

# Lokaliseringsutredning Badhus i Framnäsområdet



# Lokaliseringsutredning Badhus i Framnäsområdet Lidköpings kommun

## Innehåll

Uppdraget.....	3
Bakgrund.....	3
Ingångsvärden badhus.....	4
Andra planer och styrande dokument.....	6
Kriterier för lokalisering.....	7
Bedömningsgrunder.....	8
Studerade alternativ.....	9
Lokalisering A - Norr om Folkets park.....	10
Lokalisering B - Norr om Framnäs IP.....	14
Lokalisering C - På kvarteret Kniven.....	18
Teknisk infrastruktur och miljöfrågor.....	22
Sammanfattning.....	23

Framtagen av Sektor samhälle på uppdrag av Kommunstyrelsen

## UPPDRAGET

Vid kommunstyrelsens sammanträde 23-02-08 § 8 beslutades följande:

1. Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att utreda om det i Framnäs området finns en alternativ plats för badhusets placering som i mindre omfattning påverkar planerad bebyggelse.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att med stöd av punkt 2.9 i entreprenadavtalet mellan kommunen och NCC avbryta partnersamarbetet med hänvisning till att beslutad budgetram ej hålls och att politiska beslut därmed saknas.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att omgående påbörja arbetet med en omarbetad genomförandestrategi för upphandling och genomförande av byggnation av nytt badhus, samt med en adekvat parkerings- och trafikutredning.
4. Kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att återkomma vilka beslut som kommunfullmäktige fattat angående badhuset som påverkas och därmed behöver hanteras.

Tidigare har ett planuppdrag för bostadsbebyggelse getts av samhällsbyggnadsnämnden: *Framnäs bostadsetapp 1*.

Det finns ett detaljplanearbete påbörjat för ett nytt badhus söder om utebadet, detaljplanen var ute på samråd under 2022. Vid en alternativ placering avbryts detta uppdrag och ett nytt planuppdrag ges av kommunstyrelsen, om inte gällande detaljplan på platsen medger användningen.

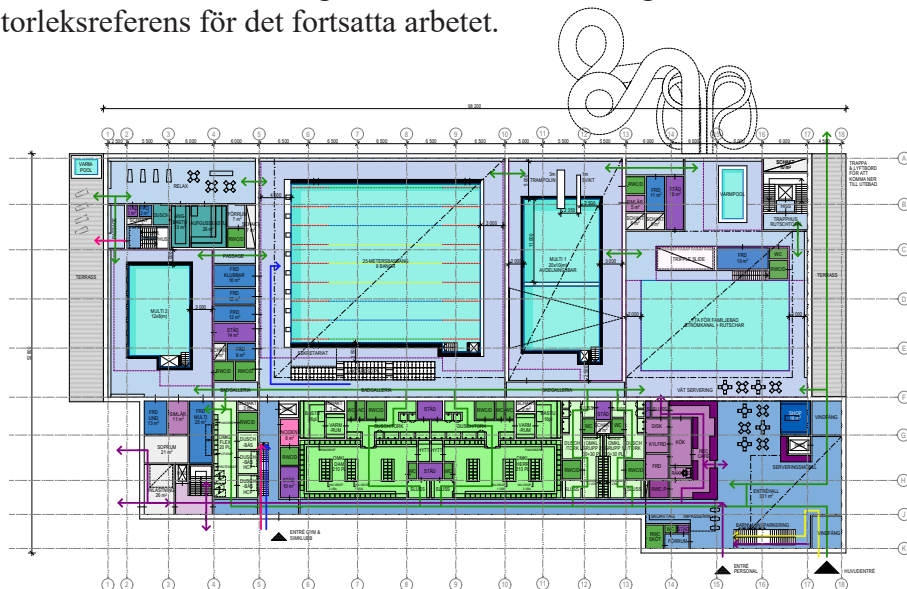
### Förutsättningar för utredningen

För att en lokaliseringsutredning ska vara möjlig att ta fram har vissa antaganden gjorts kring förutsättningar för intilliggande verksamheter. Dessa förutsättningar behöver ligga fast för att kunna svara på vilken lokalisering som är lämplig för badhus.

- **Framnäs utebad ska finnas kvar på befintlig plats**
- **Rotundan med parkmiljö och Vänermuseet ska finnas kvar**

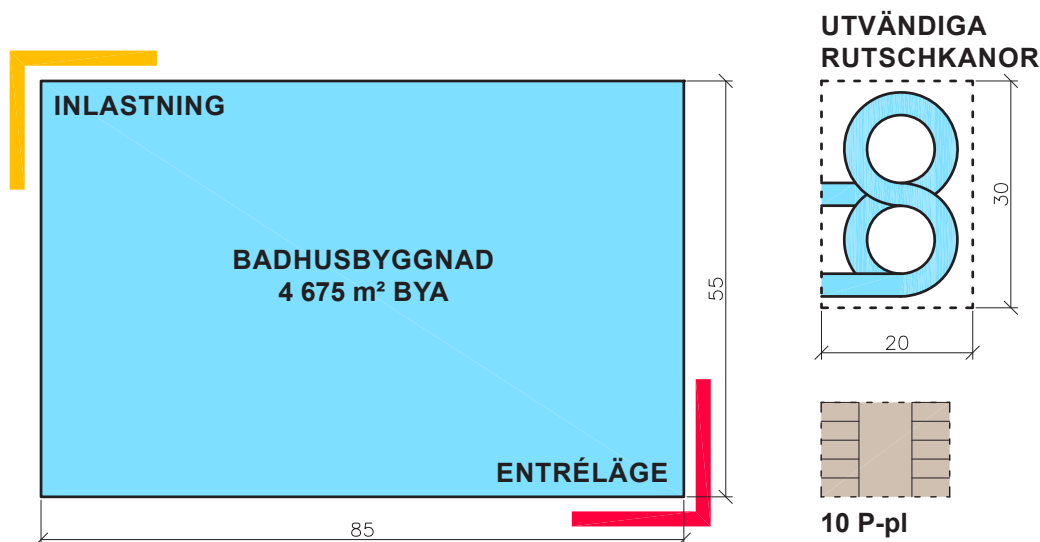
## MARKBEHOV NYTT BADHUS

För att kunna göra jämförbara analyser av de olika alternativen för lokalisering behöver vi slå fast vissa förutsättningar för själva anläggningen. Arbetet som gjordes under 2022 utmynnade i tre olika förslag, kallade A-C (Liljewall arkitekter). Nedan visas förslag B vilket inrymmer bland annat en 25-metersbassäng och rutschbanor. Förslag B bedöms vara en bra storleksreferens för det fortsatta arbetet.



Baserat på ovanstående skiss används i lokaliseringsutredningen en schematisk byggnadskropp med likvärdig byggnadsarea (fotavtryck) samt ett paket med utvändiga rutschkanor. I skisserna redovisas också markparkering i form av moduler om 10 platser samt föreslagna lägen för entré och angöring av transporter. Enligt tidigare underlag får badanläggningen ett behov om ca 160 bilparkeringsplatser.

Nedanstående ytor och skisser ska ses som just schematiska för att belysa platsens möjligheter att inrymma det program som önskas. Först efter att en placering valts påbörjas arbetet med att utforma byggnaden och dess utemiljö efter platsen. Ett badhus kan byggas på många olika sätt och med stor variation i form och proportion. Även fotavtrycket kan justeras genom att ytor fördelas om mellan våningarna – med bibehållet innehåll i anläggningen.



### Anläggningens skala

Det är viktigt att förstå skalan av det planerade badhuset. Det är en mycket stor byggnad – som kommer göra ett betydande avtryck var den än placeras. Vissa miljöer tål ett tillägg med de här måtten bättre än andra, något som belyses under utvärderingen av respektive lokalisering.

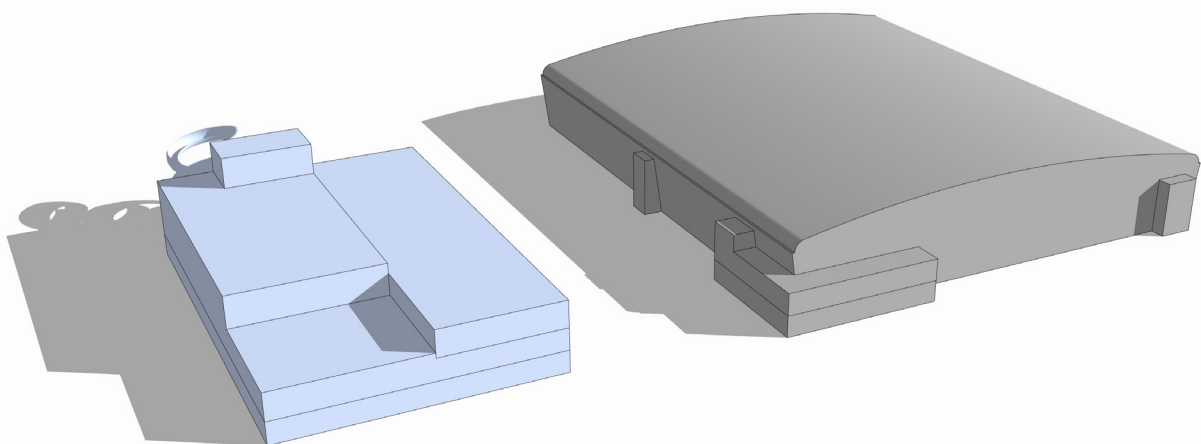
### Byggnadens höjd

En av anledningarna till att en ny placering av badhuset utreds är att grundläggningkostnaden vid Folkets park bedöms hög. Denna kostnad är hög då byggnaden föreslås placeras med badplanet i nivå med marken vid huvudentrén. Detta är det vanligaste sättet att bygga badhus, med vattennivån i bassängerna ungefär i höjd med marken utanför.

Vid Folkets park innebär det, på grund av det höga grundvattnet, att byggnaden måste förankras i berggrunden för att inte riskera påverkas av lyftkrafter och därigenom ta skada. Geotekniken är vad vi känner till likvärdig i hela Framnäsområdet vilket betyder att om en besparing på grundläggningen ska kunna göras – måste ett högre badhus accepteras. Då gjuts istället bottenplattan i nivå med marken och badplanet hamnar en våning upp. Byggnaden blir betydligt högre men grundläggningen mindre komplex. Följden blir också att bassängerna nås med trappor alternativt hiss för rörelsehindrade.

Ett exempel på denna typ av konstruktion är Kungsbacka badhus från 2020. Kungsbacka är något större till sett till den totala ytan än det planerade badet i Lidköping men jämförbart vad gäller höjd och fotavtryck på marken. Nedan redovisas Lidköpings badhus i en enkel 3D-modell ställt i relation till Sparbanken Lidköping Arena, för att ge en känsla av byggnadens storlek.

Om höjden anses vara en avgörande faktor, och badhuset istället grundläggs med en våning under mark, bedöms de geotekniska förutsättningarna sannolikt vara likvärdiga, var i närområdet byggnaden än placeras.



**BADHUS (EJ NEDGRÄVT) RESPEKTIVE LIDKÖPING SPARBANKEN ARENA**

## ANDRA PLANER OCH STYRANDE DOKUMENT

### Översiktsplan 2018

I kommunens översiktsplan (antagen av KF 2018) är Framnäsområdet utpekade som utredningsområde för bostäder och handel.

### Fördjupad översiktsplan för Lidköping

Framnäsområdet är i den fördjupade översiktsplanen, stadsutvecklingsplanen (antagen av KF 2022) utpekade för en blandad stadsbebyggelse samt för idrott, kultur och besöksanläggningar. Området närmast Framnäs på andra sidan strandgatan är utpekade för blandad stadsbebyggelse och för arbetsplatser och icke störande verksamheter.



Hur en lokalisering svarar mot de strategier planen sätter för stadsutvecklingen, (Sammankopplad och nära, Rätt sak på rätt plats samt Livfull) utläses i den bedömning som görs av respektive plats.

Några ställningstaganden från planen som är relevanta vid placering av badhus:

- Besöksanläggningar för kultur och liknande ska genom sin placering stärka stråk och noder då de bidrar med liv och rörelse både dag och kvällstid. Närhet till gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik är viktigt.
- Ny bebyggelse och dess arkitektur ska tillföra värden och utveckla platsen där den uppförs med utgångspunkt i områdets karaktärsdrag.
- Exploatering ska ske så att sammanhängande gröna och blå strukturer bevaras.
- Framtida planeringsarbete ska skapa förutsättningar för en god tillgänglighet till och variation av offentliga platser

## KRITERIER

### - DETTA MÅSTE VARA UPPFYLLT FÖR ATT PLACERINGEN SKA BEDÖMAS

Ett flertal möjliga lägen för ett badhus har identifierats inledningsvis av arbetsgruppen. Dessa har ställts mot nedanstående kriterier för att göra ett urval av möjliga placeringar att utreda vidare.

#### **Badhus ska lokaliseras till Framnäsområdet**

I återremissen från Kommunstyrelsen står att lokaliseringsutredningen syftar till att studera en ny placering inom Framnäsområdet. Det finns dock ingen exakt avgränsning för utredningsområdet. Arbetsgruppen tolkar det primära området som ytan norr om Läckövägen, mellan campingen och Strandgatan. Relevant kan också vara att tolka området något större åt öster mot de tilltänkta utvecklingsområdena.

#### **Marken ska vara kommunalägd och möjlig att exploatera**

Marken ska vara kommunalägd och inte omfattas av markupplåtelse eller verksamheter som inte går att upphäva inom en rimlig tidsperiod.

#### **Bostadsmark i Framnäs detaljplan 1 får inte användas**

I återremissen beslutades att utreda om det i Framnäsområdet finns en placering som i mindre omfattning påverkar planerade bostäder än befintligt förslag. En ny placering ska därför inte ligga på mark som är aktuell för bostadsbebyggelse.

#### **Badhusets markbehov ska kunna tillgodoses**

En ny placering ska inte innebära att några större anpassningar av badhusets innehåll behöver göras. De behov som finns i framtagna underlag ska kunna tillgodoses på platsen.

#### **Markparkering ska vara möjlig**

Det parkeringsbehov badhuset medför ska vara möjligt att lösa på mark inom rimligt avstånd från anläggningen.

## BEDÖMNINGSGRUNDER

För att samtliga alternativ ska jämföras på samma grunder har de bedömts utifrån nedanstående perspektiv, samtliga viktiga att ta ställning till vid beslut om platsen för ett badhus.

Dessa är:

### BOSTADSBYGGNATION

Vilka konsekvenser får placeringen för framtida bostadsbebyggelse?

Kommer badhusbyggnadens läge påverka attraktiviteten för planerad eller framtida bostadsbebyggelse, t ex genom skymd utsikt?

Skulle den utpekade marken kunna användas till bostadsändamål – finns värden eller möjligheter som går förlorade till följd av placeringen?

### TILLGÄNGLIGHET

Hur tar sig människor till lokaliseringen – är gång- och cykel ett attraktivt och lätt val?

Finns gång- och cykelvägar till lokaliseringen eller behöver det byggas nya alternativt rustas upp? Och hur ser kollektivtrafiken ut till den föreslagna platsen?

### TRAFIK

Hur påverkar placeringen trafikrörelser i stadsdelen och närområdet och hur löses parkering? Kan lokaliseringen utlösa problem med framkomligheten? Kan transporter av kemikalier och övrig logistik lösas på ett bra sätt?

### SAMORDNINGSVINSTER

Medför lokaliseringen några samordningsvinster att ta hänsyn till?

Exempel kan vara parkering, ytor, stråk, tekniska anläggningar, personal.

### STADSLIV

Hur påverkas platsen och stråken som leder till densamma vad gäller sociala och mjuka värden? Vilka miljöer behöver besökaren ta sig igenom? Vilka möten och synergier kan uppstå? Kan lokaliseringen innebära en katalysator för omvandlingen av ett område?

### BYGGNAD, STADSRUM OCH GRÖNSTRUKTUR

Vilka kvaliteter ger platsen badhusets gestaltning, till exempel vad gäller sjöutsikt, utemiljöer, naturmiljöer mm? Hur förhåller sig byggnaden i sin tur till sitt närområde? Vilken effekt får den på stadsmiljön och/eller naturmiljön vad gäller synlighet, skala och vattenkontakt, gröstruktur med mera?

### UTMANINGAR

Finns försvårande eller fördyrande planeringsförutsättningar? Exempelvis vad gäller markförhållanden, projektberoenden, strandskydd, säkerhet eller naturvärden.

### STYRDOKUMENT

Hur förhåller sig platsen till stadsutvecklingsplanen och annan övergripande planering samt våra kommunala mål?



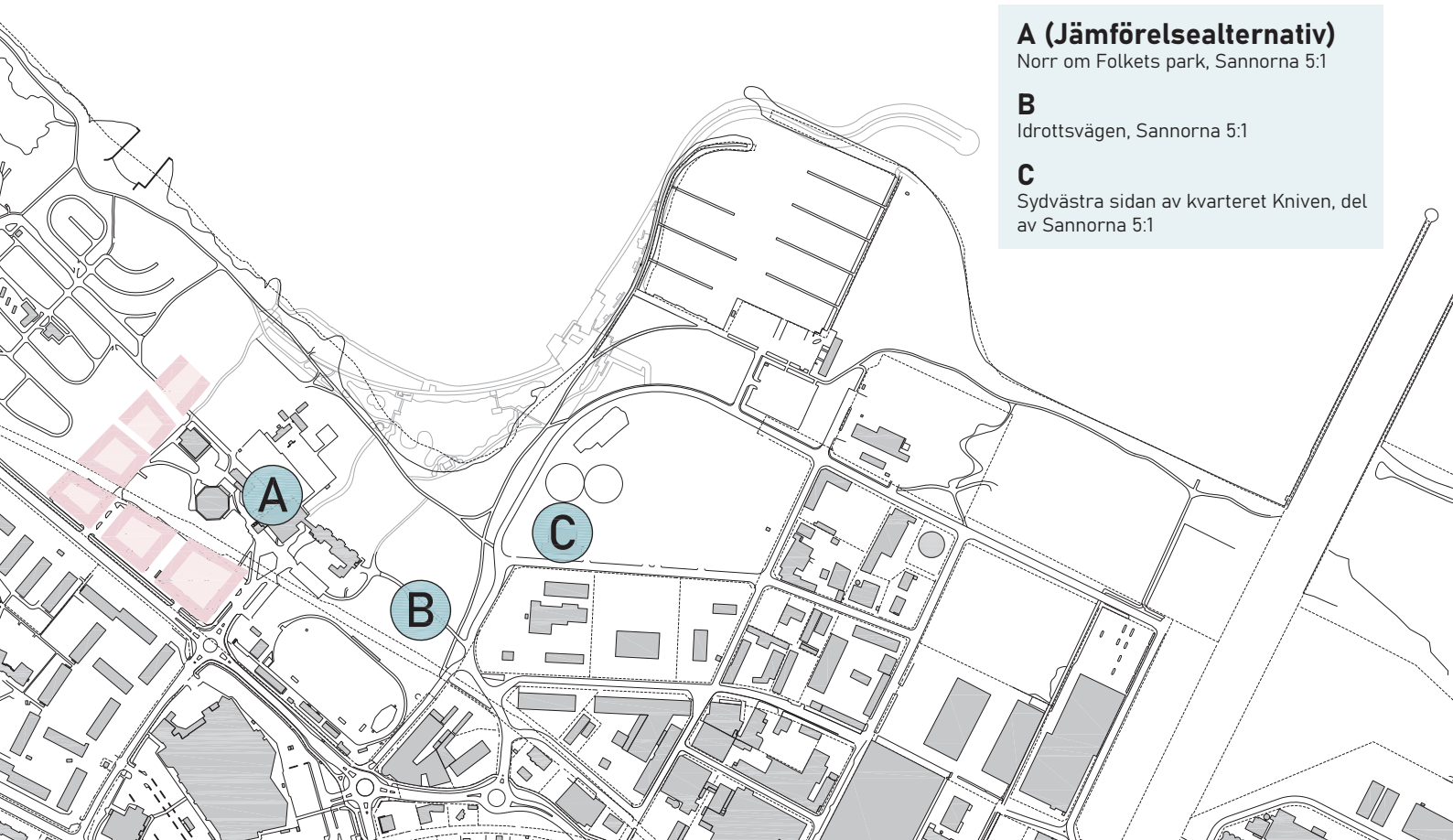
## STUDERADE ALTERNATIV

Många alternativa placeringar har studerats och gått igenom av en mängd olika kompetenser. Samtliga platser har både för- och nackdelar, svårigheter och möjligheter. Val av placering kommer att påverka annan möjlig utveckling i dess närområde då alternativen förhåller sig på olika sätt till Framnäsområdets utebad, friidrottsanläggning, Vänermuseet med mera.

Lokalisering A är en placering i befintligt föreslaget läge, dock med en annan parkeringslösning som förändrar detta från befintligt förslag. Det kan också ses som ett jämförelsealternativ mot de alternativa placeringarna.

Badhusets exakta utformning behöver anpassas till den aktuella platsen med hänsyn till stadsbild, utblickar, angöring, tillgänglighet med mera. I utredningen används en schematisk byggnadsvolym. Alternativ A förutsätter att badhuset sänks ned, i övriga alternativ ligger badhuset i marknivå med bassängplanet en våning upp.

Inledningsvis har varje alternativ utretts utifrån ett större område för att hitta den lokalisering som är bäst utifrån platsens och omgivningens förutsättningar. Därefter har de lägen som presenteras i denna utredning identifierats.



### A (Jämförelsealternativ)

Norr om Folkets park, Sannorna 5:1

### B

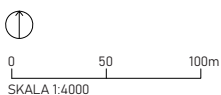
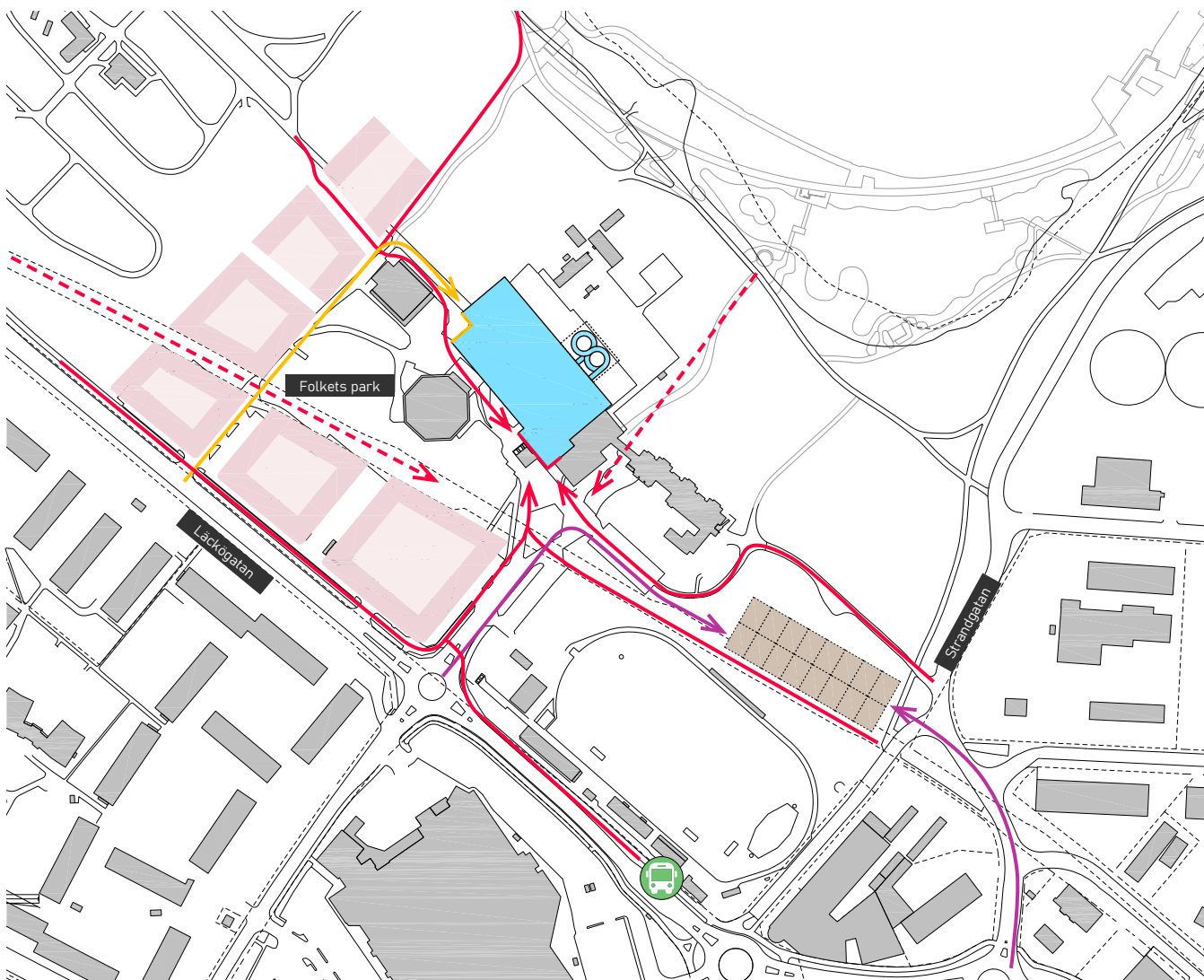
Idrottsvägen, Sannorna 5:1

### C

Sydvästra sidan av kvarteret Kniven, del av Sannorna 5:1

# LOKALISERING A (Jämförelsealternativ)

Norr om Folkets park, Sannorna 5:1












**Tillgänglighet befintlig kollektivtrafik:**

> Gångavstånd till busshållplats via gångbana: 310 m.  
(den genaste vägen utgörs av gångbana)

> Gångavstånd till järnvägsstation via gångbana: 500 m.  
(den genaste vägen utgörs av gångbana)

**Teckenförklaring**

-  Badhusbyggnad
-  Rutschkanor
-  Angöringspunkt transporter
-  Lämpligt läge huvudentré
-  Bilparkering, 10 platser
-  Kollektivtrafikhållplats
-  Tillgänglighet gång och cykel
-  Tillgänglighet bil
-  Tillgänglighet transporter

# LOKALISERING A (Jämförelsealternativ)

Norr om Folkets park, Sannorna 5:1

## BEDÖMNING

### BOSTADSBYGGNATION

Placeringen i anslutning till utebadet och Folkets park kommer innebära en stor byggnadsvolym mellan de planerade bostäderna och Vänern. Detta kan minska attraktiviteten för de lägre våningarna i bostadshusen. Marken för lokaliseringen kan eventuellt planeras för bostäder, men detta förutsätter att utebadet avvecklas. Placeringen påverkar inte framtida bostäder kring småbåtshamnen och Västra hamnen.

### TILLGÄNGLIGHET

Befintliga förutsättningar vad gäller tillgänglighet är mycket goda. Gångavståndet till busshållplats och järnvägsstation Framnäs city är relativt goda. Tillgänglighet för cyklisterna och gående bedöms som relativt goda med befintliga befolkade stråk som har en bra uppkoppling mot övriga staden.

### TRAFIK & PARKERING

Även tillgängligheten med bil och transporter bedöms som god då angöring troligtvis kan ordnas från både Framnäsvägen och Strandgatan. Lastning och lossning kan lokaliseras avskilt från besökare via separat infart från Läckögatan, dock kan tung trafik till badhuset påverka planerad bostadsbyggnation. Parkering kan till fullo lösas på mark, öster om placeringen. Avståndet från entré till parkering blir då 100-250 m. Angöring till parkering kan lösas från två håll - från Framnäsvägen och från Strandgatan.

### SAMORDNINGSVINSTER

Samordningsvinster mellan Framnäs utebad och det nya badhuset är flera med denna placering. Transporter av kemikalier, tekniska installationer, driftpersonal och exempelvis café och entré kan samordnas. Vad gäller parkering kan troligtvis samordningsvinster göras då flera verksamheter med behov finns i närområdet. Besökare till strandpromenaden, Vänermuseet och till Framnäs IP bör kunna nyttja parkeringen. Folkets park med uppvuxen vegetation och Rotundan som mötesplats får ett sammanhang som troligtvis leder till ett högre nyttjande med badhuset intill.

### STADSLIV

Placeringen möjliggör för en platsbildning mellan Framnäs IP, Vänermuseet, Folkets park och badhuset. Områdets funktionsblandning ger potential för en mötesplats där flera generationer samsas om stadsrummet. Detta kommer sannolikt bidra till att byggnationen i Framnäs som helhet kan upplevas levande och blandad.

### BYGGNAD, STADSRUM OCH GRÖNSTRUKTUR

Byggnaden kommer med sin placering kunna ges utsikt från badanläggningen över strandpark och Vänern. Från strandparken kommer kopplingen till badanläggningen upplevas tydligt. Södra sidan av byggnaden behöver utformas med omsorg för att den upplevda skalan av byggnadsvolymen ska minska. Denna placering förutsätter att badhuset sänks ned för att minska byggnadshöjden och skapa en acceptabel volym i kontrast till bostadsbyggnationen. Byggnaden kan bidra till en platsbildning kring sitt sydöstra hörn som ger Framnäsområdet ett tydlig nav med möjlighet till flera publika funktioner som exempelvis café eller restaurang. Parkering till badhuset föreslås i grönområdet norr om Framnäs IP. Naturvärden går då förlorade men området är utpekad för exploatering i stadsutvecklingsplanen.

### UTMANINGAR

Läget i direkt anslutning till utebadet kan innebära utmaningar under byggnationen för att inte vibrationer ska skada befintlig anläggning. Denna utmaning är densamma om platsen blir aktuell för annan exploatering. Placeringen innebär att badhusprojektet och Framnäs bostadsprojekt blir nära sammankopplade och måste planeras i ett gemensamt sammanhang. Delar av bostadsprojektet kommer sannolikt byggas ut medan badhuset är i drift vilket kan innebära svårigheter och påverka badhusets attraktivitet de första åren. Förutsättningarna på platsen medför en mer komplicerad grundläggning.

### STYRDOKUMENT

Enligt stadsutvecklingsplanen från 2022 som är det gällande översiktliga planeringsdokumentet anges för området markanvändningen för en blandad stadsbebyggelse samt för idrott, kultur och besöksanläggningar. Badhuset anses överensstämma med inriktningen i stadsutvecklingsplanen. En ny detaljplan krävs (påbörjad) för att badhus ska få byggas på platsen.

## LOKALISERING A (Jämförelsealternativ)

Norr om Folkets park, Sannorna 5:1



### PERSPEKTIVBILD

Baserat på en förenklad modell, avvikelser finns

- BEFINTLIG BYGGNAD
- NYTT BADHUS
- PLANERADE BOSTÄDER

# LOKALISERING A (Jämförelsealternativ)

Norr om Folkets park, Sannorna 5:1

## SAMMANFATTNING

### STYRKOR

- Skapar en blandad och livfull stadsbebyggelse
- Samnyttjad parkering med strandpromenad mm
- Samordningsvinster med utebadet
- Badet ges vattenkontakt
- Badanläggningen som besöksmål blir mer attraktivt med samordnat utebad
- Tydliga förutsättningar för bostadsprojektets framdrift

POSITIVT

### SVAGHETER

- Påverkar utsikt från planerade bostäder negativt
- Badhuset måste sänkas ner för att minska byggnadsvolymen - kostnadsdrivande
- Påverkan på grönstruktur för ny markparkering

NEGATIVT

### MÖJLIGHETER

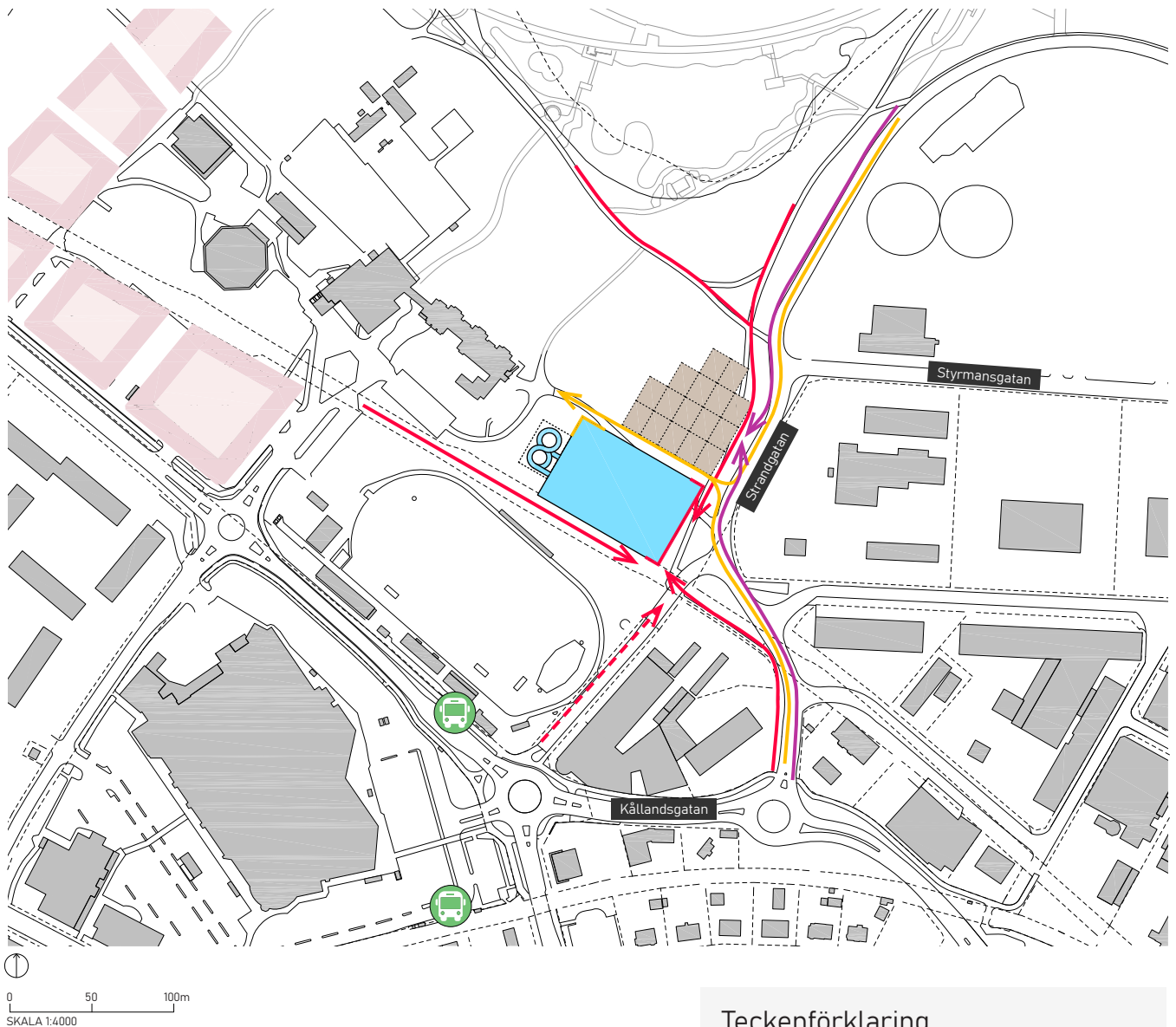
- Bidrar till stadsdelsutveckling Framnäs
- Synergieffekter med intilliggande besöksmål som strandpromenad, Vänermuseet, Folketspark och Kronocampingen
- Besökare i området kvällar och helger
- Skapar en entré till strandpromenaden med livfull torgmiljö
- Påbörjad planprocess - dp har varit på samråd - möjlighet till snabbare framdrift

### HOT

- Risker under byggnation med koppling till utebadet

## LOKALISERING B










Idrottsvägen, Sannorna 5:1



Tillgänglighet befintlig kollektivtrafik:

- > Gångavstånd till busshållplats via gångbana: 385 m.
- > Gångavstånd till busshållplats, genaste vägen: 215 m.
- > Gångavstånd till järnvägsstation via gångbana: 435 m.
- > Gångavstånd till järnvägsstation, genaste vägen: 325 m.

### Teckenförklaring

-  Badhusbyggnad
-  Rutschkanor
-  Angöringspunkt transporter
-  Lämpligt läge huvudentré
-  Bilparkering, 10 platser
-  Kollektivtrafikhållplats
-  Tillgänglighet gång och cykel
-  Tillgänglighet bil
-  Tillgänglighet transporter

# LOKALISERING B

Idrottsvägen, Sannorna 5:1

## BEDÖMNING

### BOSTADSBYGGNATION

Placeringen norr om friidrottsplatsen bedöms inte skymma planerad bostadsbyggnation. Vintertid kommer byggnaden synas från de flesta vädersträck då den är högre än omkringliggande bebyggelse, sommartid kommer kvarvarande vegetation bitvis skymma. Placeringen bedöms också i mycket liten utsträckning påverka framtida bostäder kring småbåtshamnen och Västra hamnen men marken i sig skulle hypotetiskt och på lång sikt kunna nyttjas till bostäder.

### TILLGÄNGLIGHET

Befintliga förutsättningar vad gäller tillgänglighet är godtagbara. Gång- och cykelstråk till området behöver ges omsorg för att skapa trygga och attraktiva angöringar till badhuset. Gångavståndet till busshållplats och järnvägsstation Framnäs city är bra, förutsatt att Idrottsvägen rustas upp med gångbana och bättre belysning.

### TRAFIK & PARKERING

Även tillgängligheten med bil och transporter bedöms som god då angöring kan ske från två håll och trafiken potentiellt kan spridas på flera gator. Angöring med transporter behöver ske via samma vägar som för besökare och kan vara svår att gömma då placeringen ligger med grönområden på flera sidor. Parkering kan till fullo lösas på mark intill placeringen, denna hamnar vid en av entréerna till strandparken.

### SAMORDNINGSVINSTER

Samordningsvinsterna mellan Framnäs utepad och det nya badhuset går förlorade med denna lokalisering. Avståndet är för långt för att dra nytta av såväl samordning av personal som tekniska installationer.

Vad gäller parkering kan troligtvis vissa samordningsvinster göras då flera verksamheter med behov finns i närområdet. Framst besökare till strandpromenaden och Framnäs IP bör kunna parkera intill badhuset.

### STADSLIV

Placeringen medför vissa utmaningar vad gäller stadslivet då sträckan från Läckövägen upp till badhuset idag utgörs av ett relativt livlöst gaturum. Placeringen bidrar till att stärka stråket längs den gamla Tunbanan mellan stadskärnan och Framnäs kommande bostadsexploatering. För att skapa en trygg och inbjudande entré till badhuset – oavsett om besökaren kommer till fots eller med bil behöver stråk och entréplats gestaltas väl för att skapa känslan av sammanhang med staden.

### BYGGNAD, STADSRUM OCH GRÖNSTRUKTUR

Placeringen innebär att man inte kan dra nytta av kontakten med Vänern på samma sätt som vid Folkets park. Vintertid ges sannolikt möjlighet till fina utblickar inifrån byggnaden, sommartid kommer kontakten med grönskan vara mer iögonfallande än kontakten med vattnet.

Byggnaden med tillhörande angöring och parkering innebär att större delen av den grönska som idag finns på platsen kommer att försvinna. Grönskan bedöms inte innehålla några stora naturvärden, dock utgör den ett habitat och en koppling mellan flera befintliga och framtida stråk. Entrén till strandparken skjuts norr om badhuset och parkeringen kommer innebära en stor öppen plats som till största del saknar gröna inslag.

### UTMANINGAR

Det något avskärmade läget innebär att det blir en utmaning att skapa känslan av att badhuset ligger i ett centralt och uppkopplat läge i staden.

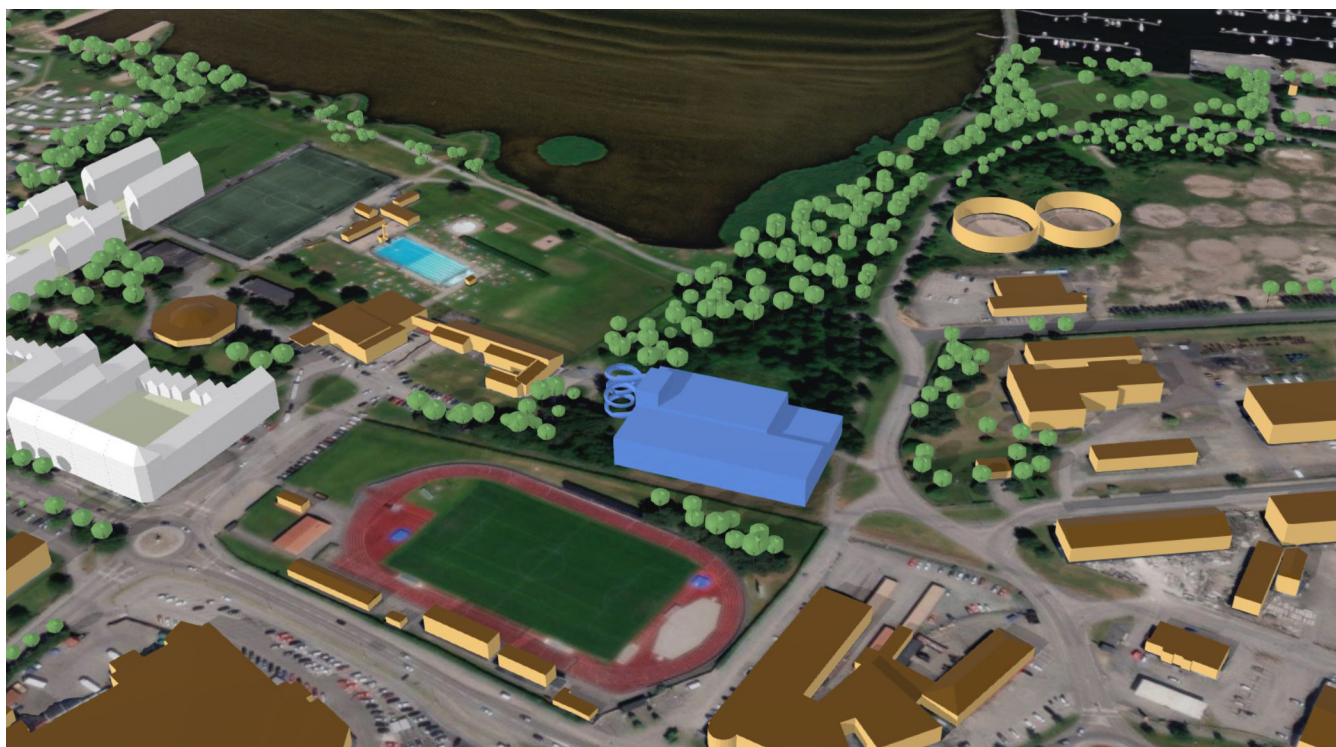
Då marken idag är planlagd som allmän plats och inte heller bebyggd kan strandskyddsfrågan bli ett hinder. Närheten till industriverksamhet med hantering av explosiva varor innebär en risk. Kommer behöva utredas vidare men är så pass allvarligt att det skulle kunna äventyra placeringen helt, alternativt fördyra projektet.

### STYRDOKUMENT

Enligt stadsutvecklingsplanen från 2022 som är det gällande översiktliga planeringsdokumentet anges för området markanvändningen för en blandad stadsbebyggelse samt för idrott, kultur och besöksanläggningar. Badhuset anses överensstämma med inriktningen i stadsutvecklingsplanen. En ny detaljplan krävs för att badhus ska få byggas på platsen.

## LOKALISERING B

Idrottsvägen, Sannorna 5:1



### PERSPEKTIVBILD

Baserat på en förenklad modell, avvikelser finns

- BEFINTLIG BYGGNAD
- NYTT BADHUS
- PLANERADE BOSTÄDER



# LOKALISERING B

Idrottsvägen, Sannorna 5:1

## SAMMANFATTNING

### STYRKOR

- Minimal påverkan på framtida bostäder
- Samnyttjad parkering med strandpromenad mm
- Förstärker stråket utmed gamla Tunbanan och kopplar Framnäs mot staden
- Låg komplexitet på platsen
- God framkomlighet för alla trafikslag

POSITIVT

### SVAGHETER

- Kräver upprustning av allmän plats
- Inga samordningsvinster vad gäller drift av badanläggning
- Minskad attraktivitet för anläggningen som helhet då koppling till utebadet saknas
- lanspråktagande av grönstruktur
- Mycket begränsad utsikt över Vänern

NEGATIVT

### MÖJLIGHETER

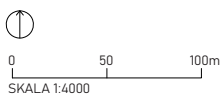
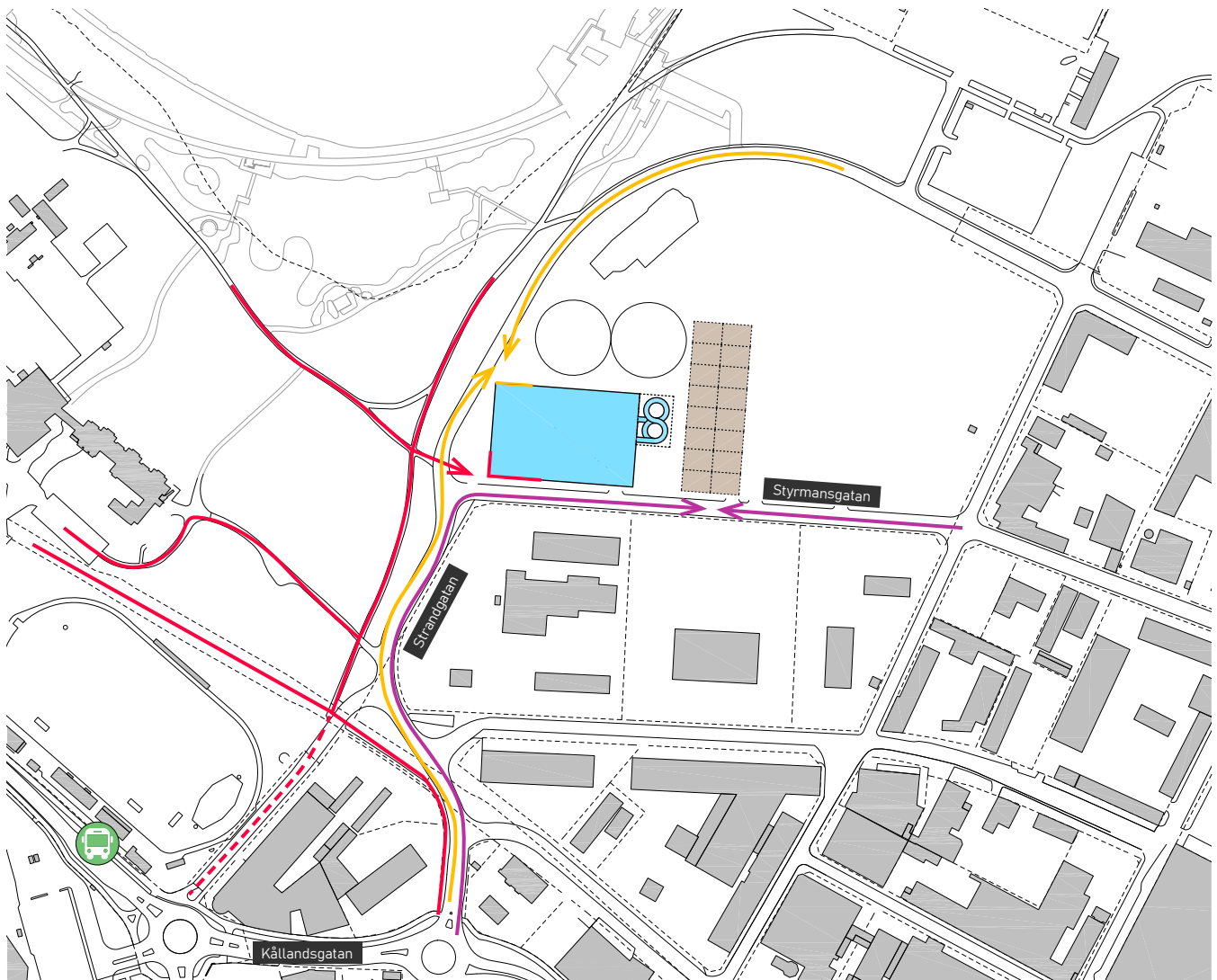
- Synergieffekter med intilliggande besöks- mål som strandpromenad, Framnäs IP, Vänermuseet
- Nya besökare i området kvällar och helger

### HOT

- Risker knutna till industriområdet kan äventyra placeringen
- Begränsar möjlighet till utveckling av Framnäs IP
- Placering här väcker nya frågor för Framnäs bostadsetapp 1 vilket riskerar att fördröja framdriften
- Strandskydd

# LOKALISERING C



Sydvästra sidan av kvarteret Kniven, del av Sannorna 5:1



Tillgänglighet befintlig kollektivtrafik:

- > Gångavstånd till busshållplats via gångbana: 575 m.
- > Gångavstånd till busshållplats, genaste vägen: 400 m.
- > Gångavstånd till järnvägsstation via gångbana: 625 m.
- > Gångavstånd till järnvägsstation, genaste vägen: 500 m.

## Teckenförklaring

-  Badhusbyggnad
-  Rutschkanor
-  Angöringspunkt transporter
-  Lämpligt läge huvudentré
-  Bilparkering, 10 platser
-  Kollektivtrafikhållplats
-  Tillgänglighet gång och cykel
-  Tillgänglighet bil
-  Tillgänglighet transporter

## LOKALISERING C

Sydvästra sidan av kvarteret Kniven, del av Sannorna 5:1

### BEDÖMNING

#### BOSTADSBYGGNATION

Placeringen på Kv. Knivens sydvästra hörn bedöms inte påverka bostäderna i Framnäs Bostadsetapp 1 negativt. Vintertid kommer byggnaden troligen synas från området runt Folkets park men under sommarhalvåret tätnar trädriddån mellan bostäder och badhus. Placeringen bedöms också i mycket liten utsträckning påverka framtida bostäder kring småbåtshamnen och Västra hamnen men marken i sig skulle hypotetiskt och på lång sikt kunna nyttjas till bostäder.

#### TILLGÄNGLIGHET

Befintliga förutsättningar vad gäller tillgänglighet är inte optimala. Placeringen är förvisso central sett till hela staden, men den förutsättningen har alla tänkbara lägen i Framnäsområdet. Gångavståndet till busshållplats och järnvägsstation Framnäs city är relativt långt och framför allt är stråket mellan badhus och hållplatser till viss del otryggt. Tillgänglighet med cykel bedöms som relativt god med befintliga stråk som löper intill och länkas vidare ut i staden.

#### TRAFIK & PARKERING

Även tillgängligheten med bil och transporter bedöms som god då angöring kan ske från flera håll och trafiken potentiellt kan spridas på flera gator. Angöring med transporter kan lokaliseras avskilt från besökare och ökad mängd tung trafik har mycket liten effekt på närområdet. Parkering kan till fullo lösas på mark, inom det aktuella kvarteret.

#### SAMORDNINGSVINSTER

Samordningsvinsterna mellan Framnäs utebad och det nya badhuset går förlorade med denna lokalisering. Avståndet är för långt för att dra nytta av såväl samordning av personal som tekniska installationer. Vad gäller parkering kan troligtvis samordningsvinster göras då flera verksamheter med behov finns i närområdet. Främst skateparken och småbåtshamnen men också besökare till strandpromenaden och Framnäs IP bör kunna parkera intill badhuset. På sikt kan man också se potentialen i att placera badhuset intill skateparken, med resultatet att ett idrotts- och fritidskluster kan skapas.

#### STADSLIV

Placeringen medför stora utmaningar vad gäller stadslivet då sträckan från Kållandsvägen upp till badhuset idag utgörs av ett industriområde. Under överskådlig framtid kommer så vara fallet vilket ställer krav på gestaltning av gatan och eventuellt naturmarken väster om Strandgatan för att skapa en trygg och inbjudande entré till badhuset – oavsett om besökaren kommer till fots från bussen, eller med bil. En placering av badhuset i detta läge kan bli en drivande motor i omvandlingsprocessen av området. Ju fler besökare som tar sig till denna del av staden, ju större blir trycket på och behovet av att skapa en kvalitativ närmiljö.

#### BYGGNAD, STADSRUM OCH GRÖNSTRUKTUR

Placeringen innebär att man inte kan dra nytta av kontakten med Vänern på samma sätt som vid Folkets park. Trädriddån i norr och nordväst skärmar av utsikten mot strandparken och Vänern. På sikt bebyggs troligen området mellan småbåtshamnen och Kv. Kniven med bostäder vilket ytterligare försämrar eventuell utsikt.

Områdets karaktär är relativt förlåtande, med storskaliga kvarter, stora öppna ytor och industribyggnader på intilliggande fastigheter. På så sätt bedöms en stor byggnad kunna hitta sin plats relativt väl här. Byggnaden kommer dock i hög grad sätta tonen för arkitekturen – och förhoppningsvis vara först ut i en lång rad av nya projekt i området. De två betongcisterner som lämnats kvar norr om platsen utgör spännande rumsliga konstruktioner som med fördel nyttjas, antingen i planeringen av utemiljön för badhuset eller till andra ändamål som rimmar väl med temat för området.

#### UTMANINGAR

Det idag avskärmade läget från stadskärnan är en stor utmaning. Badhuset riskerar att hamna i periferin och bli liggande som en solitär i ett industriområde under en lång tid.

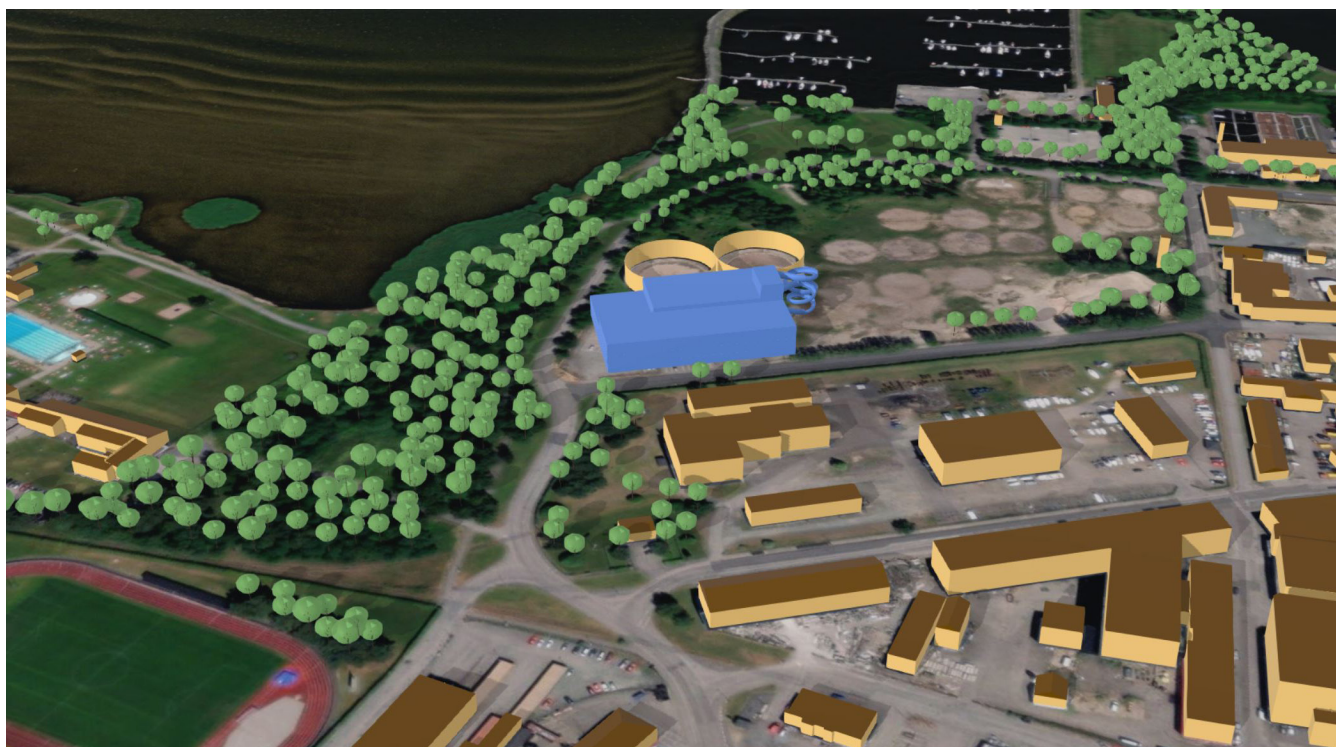
Marken på platsen ligger relativt lågt vilket blir en utmaning i projektet. Marken är sannolikt förorenad vilket innebär vissa kostnader – dessa blir dock avsevärt lägre än vid en bostadsexploatering på samma plats. Närheten till industriverksamhet med hantering av explosiva varor innebär en risk. Kommer behöva utredas vidare men är så pass allvarligt att det skulle kunna äventyra placeringen helt, alternativt fördyra projektet. Luktstörningar från närliggande verksamheter kan utgöra en olägenhet som behöver utredas vidare. Det finns en befintlig kommunalägd byggnad på platsen som idag är utarrenderad om två år i taget.

#### STYRDOKUMENT

Enligt stadsutvecklingsplanen från 2022 som är det gällande översiktliga planeringsdokumentet anges för området markanvändningen ”Blandad stadsbebyggelse” och ”I huvudsak arbetsplatser och icke störande verksamheter”. Badhuset överensstämmer med inriktningen i stadsutvecklingsplanen. En ny detaljplan krävs för att badhus ska få byggas på platsen.

## LOKALISERING C

Sydvästra sidan av kvarteret Kniven, del av Sannorna 5:1



### PERSPEKTIVBILD

Baserat på en förenklad modell, avvikelser finns

- BEFINTLIG BYGGNAD
- NYTT BADHUS
- PLANERADE BOSTÄDER

# LOKALISERING C

Sydvästra sidan av kvarteret Kniven, del av Sannorna 5:1

## SAMMANFATTNING

### STYRKOR

- Minimal påverkan på framtida bostäder
- Förlåtande och okomplicerad omgivning
- Inga naturvärden går förlorade
- Samnyttjad parkering med strandpromenad mm
- God framkomlighet för alla trafikslag

POSITIVT

### SVAGHETER

- Perifert läge i befintligt industriområde
- Kräver upprustning av allmän plats
- Inga samordningsvinster vad gäller drift av badanläggning
- Begränsad utsikt över Vänern
- Minskad attraktivitet för anläggningen som helhet då koppling till utebadet saknas
- Relativt långt till befintlig kollektivtrafik

NEGATIVT

### MÖJLIGHETER

- Katalysator för utvecklingen av Hamnstaden
- Synergieffekter med intilliggande besöksmål som strandpromenad, småbåtshamn och skatepark
- Nya besökare i området kvällar och helger
- Möjlighet att nyttja intilliggande cisterner
- Ny/omdragen kollektivtrafiklinje längs Strandgatan

### HOT

- Risker knutna till industriområdet kan äventyra placeringen
- Översvämningsproblematik från Vänern
- Kända markföroreningar
- Placering här väcker nya frågor för Framnäs bostadsetapp 1 vilket riskerar att fördröja framdriften
- Placeringen förutsätter en avveckling av befintlig verksamhet lokaliserad på platsen

# TEKNISK INFRASTRUKTUR OCH MILJÖFRÅGOR

## Elnät

Samtliga placeringar är genomförbara ur ett elförsörjningsperspektiv, förutsatt att badhuset ansluts till fjärrvärmenätet. Till placering C på Kniven bedömer man att utbyggnaden blir dyrare än i A och B på grund av längre ledningsdragning.

## Fjärrvärme

Lidköpings energi bedömer att de alternativa placeringarna alla är genomförbara. Vad gäller placering A är avsikten att förstärka ledningar från Stenportsgatan norrut mot planområdet. Sannolikt innebär såväl B som C att påkoppling på nätet istället sker i Kvarteret Pumpen.

En påkoppling och ledningsdragning från Pumpen bör innebära en lägre komplexitet men behöver utredas i detalj. Förslag B och C innebär sannolikt de mest kostnadseffektiva placeringarna ur ett framtidsperspektiv, avseende fjärrvärmenätet. Då kan kapacitet tas med till kommande projekt i området, vilket man annars hade behövt ta från längre avstånd.

## Vatten och avlopp

Åtgärder på ledningsnätet behöver sannolikt göras oavsett placering. Mer information kring behov och tidsaspekter behövs för att ytterligare svar ska kunna ges.

## Risker och miljöstörningar

Alternativa placeringar, främst lokalisering C, innebär sannolikt att marken är förorenad och behöver saneras i samband med förberedande markarbeten.

Placering B och C ligger nära den gjuterverksamhet som bedrivs på Kv. Gaffeln. Verksamheten innehar ett miljötillstånd som tillåter en viss mängd gjutning och därav genererad miljöstörning i form av lukt, buller, stoftutsläpp mm. Verksamheten hanterar också brandfarliga ämnen vilka utgör en risk för tredje person.

Såväl placering B som C kommer påverka och påverkas av verksamheten på Kv. Gaffeln.

En riskutredning med fokus på människors hälsa måste göras i ett tidigt skede för att utreda om placeringarna är möjliga.

En miljöstömningsutredning som tittar på frågor om lukt, stoft mm och hur verksamheten i kvarteret skulle påverkas av närliggande exploatering måste också göras.

Dessa utredningar bör göras innan en detaljplaneprocess inleds. Det är dock först vid planläggning som frågan om platsens lämplighet prövas rättsligt.

## Sammanfattning

Vilken placering (Läge A-C) som är kommunalekonomiskt mest fördelaktigt går inte att besvara vid denna utrednings upprättande utan behöver utredas vidare.

Uppdraget från kommunstyrelsen till sektorn är att utreda frågeställningen:

*Finns det i Framnäsområdet en alternativ plats för badhusets placering som i mindre omfattning påverkar planerad bebyggelse?*

Uppfattningen om badhusets påverkan på planerad bebyggelse är väsentlig för uppdraget. Påverkan badhuset kan ha på planerad bebyggelse kan vara såväl positiv som negativ då det skapar attraktion samtidigt som det kan påverka utsikt. Beroende på vilken önskad målbild och vilka effekter som eftersträvas är olika placeringalternativ att föredra.

Genom att placera nytt badhus på läge B eller C minskas negativ påverkan på planerad bebyggelse gällande utsikt från planerade bostäder i Framnäs mot Väneren.

Om nytt badhus placeras på alternativ plats påverkas planerad bebyggelse i Framnäs bostadsetapp 1 ändå, främst gällande risk för längre genomförandetid för planerad ny bebyggelse.

Beroende på vad som planeras på den plats som idag är aktuell för badhus behöver bostadsprojektet anpassas till detta. Om tidplanen för bostadsprojektet och/eller samordningen med utomhusbadet är prioriterade aspekter bör man överväga om en ny lokalisering är lämplig.

