrytemot har markerats med ringar.

6.16.2 Övergripande infrastruktur och flöden

Huvudstråket för centralbad och arenor är Valhallagatan med öst-västlig riktning som även kopplar området över Mölndalsån mot Gårda, vid sidan av Levgrensvägen norr om Burgårdsparken. Valhallagatan ansluter till Skånegatan i väster och Åvägen i öster mot Gårda, se blåmarkerad linje i kartan nedan. I kartan framgår också trafikmot och stråk.

Trafiksystemet och infrastrukturen i området är idag planerat från söder Korsvägen med Lisebergs station och Örgrytemotet i öster fram till Skånegatan/Korsvägen.

De största infrastrukturprojekten i omgivningen är Västlänken som är färdigställd innan badet kan vara på plats. Med Västlänken byggs en ny tågstation under Korsvägen. Det kommer att bli en av Sveriges tio mest trafikerade tågstationer och göra Korsvägen till en ännu viktigare knutpunkt i Göteborgs och i regionens kollektivtrafiknät. Korsvägen ska mycket tydligare bli en plats att kunna vistas på och bli en naturlig del av innerstan. Framtidens Korsvägen ska vara en säkrare och grönare plats än vad det är i dag. Biltrafiken, som i dag skapar stora barriärer behöver inte ta lika stor plats utan istället ska utrymme ges åt fotgängare och cyklister.

Vid Hedens södra kant pågår planarbete för Engelbrektslänken, en ny spårvägssträckning som kommer öka redundansen och flexibiliteten i spårvägsnätet men inte addera några nya hållplatser.

Infrastrukturen och dess lokalisering ökar tillgängligheten för badet, bedömning av centralbadets lokalisering ur ett tillgänglighetsperspektiv samt med hänsyn till trafikmängder framgår under avsnittet “Trafik och tillgänglighet”.

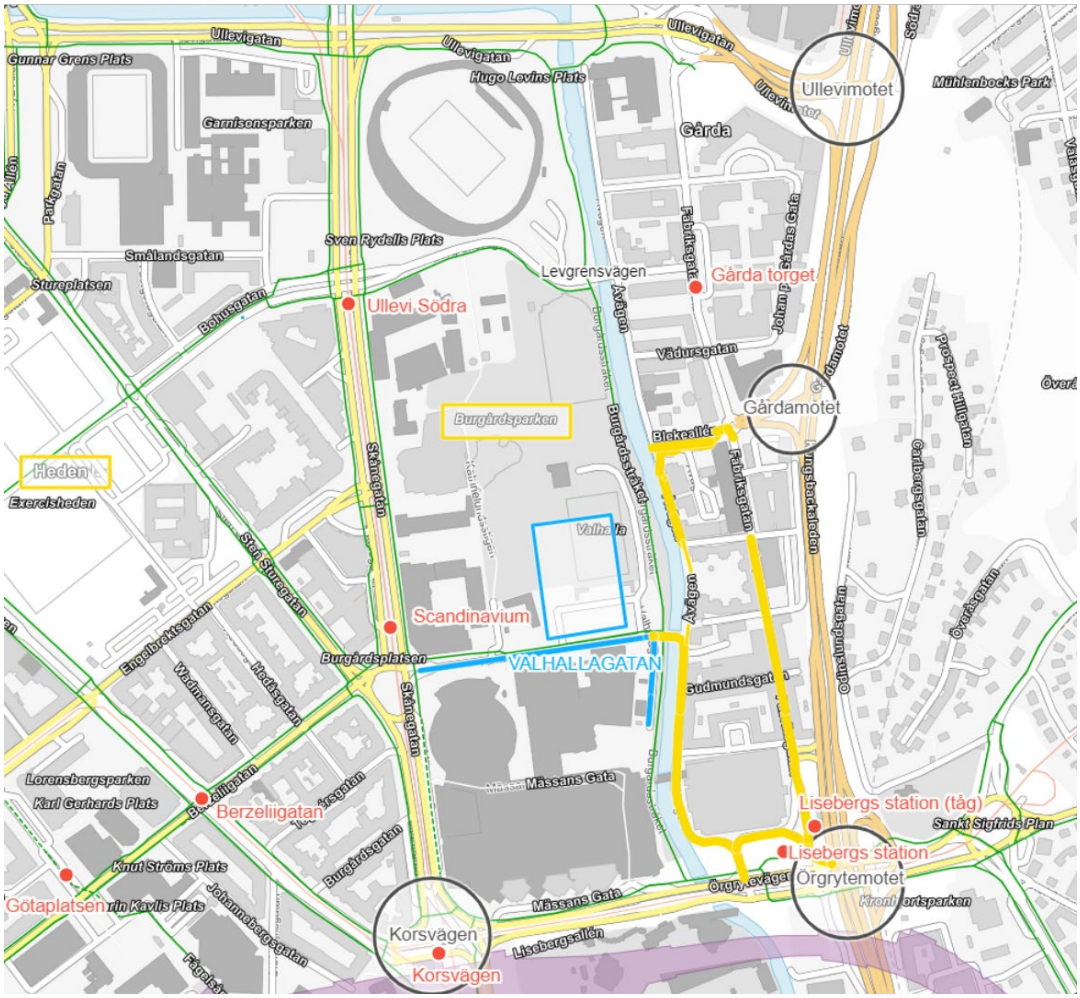


Bild 6. Huvudstråk för bil- (gul/orange) och cykelstråk (Grön) i området kring Centralbadet. Badets ungefärliga läge (blå ruta). Trafikmot är inringade och Kollektiv trafik hållplatser och tågstationer i röda punkter.

Bild 7. Tillgänglig kollektivtrafik kring dagens evenemangsområde. Kollektivtrafik i dag med Valhallagatan markerad i blå ruta. Längst ned i bild framtida Västlänkens markerad med lila.

6.16.3 Kollektivtrafikstråk

Kollektivtrafik med spårvagnar och bussar finns i dag på Skånegatan med två hållplatser vid Burgårdsskolan (hållplats Scandinavium) respektive Nya Ullevi. Andra närliggande knutpunkter är Korsvägen och Örgrytevägen (hållplats Liseberg). Närmaste hållplatsen ”Scandinavium” ligger cirka 200 meter ifrån området med nytt centralbadet på Valhallagatan.

På gångavstånd från Valhallagatan, cirka 400 meter söderut, ligger Korsvägen, där dagens intensiva bytespunkt för kollektivtrafik kommer att kompletteras med en underjordisk pendeltågsstation år 2026, Västlänkens station Korsvägen. Stationen får tre uppgångar: en mitt på Korsvägen, en norr om Universeums

entré och en i väster uppe vid Göteborgs Universitetsbyggnad Artisten (Korsningen Johannebergsgatan/Olof Wijksgatan).

Tågstationen (Lisebergsstationen) ligger cirka 450 meter från Scandinavium. Gångavståndet till knutpunkterna Centralstationen Tåg och spårvagnar & Bussterminalen vid Nils Ericsonsplatsen är 1000 meter. Gångavståndet till för Heden med busstorg och pågående Engelbrektslänken är 800 meter. Se bild 5 och 7.

6.16.4 Bil-, buss och lastbilstrafikleder

Kungsbackaleden, E6, är belägen strax öster om den föreslagna placeringen och medverkar till goda kommunikationer både för gods- och persontransporter. Av- och påfart till Kungsbackaleden finns vid Ullevimotet, Gårdamotet och Örgrytemotet. Valhallagatan nås från väst via Skånegatan/korsvägen i söder och Örgrytemotet alternativt från Skånegatan/Ullevigatan i norr via Ullevimotet. Östra sidan av Valhallagatan nås från Åvägen via Blekeallen och Gårdamotet. (Se bild 5)

Ullevimotet och E6 förbi Gårda är idag hård belastat och all kommunal planering och exploatering i detta område behöver förhålla sig till det faktum att motet och europavägen inte får överbelastas.

Under och efter utbyggnaden av Västlänkens station Korsvägen kommer biltrafik att vara starkt begränsad från Skånegatan mot Korsvägen. Därför bör biltrafik i framtiden ledas norrut på Skånegatan via Ullevigatan och vidare till Ullevimotet och överordnat vägnät E6, E20 och väg 40, alt. Via Åvägen. I en trafikanalys gjord 2018 av Ramböll i samband med Lisebergs utvidgning framgår att i ett scenario med Västlänken färdigställd, utan exploatering, så kommer Trafiken på Valhalla gatan öka tillsammans med ökad trafik på Ullevimotet och Gårdamotet, se avsnitt “Trafik och tillgänglighet”.

6.16.5 Cykelleder och gångstråk

Cykelleder i dag framgår i kartan i bild 7.
För gående och cyklister är Burgårdstråket längs västra sidan av ån i dag ett etablerat kommunikationsstråk tillsammans med Skånegatan mellan city och evenemangsstråket samt den höga koncentrationen arbetsplatser utmed Skånegatan och i Gårda. Heden nås också via stråket tvärs Heden, mellan Vasagatan och Bohusgatan mot Skånegatan och Ullevi, detta stråk är väl anpassade för stora flöden av människor.

Logistik på Valhallagatan och dess närområde måste studeras vidare i detalj. *Behovet av nya gång- och cykelbroar och eller tunnlar inom gatunätet behöver vidare utredas, vilket även innefattar kopplingar mellan södra och norra sidan av Valhallagatan. Exempelvis har i tidigare studier lyfts upp behov av en eventuellt mindre tunnel under Valhallagatan för soptransporter med mera som kopplas ihop med Mässans logistiknav.*

6.16.6 Planering för centralbad

Hur trafiksystemet ska se ut i detalj för området är ännu inte planerat. Skånegatan kan i framtiden bli en stadsboulevard. Det föreslagna läget på Valhalla parkering behöver inordna sig i en gammal, etablerad trafikstruktur med Valhallagatan i dess direkta närhet och som ansluter till Skånegatan västerut samt Åvägen österut. Efter utbyggnaden av Västlänkens station Korsvägen kommer biltrafik att vara starkt begränsad från Skånegatan mot Korsvägen och trafiken på Valhalla gatan förväntas öka tillsammans med ökad trafik på Ullevimotet och Gårdamotet. (Se avsnitt "Övergripande infrastruktur och flöden")

För gående och cyklister är Burgårdstråket längs västra sidan av ån i dag ett etablerat kommunikationsstråk tillsammans med Skånegatan mellan city och evenemangsstråket samt den höga koncentrationen arbetsplatser utmed Skånegatan och i Gårda. Heden nås också via stråket tvärs Heden, mellan Vasagatan och Bohusgatan mot Skånegatan och Ullevi, detta stråk är väl anpassade för stora flöden av människor.

Viktiga stråk, noder och mötesplatser

Huvudstråk och noder illustreras i bild 7 samt bild 8.

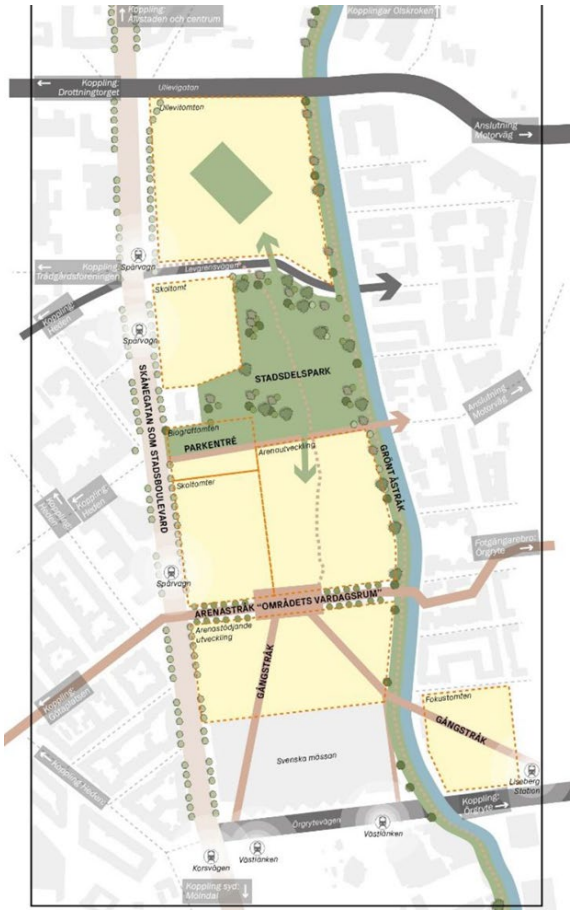


Bild 8. Viktiga stråk och noder att beakta vid exploatering av evenemangsområdet, bilden hämtad ifrån tidigare volymstudie av evenemangsområdet.

Några viktiga knutpunkter nära evenemangsområdet som leder ut till resten av Göteborgs centrum är, huvudsakligen längs Skånegatan som till exempel vid Korsvägen, Berzeligatan/Valhallagatan, Engelbrektsgatan och Ullevigatan, samt Örgrytevägen som kopplar ihop hela området mot S:t Sigfridsplan och Örgryte. För att maximera fotgängarflödet är det extra viktigt att studera kopplingarna till kollektivtrafik och dess noder. Hur dessa kopplas ihop med direkta och gena gångstråk mot Korsvägen i sydväst, uppgångar från Västlänken och mot sydöst till Lisebergsstation samt cykelkopplingar mot Örgryte. Nordsydliga kopplingar mot parken och åstråket är också av vikt.

Centrala och grundläggande principer för att stärka evenemangsområdet, dess identitet och samband till övriga staden nämns i tidigare utredning "Volymstudie av evenemangsområdet"[6] där några huvudprinciper för framtida planering av strukturplan pekas ut:

- **Rutnätet**. Centrala Stadsgator (Smålandsgatan, Bohusgatan, Engelbrektsgatan, Berzeliigatan, Tegnérsgatan och Korsvägen) behöver få genare och attraktivare fotgängarkopplingar mot rutnätet i Gårda (Drakegatan, Vädursgatan, Blekeallén, Tomtegatan, Tritongatan, Gudmundsgatan, Underåsgatan) Konsekvensen är att fler kan röra sig i området.
- **Burgårdsparken**. Dess centrala läge ska knyta ihop Centralbadet (och arenor) med omgivande bebyggelse, där nord-sydliga gångkopplingar genom parken är av vikt. Förslag kan vara att skapa en ny tydligare entré i slutet av Engelbrektsgatan som leder fotgängaren in i parken. Smålandsgatans relation och koppling in i parken är också av vikt eftersom detta är ett naturligare fotgängarstråk från centrum, Centralstationen och Trädgårdsföreningen än Ullevigatan.
- **Stråk och Åstråket**. Stråk behöver finnas på såväl västra som östra sidan av Centralbadet och bostadskvarteren. Stråken behövs av trafikala skäl, för utrymning av Ullevi samt för att integrera området bättre med angränsande stadsdelar och även för att uppfylla kommunstyrelsens inriktningsbeslut om en kvartersstruktur. Åstråkets utformning och koppling till park
- **Broar**. För att skapa kopplingarna i rutnätet och parken ovan och skapa bättre utrymningsvägar från arenorna behöver nya broar över Mölndalsån studeras.
- **Evenemangsstråk**. För arenorna är Valhallagatan huvudstråk och gatan behöver studeras vidare, dess koppling till omgivande gator, kapacitet, funktion och utformning.
- **Skånegatan och Örgrytevägens utformning,** samt utveckling kring Svenskamässan - (se närområdet nedan).

[6] *Volymstudie evenemangsområdet* - Ramböll 2019-09-06

7 Nyttoanalys, samhällsnytta

Placeringen av det nya centralbadet är ännu inte bestämd. Gullbergsvass, Heden och Ringön är analyserade utifrån samhällsnytta och beskrivna i huvudrapporten. Som en komplettering har en nyttoanalys genomförs för placering Valhallagatan/evenemangsområdet. Syftet är att utreda vilka samhällsnyttor som kan uppstå beroende på lokalisering. Nyttoanalysen innefattar flera perspektiv då en badanläggning har olika ändamål och syften för olika typer av besökare. Det finns olika önskemål från motionsutövare, tävlingsutövare, turister eller de som inte enbart vill använda simbassängerna i anläggningen. Dessa besökare kommer sannolikt lockas till anläggningen beroende på hur väl den tillgodoser deras intressen.

Då syftet med analys av samhällsnyttor är att jämföra skillnaderna mellan utredningsförslagen är det inte funktionerna som utgör den primära nyttan, eftersom det går att anta att anläggningen kommer uppfylla samma behov oavsett placering.

Det som kommer att ha störst betydelse för kommande besökare är tillgängligheten, det vill säga hur enkelt det är att ta sig till och från platsen med olika transportmedel och vid olika tidpunkter. Sammantaget är det nio nyttoaspekter som värderas, bedöms och jämförs. Övriga åtta är: exploateringseffekter för bostäder och kontor, placeringens betydelse i stadsrummet och för tryggheten. Placeringens uppfyllnad av politiska mål med en sammanhållen stad, attraktivitet, hållbart resande, närhet och tillgänglighet till andra verksamheter, turistnäringen och näringslivsutvecklingen. Dessa områden delas in utifrån ett nationellt, regionalt, lokalt och ett närområdesperspektiv. En fördjupad beskrivning av nyttoeffekterna går att läsa i slutrapportens bilaga 3.

Bedömning av hur stor positiv, eller i vissa fall negativ, påverkan som respektive lokalisering medför har bedömts utifrån en matris. Matrisen visar, med hjälp av både en färgskala samt motsvarande siffra, hur stor potentiell nytta den analyserade samhällsnyttan förväntas ge. Bedömningsskalan baseras varken på procentuella eller monetära värden utan är en numerisk beskrivning utifrån en skala från 0 – 100. När bedömningsrutan i samhällsanalysen för respektive lokaliseringsalternativ är blank och vit, innebär det att lokaliseringsalternativet inte bedöms ge någon effekt alls utifrån den bedömda samhällsnyttan.

Viktningen av respektive samhällsnytta är baserad på ett flertal källor som till exempel befintliga styrdokument och tidigare lokaliseringsstudier, utredningar, planeringsförutsättningar, möten med olika aktörer samt en gemensam workshop.

För att förenkla jämförbarheten visar bilden nedan en översikt av de sammantagna bedömningsvärdena, följt av en tydligare viktning för Valhallagatan/evenemangsområdet. För en mer grundlig jämförelse se huvudrapportens kapitel 6 Lägesbedömning - Gullbergsvass, kapitel 7 Lägesbedömning - Heden och kapitel 8 Lägesbedömning –Ringön.

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

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

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad på de platser som ingår att bedöma i förstudien.	Samlad nyttobedömning för Gullbergsvass	Samlad nyttobedömning för Heden	Samlad nyttobedömning för Ringön	Samlad nyttobedömning norr om Valhallagatan
Tillgänglighet	75	88	70	87
Exploateringseffekt för bostäder och kontor	48	63	45	0
Placering – välkomnande och tryggt	72	85	70	85
Sammanhållen stad	88	85	28	80
Attraktivitet	85	82	40	86
Klimatsmart och hållbart resande	63	53	35	61
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv	85	95	45	95
Turismnäring	38	83	18	85
Näringslivsutveckling	65	65	45	55

Valhallagatan/evenemangsområdet

Bedömda nyttor av ett nytt centralbad i evenemangsområdet jämfört med idag och övriga alternativ	Nationellt (Sverige)	Regionalt (Västra Götalands regionen)	Lokalt	Närområdet	Samlad nyttobedömning för alla fyra perspektiv
Tillgänglighet	80	80	95	95	87
Exploateringseffekt för bostäder och kontor				0	0
Placering – välkomnande och tryggt			85	85	85
Sammanhållen stad			80	80	80
Attraktivitet	80	85	90	90	86
Klimatsmart och hållbart resande	20	50	80	95	61
Närhet till andra anläggningar och förenklat vardagsliv			95	95	95
Turismnäring	95	95	75	75	85
Näringslivsutveckling			55	55	55

7.1 Tillgänglighet

Evenemangsområdet ligger nära Korsvägen vilket är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken, både idag och i framtiden. Tillgängligheten både regionalt och lokalt bedöms som mycket god. Området har vidare en koppling till Gårda, som är ett framtida utvecklingsområde, vilket innebär att kollektivtrafikmöjligheterna ytterligare kan komma att utvecklas.

Området är ett av de mest välförsörjda med kollektivtrafik i staden, någon av spårvagnshållplatserna Scandinavium och Ullevi kommer att vara de närmaste beroende på placering av badet. En eventuell utökning av kollektivtrafiken längst Skånegatan kan innebära att denna uppfattas som en barriär av människor som till fots eller med cykel ska korsa gatan för att komma till badet.

Skånegatan och den västra sidan längst med ån är idag cykelstråk, och genomtänkta framtida lösningar som underlättar för människor som cyklar eller promenerar till badet.

Huvuddelen av resande med bil kommer via E6:an som inte kan hantera mer trafik under dygnets peaktimmar. En kartläggning behöver göras för att kunna bedöma risker framför allt avseende luftkvalitet och buller.

Avståndet till tågförbindelse Centralstationen för tillresande regionalt och nationellt har ett något lägre värde.

De flesta verksamheter inom evenemangsområdet har behov av att klara stora flöden av människor och transporter, och framtida utveckling av såväl evenemangsområdet som kontorsexploateringar i närområdet kommer att påverka.

Samhällsnyttan bedöms sammantaget som mycket hög, jämförbar med Heden.

7.2 Exploateringseffekter på bostäder och kontor

En placering av det nya centralbadet på evenemangsområdet innebär att den beslutade inriktning avseende en hög exploatering minskar i evenemangsområdet. Fotavtrycket för enbart centralbadet är drygt 12 000 kvadratmeter. Med utrymme för entré, angöring, eventuellt parkering minskar möjligheterna med motsvarande för exploatering norr om Valhallagatan. Exploateringseffekten på bostäder och kontor ger en negativ nytta.

7.3 Placering - välkomnande och tryggt

Ett centralbad på evenemangsområdet kan bidra till liv och rörelse på platsen även när det inte är evenemang, vilket ökar tryggheten. Det framtida evenemangsområdet är ett område där människor både bor och arbetar, men också besöker vid evenemang, träningar och liknande. Idag upplevs området som öde vid tidpunkter när det inte är evenemang och de medborgardialoger som genomfördes 2017 visar på behov av mer variation och utbud inom området. Ett centralbad på platsen bidrar positivt till utveckling i den riktningen och bedöms generera mycket stor nytta. En bedömning jämförbar med en placering på Heden.

7.4 Sammanhållen stad

En placering av det nya Centralbadet i evenemangsområdet bidrar till att områdets karaktär av idrotts- och evenemangsområde förstärks och utvecklas. Området ligger nära stadskärnan och det finns verksamheter, arbetsplatser och bostäder i anslutning till evenemangsområdet. Området som helhet skulle tjäna på att kopplingen till stadskärnan förstärks och görs mer naturlig. Den samlade bedömningen är att en placering av badet här skulle ge stor nytta. I jämförelse med en placering i Gullbergsvass som får högst samhällsnytta då ett centralbad där har en högre potential att binda samman delar av Göteborgs stadskärna.

7.5 Attraktivitet

Området Valhallagatan/evenemangsområdet är idag ett område med ett flertal idrottshallar för varierad breddidrott, skolidrott, elitspel i fotboll, ishockey och kulturevenemang. Här ligger också Valhallabadet. I närheten finns Ullevi,

Svenska Mässan, Filmstaden Bergakungen, Universeum, Världskulturmuseet och Liseberg.

Ur tävlings-och evenemangsaspekten bör en placering i evenemangsområdet utgöra en positiv dragkraft tillsammans med andra arenor.

Något som ytterligare stärker attraktionskraften för placeringen är lätt att ta sig till badet med kollektivtrafik. Gullbergsvass och Heden värderas likvärdigt högt. De regionala och nationella värdena får genomslag på attraktiviteten med dess koppling till dessa centrala lägen, närhet och goda förbindelser med närliggande målpunkter som restauranger, hotell och näringslivsverksamheter.

7.6 Klimatsmart och hållbart resande

Tillgängligheten till Göteborgs evenemangsområde kommer att förbättras ytterligare jämfört med dagens situation i form av Västlänkens tillkomst för mer långväga besökare och ökad kollektivtrafik genom Gårda.

På nationell och regional nivå bedöms centralbadet möjliggöra för en positiv nytta då det kan upplevas som relativt enkelt att resa till Göteborg. Vid Korsvägen, cirka 400 meter söderut från Valhallagatan kommer en underjordisk pendeltågsstation stå klar år 2026, Västlänkens station Korsvägen. Sammantaget görs bedömningen att det kommer finnas goda möjligheter att besöka området med kollektivtrafik, både för närboende eller arbetande och för mer långväga besökare samtidigt som det vid vissa tidpunkter under dygnet upplevs vara en brist på parkeringar. Bristen på parkeringar kan i sin tur ha en påverkan på valet av kollektivtrafiklösningar. Samhällsnyttan bedöms därför sammantaget få ganska stor nytta.

7.7 Närhet till andra verksamheter och förenklat vardagsliv

Området står inför en stor framtida utveckling med både arenor, bostäder och verksamheter och redan idag finns det både arbetsplatser och bostäder i närområdet. Det bör därmed finnas goda kopplingar till andra verksamheter och goda möjligheter för människor som bor eller arbetar i närheten att utnyttja badhuset till exempel i anslutning till arbetsdagen.

Det nya centralbadet ska också fungera som lokalbad för boende i de centrala och östra delarna av staden. Möjligheten för de boende att ta sig till badet med kollektivtrafik bedöms som mycket goda.

Samhällsnyttan ur närhetsperspektivet bedöms som mycket stor och likvärdigt som en placering på Heden.

7.8 Turismnäring

Utvecklingen av evenemangsområdet innebär möjligheter att öka förutsättningarna för turistnäringen i staden. Om det nya centralbadet etableras inom området innebär det ett ytterligare varierat utbud som kan stärka områdets attraktionskraft.

Liseberg bygger ett äventyrsbad som troligen kommer bli ett besöksmål. Centralbadet kommer inte ha samma dragningskraft utifrån ett turistperspektiv och badens målgrupper är delvis olika, då centralbadet främst är till för simidrott och motionssimning. Däremot kommer tävlingar och evenemang inom simidrotten att arrangeras i centralbadet och tillsammans med besök till områdets övriga arenor innebär detta troligtvis att besökare samtidigt vill uppleva andra saker i staden, vilket gynnar turistnäringen. Det kommer också vara förhållandevis enkelt att ta sig mellan de olika evenemangen och andra målpunkter i centrala staden. Samhällsnyttan bedöms därför som mycket stor.

7.9 Näringslivsutveckling

Arenorna med centralbad och sporthallar tillsammans med Svenska Mässan drar uppemot totalt fem miljoner besökare per år. Centralbadets kapacitet byggs för att ta emot en miljon besökare per år. Med ett så stort antal personer som rör sig i ett område ökar möjligheterna för ett större kundunderlag. Med ett ökat kundunderlag kommer fler och nya verksamheter att se möjligheterna att förlägga verksamhet i området vilket ökar näringslivsutvecklingen. I dag står fler butikslokaler tomma i staden, även i de centrala delarna. Både pandemins effekter och ett bestående ökat intresse för e-handel påverkar närvaron av butiker och därmed flödet av människor som har ärenden till etablerade butiksstråk. Ett nytt centralbad bedöms, tillsammans med övriga arenor kan utgöra en variabel för att öka kundunderlaget i området. Därför bedöms samhällsnyttan som ganska stor. Att nyttan inte bedöms bli större kan härledas till hög attraktivitet i övrigt lokalt och i närområdet.

8 Ekonomi

Med utgångspunkt i tidigare genomförd rapport om lokalisering av nytt centralbad i Göteborg och de arkitektförslag som då tagits fram, har samma kravställning om funktionalitet, ytkrav och layout använts även för denna föreslagna placering.

Information från tidigare genomförda geotekniska undersökningar har använts för att bedöma förutsättningar för grundläggning på denna plats.

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

8.1 Total investering för läge Valhallagatan/evenemangsområde

I den fördjupade förstudien som redovisades i februari 2021 var tidsaspekten olika för huvudalternativet Gullbergsvass i förhållande till Heden och Ringön, då det fanns möjligheter att inkludera området i Gullbergsvass i ett nära förestående planarbete. Detta skulle kunna medföra projektstart inom cirka tre år i jämförelse med de två andra alternativen, som då bedömdes kunna starta om cirka fem år. Den redovisade totalkostnaden för de tre alternativen inkluderade indexuppräkning med cirka två procent per år samt index under byggtid.

Projektkostnader som redovisades i februari 2021

Total investering för läge Gullbergsvass är beräknad till	cirka 1 775 000 tkr
Total investering för läge Heden är beräknad till	cirka 1 778 000 tkr
Total investering för läge Ringön är beräknad till	cirka 1 790 000 tkr

I nu aktuell redovisning med ett ytterligare alternativt läge inom evenemangsområdet, norr om Valhallagatan bedöms tidsaspekten likvärdig då det vid samtliga fyra olika lägen fordras att en ny detaljplan tas fram och det råder oklarheter avseende den faktiska tiden för detta arbete.

Därmed redovisas alla fyra alternativen i aktuellt kostnadsläge oktober/november 2021, utan antaganden om framtida kostnadsutveckling.

Under det senaste året - perioden oktober/november 2020 och oktober/november 2021 har priser och kostnader på byggmarknaden ökat markant på vissa varor.

Nedan redovisas hur kostnadsindex har utvecklats under det senaste året för olika kategorier av kostnader.

Entreprenadindex E84			
Basmånad januari 2011 indextal = 100			
Kostnadsutveckling okt/nov 2020 -- okt/nov 2021			
100 HUSBYGGNADSENTREPRENADER	Okt 2020	Okt 2021	%
110 Markarbeten			
111 Jordarbeten	119,2	126,8	106%
115 Betongarbeten	125	147,6	118%
116 Arbeten med betongpålar	126,6	153,6	121%
117 Arbeten med stålpålar	143,9	205,7	143%
119 Spontningsarbeten	121	157,7	130%
120 Byggnadsarbeten			
121 Fbh och fvb med stomme av platsgjutenbetong	122,6	135,3	110%
122 Fbh och fvb med stomme av prefabr. betongelement	122,5	135,3	110%
500 ÖVRIGA ARBETEN			
510 Konsultuppdrag			
511 Projektering	118,6	122,2	103%

Kostnaden för:

1. Byggnader med stomme av betong har ökat med 10 %
2. Projektering och konsultkostnader har ökat med 3 %
3. Markarbeten har ökat med 6 %
4. Pålning med betongpålar har ökat med 21 %
5. Pålning med stålpålar har ökat med 43 %
6. Spontningsarbeten har ökat med 30 %

Totala projektkostnader kostnadsläge oktober/november 2021

Total investering för **Gullbergsvass** beräknat till	cirka 1 711 000 tkr
Total investering för **Heden** beräknat till	cirka 1 609 000 tkr
Total investering för **Ringön** beräknat till	cirka 1 621 000 tkr
Total investering för **evenemangsområdet** beräknat till	cirka 1 657 000 tkr

I ovanstående kostnader ingår inte indextillägg för framtida prisutveckling.

8.2 Kostnadsredovisning - fyra alternativa placeringar

8.2.1 Evenemangsområdet / Arenaområdet

Det valda området är beläget nära det befintliga Valhallabadet norr om Valhallagatan. Valet av exakt placering är ännu inte klar.

Vid en placering inom den röda ovalen är det mycket stor skillnad i grundläggningskostnad mellan ett läge längre ifrån Mölndalsån jämfört med ett läge nära ån. Ju närmare Mölndalsån desto dyrare grundläggning.

I denna kalkyl har ett ”mellanläge” valts med 50 procent betongpålar och 50 procent stålpålar, med en genomsnittlig pållängd om 40 meter.

Skillnaden mellan den mest och den minst gynnsamma placeringen ur grundläggningssynpunkt uppgår till cirka 200 mnkr. Vilket innebär att det kan avgå 100 mnkr eller tillkomma 100 mnkr i förhållande till nedanstående Projektkostnad.

Total investering för läge Norr om Valhallagatan är beräknad till cirka 1 657 000 tkr
Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):

	Kostnader nedan i tkr
Entreprenadkostnader:	Arenaområdet
Omläggning ledningar, rivning och sanering	30 000
Mark & Grundläggning (inklusive entreprenadrisk)	266 640
Byggnad inkl. installationer (inklusive entreprenadrisk)	979 083
Summa Entreprenadkostnad	1 275 723
Byggherrekostnader:	255 169
Summa projektkostnad (kostnadsläge nov 2020)	1 530 892
Prisutveckling nov 2020 till nov 2021	26 256
Avgår index under byggtid	-50 855
Riskbudget (10%)	150 629
Avrundning för att få en jämn totalsumma	78
Summa projektkostnad inkl risk (nov 2021)	1 657 000

8.2.2 Gullbergsvass

Total investering för läge Gullbergsvass är beräknad till cirka 1 711 000 tkr

Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):

	Kostnader nedan i tkr
Entreprenadkostnader:	Gullbergsvass
Omläggning ledningar, rivning och sanering	41 202
Mark & Grundläggning (inklusive entreprenadrisk)	240 898
Byggnad inkl. installationer (inklusive entreprenadrisk)	979 083
Summa Entreprenadkostnad	1 261 183
Byggherrekostnader:	262 339
Summa projektkostnad (kostnadsläge nov 2020)	1 523 523
Prisutveckling nov 2020 till nov 2021	82 107
Avgår index under byggtid	-50 337
Riskbudget (10%)	155 529
Avrundning för att få en jämn totalsumma	178
Summa projektkostnad inkl risk (nov 2021)	1 711 000

8.2.3 Heden

Total investering för läge Heden är beräknad till cirka 1 609 000 tkr

Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):

	Kostnader nedan i tkr
Entreprenadkostnader:	Heden
Omläggning ledningar, rivning och sanering	22 212
Mark & Grundläggning (inklusive entreprenadrisk)	213 235
Byggnad inkl. installationer (inklusive entreprenadrisk)	979 083
Summa Entreprenadkostnad	1 214 530
Byggherrekostnader:	253 463
Summa projektkostnad (kostnadsläge nov 2020)	1 467 993
Prisutveckling nov 2020 till nov 2021	43 313
Avgår index under byggtid	-48 491
Riskbudget (10%)	146 282
Avrundning för att få en jämn totalsumma	-97
Summa projektkostnad inkl risk (nov 2021)	1 609 000

8.2.4 Ringön

Total investering för läge Ringön är beräknad till cirka 1 621 000 tkr

Kostnaden fördelar sig enligt följande (tkr):

	Kostnader nedan i tkr
Entreprenadkostnader:	Ringön
Omläggning ledningar, rivning och sanering	42 293
Mark & Grundläggning (inklusive entreprenadrisk)	202 984
Byggnad inkl. installationer (inklusive entreprenadrisk)	979 083
Summa Entreprenadkostnad	1 224 360
Byggherrekostnader:	254 286
Summa projektkostnad (kostnadsläge nov 2020)	1 478 646
Prisutveckling nov 2020 till nov 2021	44 017
Avgår index under byggtid	-48 865
Riskbudget (10%)	147 380
Avrundning för att få en jämn totalsumma	-178
Summa projektkostnad inkl risk (nov 2021)	1 621 000

8.2.5 Översikt - kalkylerade projektkostnader för Gullbergsvass, Heden, Ringön och evenemangsområdet

		Kostnader nedan i tkr			
	Entreprenadkostnader:	Gullbergsvass	Heden	Ringön	Arenaområdet
1	Omläggning av befintliga ledningar	1 000	1 500	7 650	0
2	Rivning & miljösanering (inkl 20% risk)	40 202	20 712	34 643	30 000
3	Mark & grundläggning (exkl. Rivning & sanering)	218 998	193 850	184 531	242 400
4	Summa byggnad inklusive installationer	932 460	932 460	932 460	932 460
5	Entreprenadriskkostnader, mark & grund (ÄTA 10%)	21 900	19 385	18 453	24 240
6	Entreprenadriskkostnader, byggnad & inst. (ÄTA 5%)	46 623	46 623	46 623	46 623
7	Summa Entreprenadkostnad	1 261 183	1 214 530	1 224 360	1 275 723
8	Byggherrekostnader:	Gullbergsvass	Heden	Ringön	Arenaområdet
9	Projektering inkl projekteringsleding	112 571	108 639	108 857	105 439
10	Projektadministration * specifikation nedan	70 470	67 900	68 040	68 803
11	Detaljplan	3 000	3 000	3 000	3 000
12	Anslutningsavgifter	10 660	10 660	10 660	11 600
13	Övriga kostnader	15 302	14 773	14 864	15 472
14	Index under byggtid E84 (2,5 % per år)	50 337	48 491	48 865	50 855
15	Summa Byggherrekostnader	262 339	253 463	254 286	255 169
16	Projektkostnad enligt kalkyl (kostnadsläge nov 2020)	1 523 523	1 467 993	1 478 646	1 530 892
16.1	Prisutveckling nov 2020 till nov 2021 Mark & grund (9-26%)	55 300	17 342	17 419	nov-21
16.2	Prisutveckling nov 2020 till nov 2021 Byggnad (10%)	17 701	17 701	17 701	17 701
16.3	Prisutveckling nov 2020 till nov 2021 Övrigt (3%)	9 106	8 270	8 897	8 555
16.4	Avgår index under byggtid (rad 14 ovan)	-50 337	-48 491	-48 865	-50 855
17	Riskbudget (10%)	155 529	146 282	147 380	150 629
18	Avrundning för att få en jämn totalsumma	178	-97	-178	78
19	Summa Projektkostnad (kostnadsläge november 2021)	1 711 000	1 609 000	1 621 000	1 657 000

Förklaring till kalkylerade kostnader och summor 1–19

	Kostnad	Förklaring / Kommentar
1	Omläggning av befintliga ledningar	Enligt underlag frånGöteborg Energi och Kretslopp o Vatten
2	Rivning & miljösanering (inkl 20% risk)	enligt utförda markmiljöundersökning (se bilaga 8)
3	Mark & grundläggning (exkl. Rivning & sanering)	enligt geotekniska undersökningar och analyser (se bilaga 7)
4	Summa byggnad inklusive installationer	Kalkyl baserad på arkitektförslag
5	Entreprenadriskkostnader, mark & grund (ÄTA 10%)	ÄTA 10% (Ändringar, tillkommande och avgående entreprenadkostnader)
6	Entreprenadriskkostnader, byggnad & inst. (ÄTA 5%)	ÄTA 5% (Ändringar, tillkommande och avgående entreprenadkostnader)
7	Summa Entreprenadkostnad	
8	Byggherrekostnader:	Byggherrens projekt kostnader utöver entreprenadkostnad
9	Projektering inkl projekteringsleding	Konsultkostnader (arkitekt, El- och VVS konsult etc.)
10	Projektadministration * specifikation nedan	* Redovisas i separat specifikation nedan
11	Detaljplan	Avgift och kostnad för utredningar under planskedet
12	Anslutningsavgifter	El, Fjärrvärme, ev. VA, fiber,
13	Övriga kostnader	Konstnärlig utsmyckning
14	Index under byggtid E84 (2,5 % per år)	Kostnadsökningar under 3 års byggtid
15	Summa Byggherrekostnader	Byggherrens projektkostnader utöver entreprenadkostnad
16	Projektkostnad enligt kalkyl (kostnadsläge nov 2020)	Summan av entreprenadkostnad och byggherrekostnader pos 7+15
16.1	Prisutveckling nov 2020 till nov 2021 Mark & grund (9-26%)	Varierande på på grund av olika grundläggningsalternativ (betong/stål)
16.2	Prisutveckling nov 2020 till nov 2021 Byggnad (10%)	Komplett byggnad inklusive installationer (betongstomme)
16.3	Prisutveckling nov 2020 till nov 2021 Övrigt (3%)	Byggherrekostnader
16.4	Avgår index under byggtid (rad 14 ovan)	Antagande om framtida kostnadsutveckling
17	Riskbudget (10%)	Byggherrens riskbudget (buffert) för oförutsedda kostnader i projektet
18	Avrundning för att få en jämn totalsumma	Avrundning för att få en jämn totalsumma
19	Summa Projektkostnad (kostnadsläge november 2021)	Projektets totala kostnad inklusive rivning, miljösanering och detaljplan.

* I kostnaderna för projektadministration (post 10) ingår:

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

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

Kostnaderna som i Gullbergsvassalternativet uppgår till ca 43 Mkr belastar verksamhetens resultat vid genomförandet av projektet. Motsvarande belopp för

Heden är cirka 24 mnkr, Ringön cirka 38 mnkr och evenemangsområdet cirka 33 mnkr.

8.3 Markvärde och arrendekostnad

I denna rapport redovisas samtliga kostnader som investeringen medför. I likhet med huvudrapporten *Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg*, upptas frågan om markvärde inte i de ekonomiska kalkylerna. Orsaken till detta är att det i dagsläget är svårt att beskriva platsens markvärde på ett objektivt sätt då det är i ett mycket tidigt planeringsskede. Det finns ett bedömt marknadsvärde baserat på befintliga förhållanden och ett potentiellt framtida markvärde för de byggrätter som kan skapas i samband med planläggning av evenemangsområdet. Det kommer att behövas ett planprogram tillsammans med en ekonomisk förstudie (EFS) där respektive placering av nytt centralbad, arenor, blandstadsbebyggelse och kommunala behov fastställs. När detta är klart kan marknadsvärdet på byggrätter bedömas.

Inom uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet* görs emellertid en översiktlig bedömning där byggrättsintäkterna från området bedöms minska med mellan 750 – 1000 mnkr som följd av att ytan för kvartersstad minskar.

I förstudiens redovisning av ekonomi förutsätts att den mark som väljs för uppförande av ett nytt centralbad arrenderas av idrotts- och föreningsförvaltningen.

Placering inom evenemangsområdet

Fastighetsnämnden är idag ägare till de fastigheter (Heden 705:7, Heden 705:8 samt Heden 705:24) som kan bli aktuella. Den tomtyta som bedöms nödvändig för badet är 21 000 m^2.

Bedömt bokfört värde:

<u>Fastigheten Heden 705:7</u>
Yta: 82 269 m^2
Bokfört värde: 150 000 sek
Tomt för centralbad: 21 000 m^2 / 82 269 m^2 = 25,5 %
150 000 kr × 25,5 % = 38 250 kr

<u>Fastigheten Heden 705:8</u>
Yta: 39 797 m^2
Bokfört värde: 0 sek
Tomt för centralbad: 21 000 m^2 / 39 797 m^2 = 52,7 %
0 kr × 52,7 % = 0 kr

Fastigheten Heden 705:24
Yta: 164 958 m^2
Bokfört värde:14 000 sek
Tomt för centralbad: 21 000 m^2 / 164 958 m^2 = 12,7 %
14 000 kr × 12,7 % = 1 780 kr

Total yta 287 000 m^2.

Ovan bokförda värde uppgår till sammanlagt 40 000 kronor.

Vid avstyckning av en tomt om cirka 21 000 m^2 kan ett bokfört värde schablonberäknas som en andel av fastighetens totala bokförda värde.

Andel som beräknas åtgå av respektive fastighet ovan kan idag inte beräknas då det är i mycket tidigt skede då specifik placering inte är fastställd.

Arrendekostnader

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

Arrendekostnad enligt kommunens schablon: 3,25 kronor/kvadratneter × tomtytan.

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

Gullbergsvass:	21 000 m^2 × 3,25 kr/m^2 × år = 68 250 kr
Heden:	21 000 m^2 × 3,25 kr/m^2 × år = 68 250 kr
Ringön:	21 000 m^2 × 3,25 kr/m^2 × år = 68 250 kr
Evenemangsområdet:	21 000 m^2 × 3,25 kr/m^2 × år = 68 250 kr

8.4 Kostnader för staden utöver projektkostnad

En placering av centralbadet på Valhallagatan/evenemangsområdet bedöms inte medföra några omfattande övriga infrastrukturkostnader för staden, då omgivande infrastruktur redan finns på plats. Samplanering med det parallellt pågående arbetet med att utreda evenemangsområdet, under ledning av stadsledningskontoret, är central för att skapa framdrift och förutsättningar för en lyckosam hantering av området.

Berörda fastigheter är Heden 705:7, 705:8 samt 705:24, samtliga med Göteborgs Stad som ägare. De delar av fastigheterna som berörs utifrån tänkt placering är idag parkeringsplats samt Valhalla IP.

Valhalla IP används huvudsakligen till träning och seriespel men även till cuper och mindre evenemang och skolidrott. Valhalla IP utgör en av stadens två uppvärmda konstgräsplaner i Göteborg. Anläggningen har ett restvärde om cirka 13 mnkr.

Likt övriga lokaliseringsförslag bör en avstyckning göras för att bilda en separat fastighet om cirka 21 000 kvadratmeter för ett nytt centralbad. Kostnaden för denna avstyckning och de övriga kostnader som kan uppkomma i samband med detta ingår inte i kalkylerna då det är tänkt att idrotts- och föreningsförvaltningen ska arrendera marken av fastighetskontoret.

8.5 Placeringens konsekvenser för annan pågående planering

En förutsättning för att lyckas i uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet* är att staden får ett nytt centralbad. Detta då dagens centrala bad, Valhallabadet, är placerat i det område där ersättare för Scandinavium eller Lisebergshallen och Valhalla Sporthallar ska placeras i framtiden.

Inom ramen för uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet* har det gjorts en konsekvensanalys av vilka effekter det skulle få för områdets utveckling att placera centralbadet i evenemangsområdet, givet inriktningen i det uppdraget. I detta avsnitt presenteras en sammanställning av den konsekvensanalysen.

En placering av centralbadet i evenemangsområdet skulle innebära följande konsekvenser för uppdraget *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet:*

- Vad gäller stadsbyggnadsmässiga kvalitéer och innehåll skulle en placering av centralbadet i evenemangsområdet innebära ökade flöden av människor genom området under dag- och kvällstid. Samtidigt skulle möjligheterna att bebygga det kvarvarande området, då på ytan mellan centralbadet och Ullevis service- och produktionsytor med kvartersstad, begränsas. Detta både på grund av mindre kvarvarande ytor såväl som områdets förutsättningar. Området skulle bli avskärmat från övrig bebyggelse på ett sätt som påverkar möjligheten att knyta ihop centrala staden med Gårda på det sätt som eftersträvas i kommande Översiktsplan.
- I uppdragets inriktning framgår det att det ska eftersträvas att försäljning av byggrätter i området ska bidra till finansieringen av uppdragets genomförande. Ur det perspektivet skulle en placering av centralbadet i evenemangsområdet medföra att byggrättsintäkterna från området skulle minska med mellan 750 – 1000 mnkr som följd av att ytan för kvartersstad minskar. Samtidigt uppstår en likvärdig alternativ exploateringsintäkt på annan plats i staden. Detta då samtliga aktuella

placeringsalternativ för centralbadet ligger i centrala lägen och därmed kan anses jämförbara vad gäller marknadsvärde. Placeringen påverkar därmed möjligheten att skapa finansiering med byggrätter inom evenemangsområdet men bör på lite längre sikt inte negativt påverka stadens exploateringsekonomi i större omfattning.

9 Tidplan

Om ett inriktningsbeslut avseende evenemangsområdet antas bör ett planprogramarbete starta. Med hänsyn taget till planerade intilliggande arenor, bostäder och logistiklösningar är det inte lämpligt med en frimärksplan för centralbadet inom området. Ett program behövs för att lösa frågor på systemnivå och lösa beroenden inom evenemangsområdet. Efter godkänt program beräknas en lagakraftvunnen detaljplan tidigast kunna vara klar 2026-2027. Med en byggtid på två till tre år kan ett centralbad stå klart tidigast 2029.

Utbyggnadstidplanen är beroende på utbyggnadsordning inom hela evenemangsområdet. Denna behöver planeras noggrant för att möjliggöra att de arenor som behöver vara i drift under byggskedet kan vara det, tillsammans med trafik och logistik till befintlig verksamhet exempelvis skola/förskola.

Förslag till översiktlig tidsplan för detaljplanearbetet

Start av planprogram	2022 Q2
Godkännande av program	2023 Q4
Planbesked	2023
Start av detaljplan	2023 Q4
Tillstyrkande BN	2026 Q2
Antagande KF	2026 Q3
Bygglov	2026 Q3
Byggtid 2,5-3 år	2026-2029
Badet klart	2029

10 Fortsatt arbetsprocess

Utredningen syftar till en fördjupningsgrad tillika bredd med ett samlat underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut. Liksom i de övriga tre granskade lokaliseringsalternativen finns påverkande faktorer att ta hänsyn till i nästa steg. Avseende en lokalisering i Valhallagatan/evenemangsområdet måste hänsyn tas till övriga pågående uppdrag. Det är av vikt att kommunfullmäktiges uppdrag *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet* och lokaliseringsuppdraget av nytt centralbad i Göteborg inte låser varandra.

Bakgrunden till beslutet om att separera uppdraget om centralbad från övriga arenor i området var de befarade negativa konsekvenser för göteborgarna som skulle uppstå om Valhallabadet behöver stänga. Den genomsnittliga livslängden

för ett badhus är cirka 40 år. Valhallabadet byggdes för 65 år och har under de åren genomgått erforderliga reinvesteringar, upprustning och underhållsarbete.

Ett nytt och modernt centralbad med en kapacitet om en miljon besökare per år planeras i enlighet med uppdraget. Det finns idag inget beslut om att riva Valhallabadet men ett nytt centralbad med beställd funktionalitet och ytor förutsätter att Valhalla rivs.

Parallellt med lokaliseringsutredningen pågår uppdraget om *Ny arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet*. För området söder om Valhallagatan i anslutning till Svenska Mässan planeras en ny multiarena som ersättning för Scandinavium samt ersättning för Lisebergshallen. Ersättningshallar för Valhallas sporthallar samt ishall ska ligga i anslutning till de två nya arenorna. Området norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi längs Mölndalsån ska bebyggas med kvartersstad med i huvudsak bostäder. Marken där Scandinavium idag ligger föreslås utvecklas med blandstadsbebyggelse.

I det fall då båda uppdragen ska rymmas på området bör de planeras som en helhet. I det fall centralbadet ska anpassas till andra förutsättningar än vad som är skissade och räknade på kan utformning, innehåll och kostnad komma att förändras.

Det blir också viktigt att studera möjliga lösningar för stråk, dagvattenhantering, buller, luft, trafik, angöring och parkering, så som samutnyttjande i området eller parkering under mark.

Göteborgs Stad

Idrotts- och föreningsförvaltningen
Telefon: 031-368 20 00
E-post: idrottoforening@ioff.goteborg.se

Göteborgs Stad

Jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner

En utveckling av uppdraget Fördjupad förstudie - Centralbad i Göteborg Slutversion 2021-02-26

2021-11-25

Förord

Idrotts- och föreningsnämnden har fått i uppdrag att genomföra en jämförande studie med planerade eller nyligen uppförda badhus i andra kommuner. Syftet är att klargöra hur kostnadsskillnader uppstår mellan olika badhus. Studien ska innehålla jämförelser och tillhörande analys av funktioner och kostnader.

Uppdraget är en del i kommunfullmäktige beslut 16 september 2021 att återremittera ärendet om ett nytt centralbad i Göteborg.

Innehåll

1 Kostnadsjämförelse mellan fem badhusanläggningar 4

2 Presentation av anläggningarna..... 7

2.1 Nytt centralbad i Göteborg – Evenemangsområdet (arenaområdet) norr om Valhallagatan 7

2.2 Linköping 10

2.3 Åby, Mölndal..... 11

2.4 Kungsbacka..... 12

2.5 Varberg..... 13

1 Kostnadsjämförelse mellan fem badhusanläggningar

Nedanstående badhusanläggningar har valts ut som jämförelseobjekt då de nyligen har färdigställts (Kungsbacka och Varberg) eller är pågående projekt (Åby i Mölndal och Linköping) som kommer att färdigställas under 2022 – 2023.

Anläggningarna Kungsbacka, Varberg och Åby i Mölndal, omfattar vardera en bruttoyta (BTA) om cirka 10 000–12 000 kvadratmeter och badhusanläggningen i Linköping omfattar en bruttoyta (BTA) om 21 640 kvadratmeter.

Det planerade centralbadet i Göteborg har en bruttoyta om cirka 28 500 kvadratmeter (BTA).

För att göra kostnadsjämförelsen meningsfull då anläggningarna är olika stora, har byggkostnaderna jämförts som kostnad per kvadratmeter (BTA), vilket redovisas i höger kolumn för respektive projekt i Bild 1.

Projektkostnader		Linköping		Åby		Kungsbacka		Varberg		Arenaområdet, Gbg	
Byggnadsarea (BYA)	*m2*		*10 450*		*5 150*		*5 550*		*4 250*		*12 116*
Bruttoarea (BTA)	*m2*		*21 640*		*11 000*		*12 300*		*9 970*		*28 500*
		TKr	*Kr/BTA*	TKr	*Kr/BTA*	TKr	*Kr/BTA*	TKr	*Kr/BTA*	TKr	*Kr/BTA*
Yttre Mark		4 950	*229*	2 859	*260*	4 158	*338*	10 712	*1 074*	39 015	*1 369*
Husunderbyggnad		233 050	*10 769*	32 208	*2 928*	27 630	*2 246*	19 222	*1 928*	254 289	*8 922*
Bygg inkl installationer och Risk		631 870	*29 199*	421 131	*38 285*	362 387	*29 462*	371 958	*37 308*	1 151 462	*40 402*
SUMMA Entreprenadkostnad inkl risk		**869 870**	*40 197*	**456 198**	*41 473*	**394 175**	*32 047*	**401 892**	*40 310*	**1 444 766**	*50 694*
Byggherrekostnader		73 700	*3 406*	30 629	*2 784*	38 900	*3 163*	69 093	*6 930*	175 934	*6 173*
SUMMA Byggherrekostnader		**73 700**	*3 406*	**30 629**	*2 784*	**38 900**	*3 163*	**69 093**	*6 930*	**175 934**	*6 173*
SUMMA Projektkostnad inkl risk		**943 570**	*43 603*	**486 827**	*44 257*	**433 075**	*35 209*	**470 985**	*47 240*	**1 620 700**	*56 867*

Bild 1 Projektkostnader

Kostnadsjämförelsen redovisar slutkostnader i Kungsbacka och Varberg, prognostiserade slutkostnader för de pågående projekten i Mölndal och Linköping, samt kalkylerad kostnad i kostnadsläge oktober/november 2021, för centralbadet i Göteborg vid placering i arenaområdet - Valhallagatan/evenemangsområdet.

Indexjusterade Projektkostnader		Linköping		Åby		Kungsbacka		Varberg		Arenaområdet, Gbg	
Byggtid	start klart	2019	2022	2020	2023	2018	2020	2018	2021		
värdetidpunkt		jul-20		jul-20		jan-19		jan-19		okt-21	
Indextal vid värdetidpunkt		122,7		122,7		120,5		120,5		135,3	
Indextal oktober 2021		131,3		131,3		131,3		131,3		135,3	
Förändring %		107,0%		107,0%		109,0%		109,0%		100,0%	
Påverkan entreprenadkostnad		60 969	7%	31 975	7%	35 329	9%	36 020	9%	0	0%
Byggherrekostnad		1 474	2%	613	2%	1 167	3%	2 073	3%	0	0%
Jämförbara indexjusterade priser		**1 006 013**	*46 489*	**519 414**	*47 219*	**469 571**	*38 176*	**509 078**	*51 061*	**1 620 700**	*56 867*

Bild 2 Redovisar jämförbara indexjusterade kostnader i kostnadsläge oktober/november 2021.

Under det senaste året har entreprenadkostnader på byggmarknaden generellt ökat med cirka 7–10 procent och byggherrekostnader med cirka 2–3 procent. För att göra en **rättvisande jämförelse** mellan projekt som genomförts vid olika tidpunkter har slutkostnaden för respektive projekt i jämförelsen justerats till aktuell kostnadsnivå i oktober/november 2021, som är det kostnadsläge som den senast uppdaterade kalkylen för centralbadet i Göteborg är baserad på.

Jämförelsen visar att Kungsbackaprojektet har genomförts till en kostnadsnivå på cirka 38 tkr per kvadratmeter. De övriga fyra projekten ligger inom intervallet 46,5 till 56,8 tkr per kvadratmeter (inklusive kalkylerad riskbudget).

I den kalkylerade kostnaden för centralbadet i Göteborg ingår tillkommande entreprenadkostnader om 10 procent på mark och grundläggning och 5 procent på byggnaden. Utöver dessa kostnadspåslag på den kalkylerade nettokostnaden ingår en riskbudget om 10 procent som har lagts på för att täcka upp ytterligare ökade och oförutsedda projektkostnader (till exempel programförändringar och att kalkylerna har upprättats i tidigt skede).

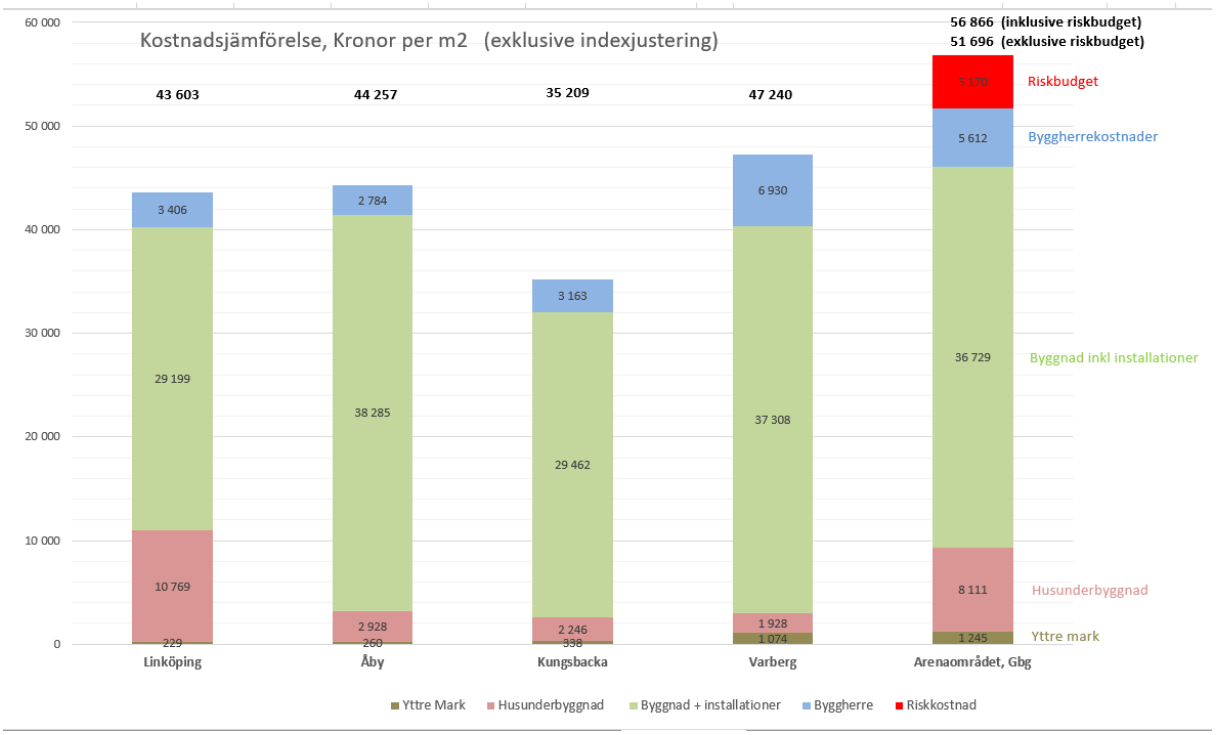


*Bild 3. Här ovan redovisas kostnadsjämförelser **före** indexjustering.*

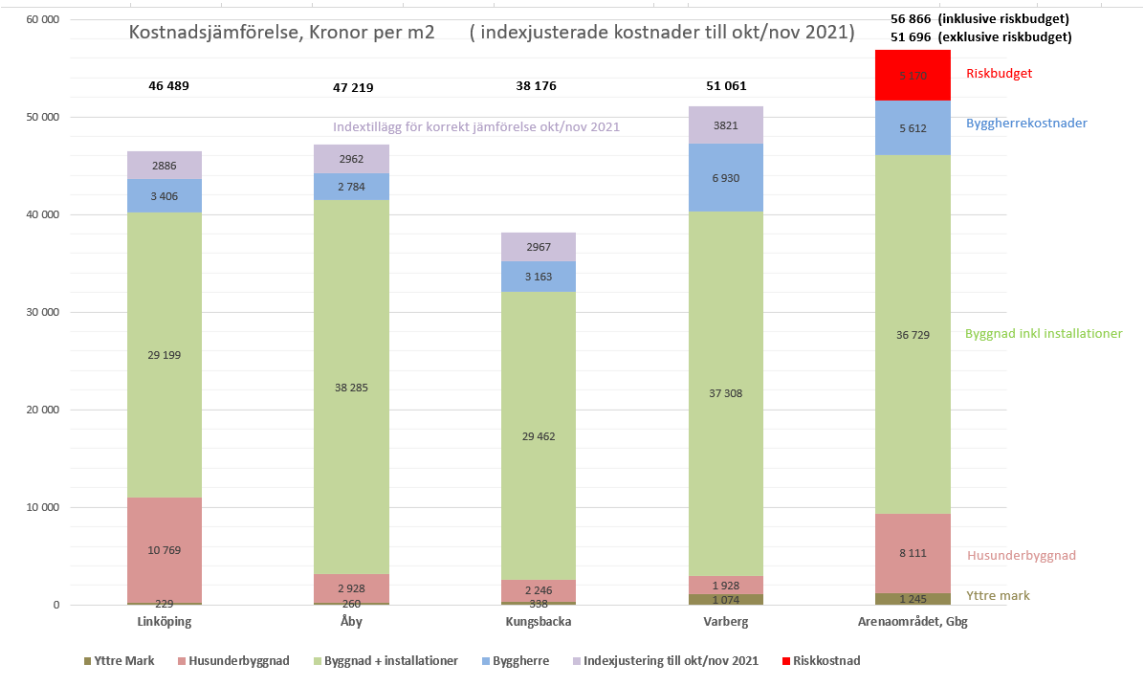


*Bild 4. Här ovan redovisas kostnadsjämförelser **efter** indexjustering*

Fördelningen mellan byggnadskostnad och kostnad för husunderbyggnad är troligen inte gjord på motvsvarande sätt i Linköpingsprojektet som i övriga projekt. Detta indikerar att **byggnaderna** generellt ligger på en kostnadsnivå om cirka 37-38 tkr per kvadratmeter i projekten, med undantag för Kungsbacka som ligger klart lägre.

Kostnaden för grundläggning i Göteborgsprojektet ligger mycket högt i jämförelsen, då placeringen nära Mölndalsån i evenemangsområdet fordrar pålning med stålpålar som är cirka tre gånger dyrare än betongpålar, vilket förklarar den stora skillnaden mot övriga projekt.

En placering i ett mer gynnsamt läge där grundläggningen kan utföras med betongpålar kan medföra en kostnadsreduktion på cirka 100 mnkr vilket motsvarar cirka 3 500 kronor per kvadratmeter.

Nedan sammanfattas indexjusterad kostnad per kvadratmeter för respektive projekt **exklusive** en extra riskbudget om tio procent för centralbadet i Göteborg.

Linköping	46 489 kr / m2
Åby	47 219 kr / m2
Kungsbacka	38 176 kr / m2
Varberg	51 061 kr / m2
Arenaområdet, Gbg	51 696 kr / m2

De platsspecifika kostnader som huvudsakligen utgör förberedande arbeten som är unika för respektive plats har inte tagits med i jämförelsen mellan de olika projektens byggkostnad.

Platsspecifika kostnader	Linköping		Åby		Kungsbacka		Varberg		Arenaområdet, Gbg	
Rivning och sanering			13 000	*1 182*	800	*65*	1 190	*119*	36 300	*1 274*
Parkeringsköp	42 000	*1 941*								
Evakueringslösning			36 000	*3 273*						*0*
gym i befintlig ishall							2 525	*253*		*0*
Ombyggnation Veddinge							4 300	*431*		*0*
SUMMA Platsspecifika kostnader	**42 000**	*1 941*	**49 000**	*4 455*	**800**	*65*	**8 015**	*804*	**36 300**	*1 274*

Bild 5. Platsspecifika kostnader.

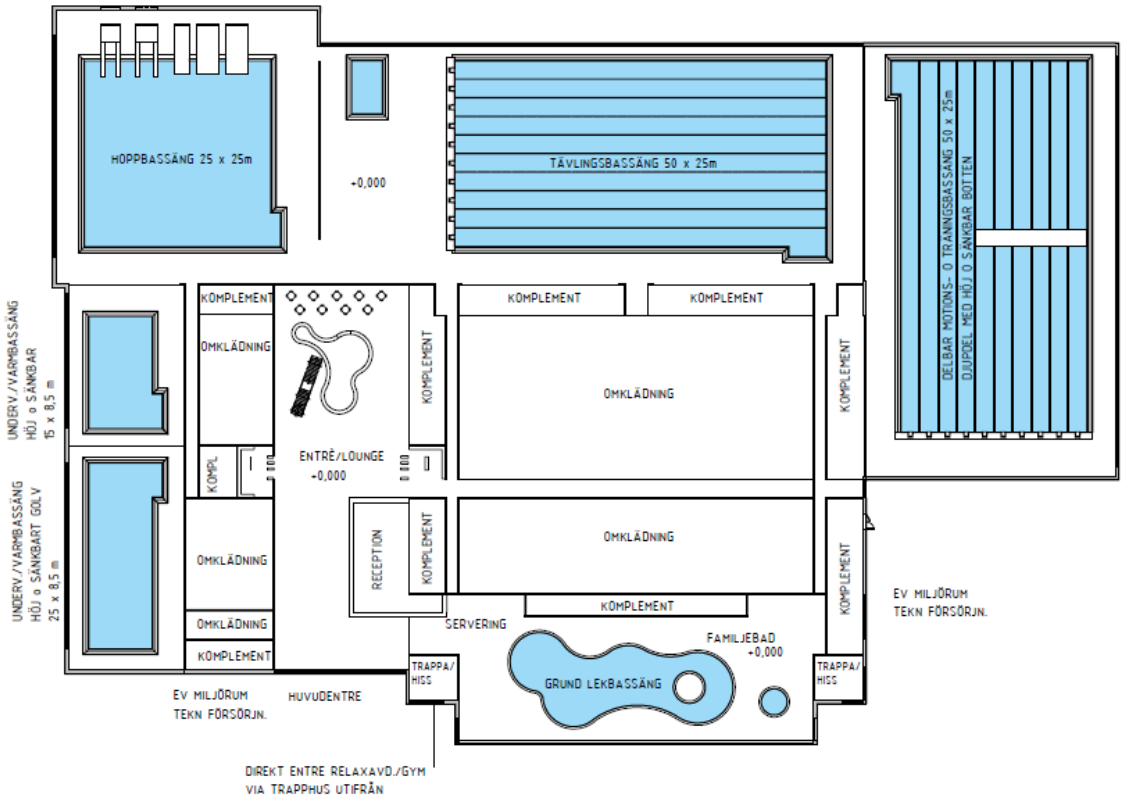
2 Presentation av anläggningarna

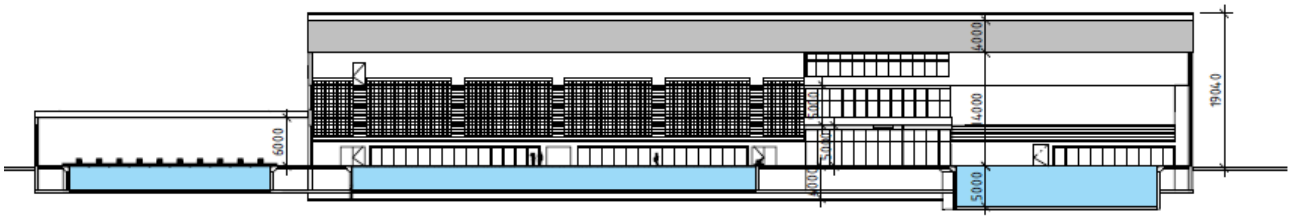
2.1 Nytt centralbad i Göteborg – Evenemangsområdet (arenaområdet) norr om Valhallagatan

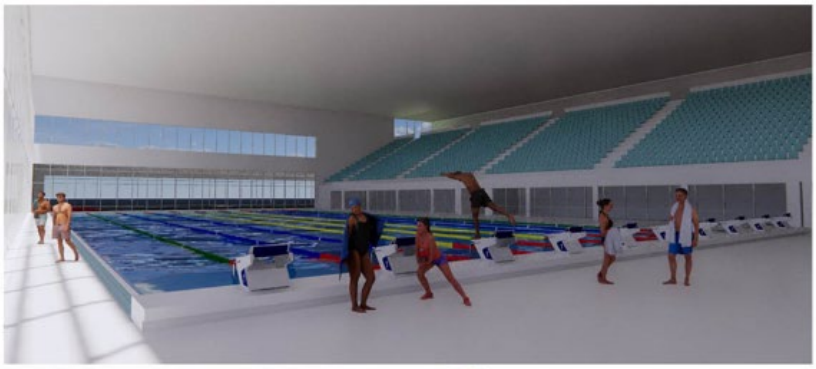
Arenaområdet, Gbg		
Byggnadsyta på mark (BYA)	12 100	m2
Byggnadens totalyta BTA	28 500	m2
Byggtid	framtiden	

Kortfattad beskrivning av projektets omfattning

Nytt centralbad i Göteborg innehåller två 50-metersbassänger som är anpassade för tävlingar med 2 000 åskådarplatser, en hoppbassäng med upp till 10 meters hopp, två stycken undervisnings-/rehabiliteringsbassänger, en familjedel och en relaxavdelning, med tillhörande funktioner för omklädning och servering. Utöver det finns även ett gym som utgör en egen funktion med tillhörande omklädningsdelar.







50m BASSÄNG MED HUVUDLÄKTARE

SEKTION SÖDER-NORR (FAMILJEDEL-OMKLÄDNINGSRUM 50m BASSÄNG)

SEKTION NORR-SÖDER (HOPPBASSÄNG UNDERVISNINGSBASSÄNGER/MULTIBASSÄNGER)

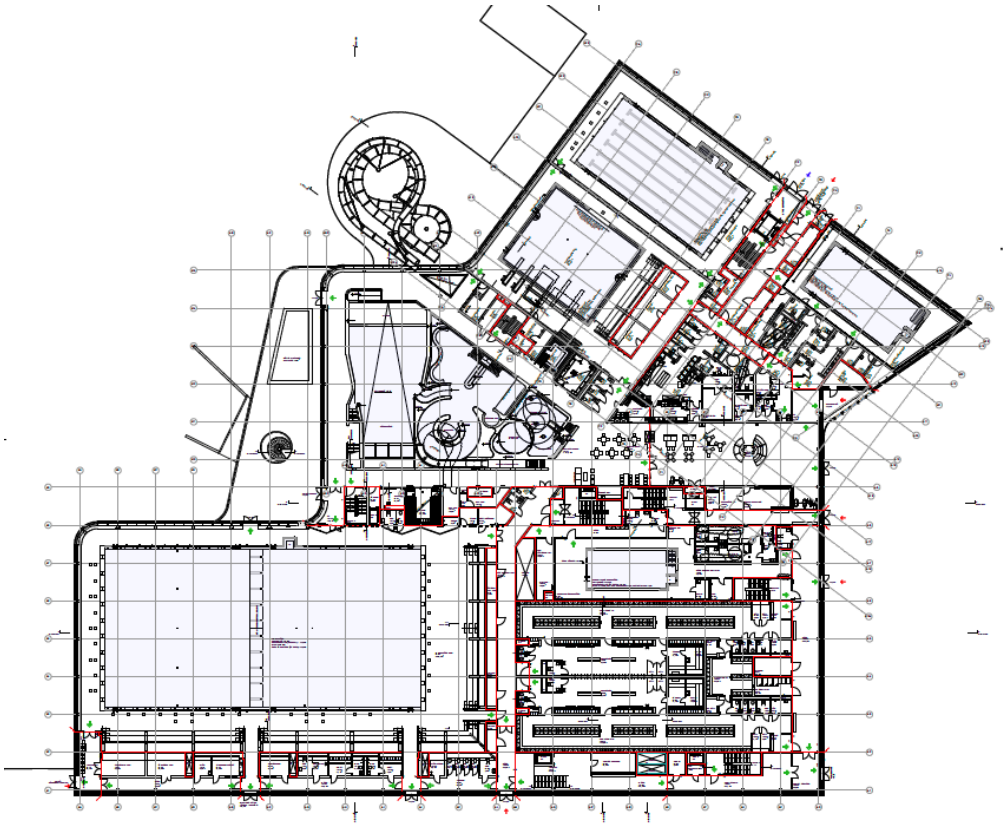
7

2.2 Linköping

Linköping		
Byggnadsyta på mark (BYA)	10 450	m2
Byggnadens totalyta BTA	21 640	m2
Byggtid	2019-2022	

Kortfattad beskrivning av projektets omfattning

Badanläggningen i Linköping är sprungen ur en arkitekttävling med anpassningar i senare skede. Den våta delen innehåller en 50-metersbassäng gjord för tävlingar med knappt 1 000 åskådarplatser, en 25-metersbassäng, en hoppbassäng med upp till 5 meters hopp, en undervisningsbassäng, en rehabiliteringsbassäng, ett upplevelsebad med tre vattenrutschkanor och en relaxavdelning, med tillhörande funktioner för omklädning och servering. Anläggningen innehåller även ett gym som delar omklädningsfunktion med baddelen.

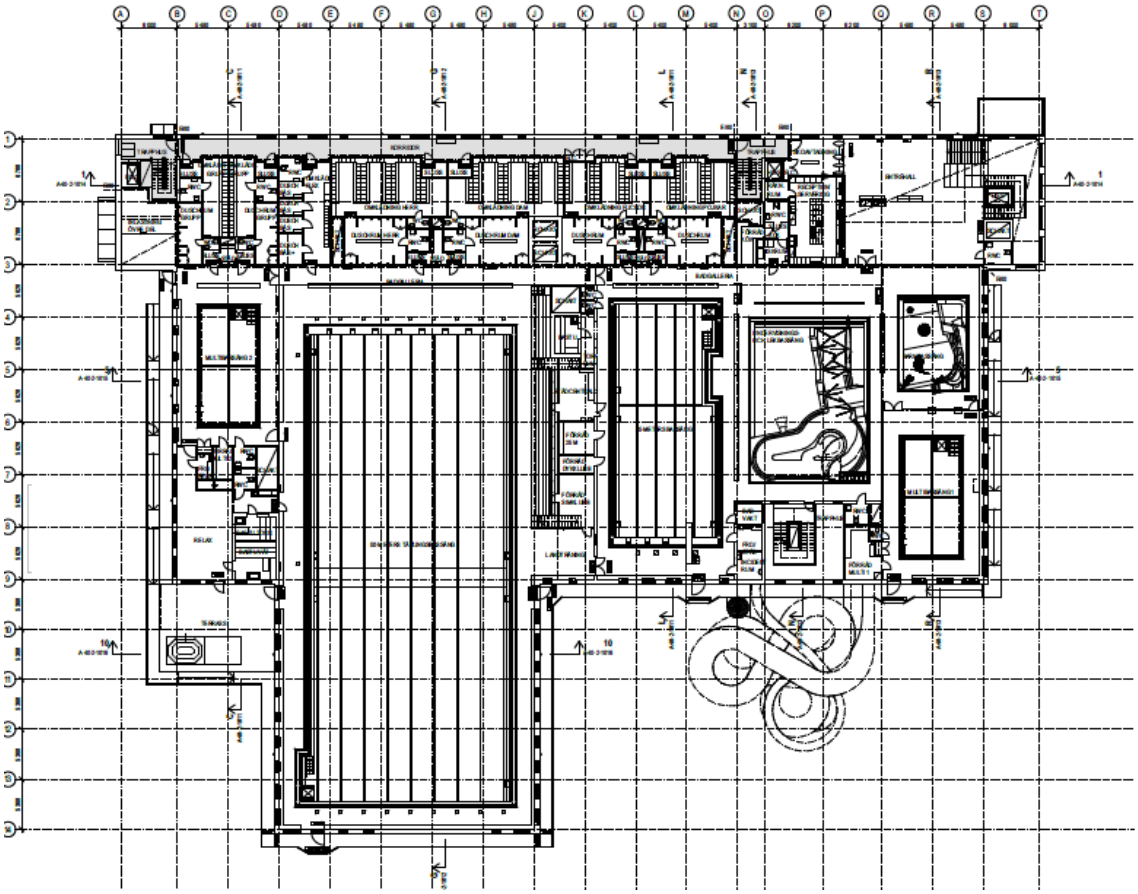


2.3 Åby, Mölndal

Åby		
Byggnadsyta på mark (BYA)	5 150	m2
Byggnadens totalyta BTA	11 000	m2
Byggtid	2020-2023	

Kortfattad beskrivning av projektets omfattning

Den nya badanläggningen i Åby har en våt del som innehåller en 50-meters bassäng för tävlingar med 260 åskådarplatser, en 25-metersbassäng med 4 banor, två multibassänger, en undervisnings- och lekbassäng med två vattenrutschkanor samt en barnbassäng, med tillhörande funktioner för omklädning och servering. Det finns också ett gym som delar omklädningsfunktion med baddelen.

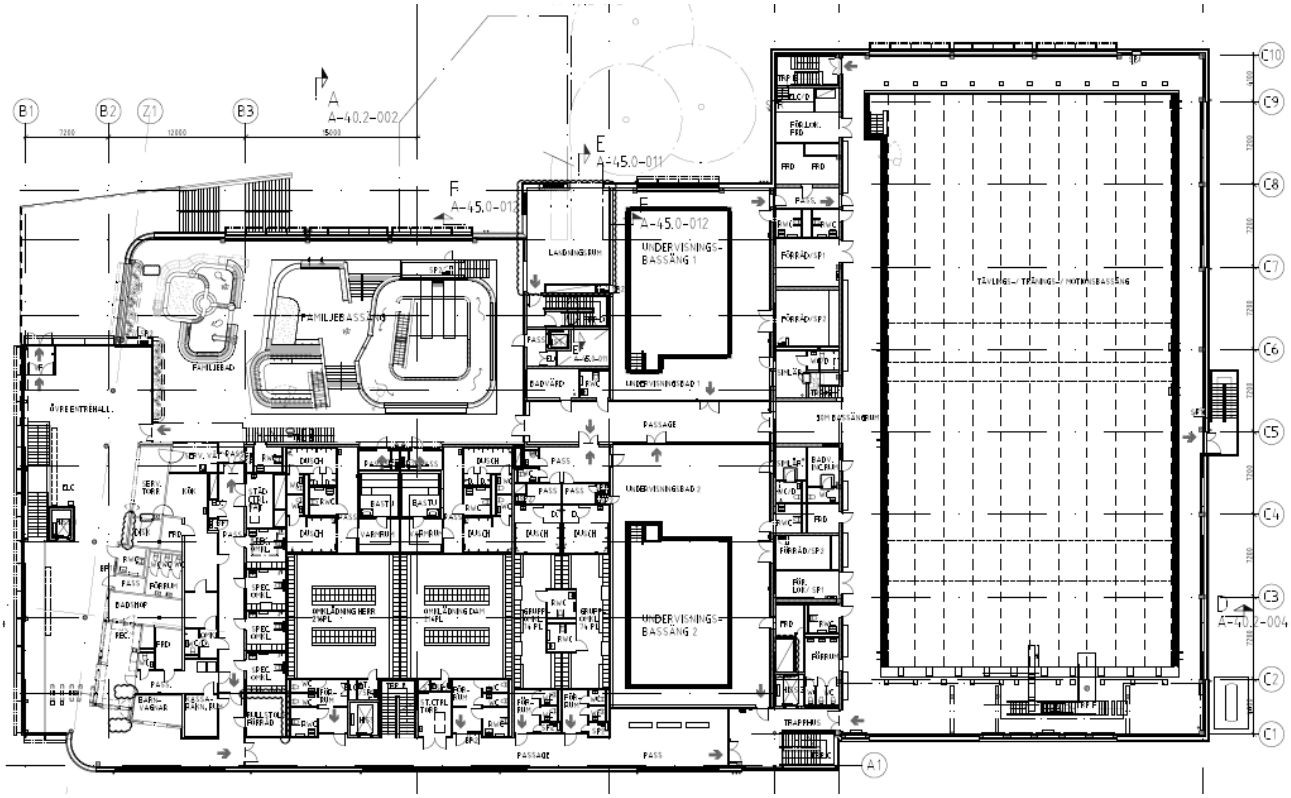


2.4 Kungsbacka

Kungsbacka		
Byggnadsyta på mark (BYA)	5 550	m2
Byggnadens totalyta BTA	12 300	m2
Byggtid	2018-2020	

Kortfattad beskrivning av projektets omfattning

Kungsbackas nybyggda badanläggning har en våt del innehållande en 50-metersbassäng för tävlingar med upp till 3 meters hopp och läktare för upp till 300 personer, två undervisningsbassänger, ett familjebad med en vattenrutschkana och en relaxavdelning, med tillhörande funktioner för omklädning och servering. Den våta delen kompletteras med ett gym som delar omklädningsfunktion med baddelen.

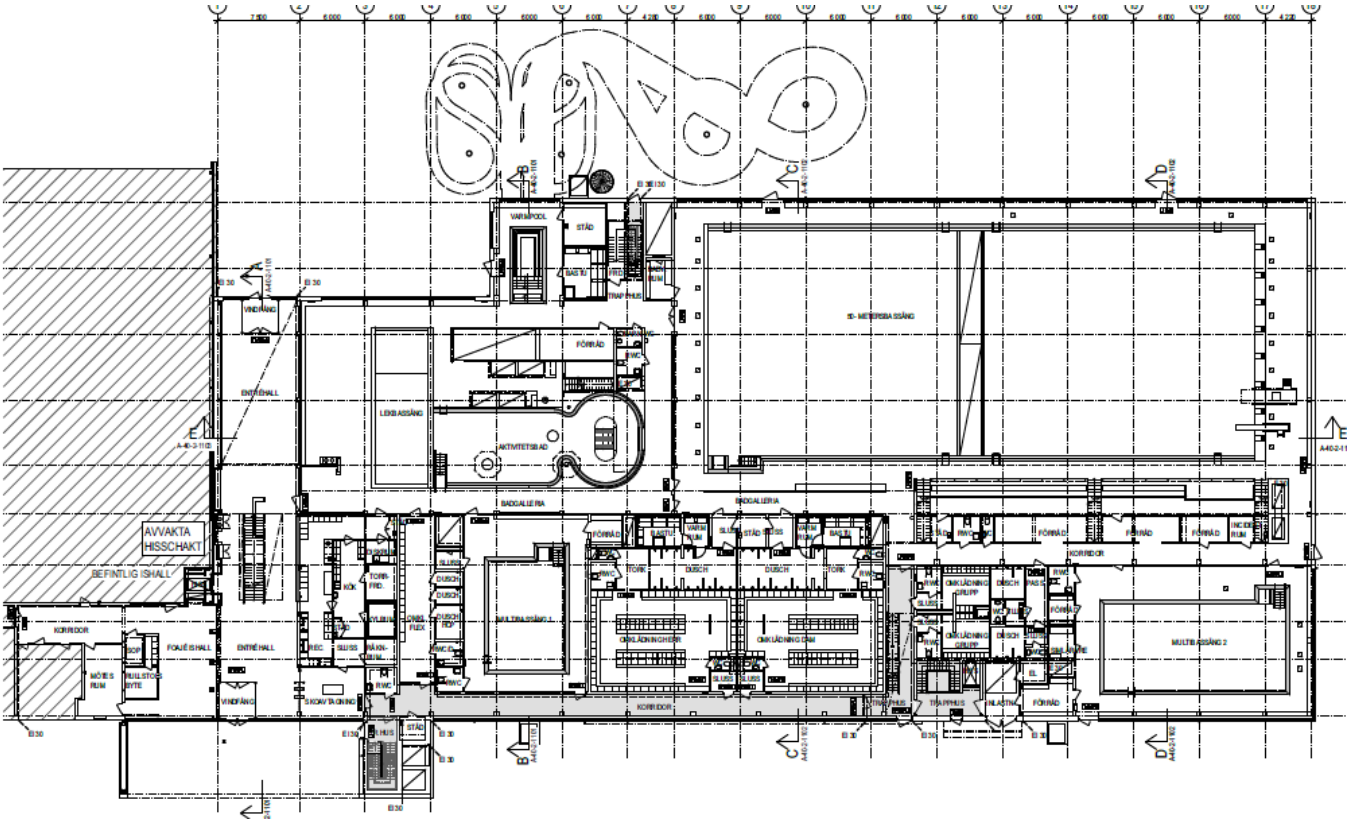


2.5 Varberg

Varberg		
Byggnadsyta på mark (BYA)	4 250	m2
Byggnadens totalyta BTA	9 979	m2
Byggtid	2018-2021	

Kortfattad beskrivning av projektets omfattning

Varbergs nya badanläggning har en våt del som inrymmer en 50-metersbassäng för tävling med 300 åskådarplatser och hopp upp till 3 meter, två multibassänger och ett aktivitetsbad med lekbassäng och två vattenrutschkanor, med tillhörande funktioner för omklädning och servering. Anläggningen innehåller även ett gym som delar omklädningsfunktion med baddelen.



Idrotts- och föreningsförvaltningen
Telefon: 031-368 20 00
E-post: idrottoforening@ioff.goteborg.se