



Linköpings
kommun

Tinnerbäcksbadets framtida utveckling

Utredning

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
1 UPPDRAG	5
2 PROCESS OCH ORGANISERING	6
3 TINNERBÄCKSBADETS FRAMVÄXT	7
3.1 STADSRUM.....	7
3.2 GRÖNSTRUKTUR.....	8
3.3 SPORT- OCH REKREATIONSOMRÅDE.....	8
3.4 OMVANDLING AV TINNERBÄCKSBADETS OMGIVNING	9
3.5 TINNERBÄCKSBADET IDAG.....	10
4 UTREDNINGENS FÖRUTSÄTTNINGAR	12
4.1 VÄGEN TILL BESLUT OM BÄCK I DAGEN.....	13
4.1.1 <i>Detaljplanens följdverkan</i>	15
5 TVÅ SCENARIER	16
5.1 SIMSPORT OCH BAD I FOKUS.....	17
5.2 ÖPPEN PARK- OCH NATURMILJÖ I FOKUS	19
5.3 GEMENSAMT FÖR BÅDA SCENARIERNA.....	21
5.3.1 <i>Tidsplan</i>	21
5.3.2 <i>Stångåvatten</i>	21
5.3.3 <i>Angöring</i>	22
5.3.4 <i>Simsport och bad</i>	22
6 EKONOMI	23
6.1 INVESTERING OCH HYRA	23
6.2 DRIFT OCH UNDERHÅLL	24
6.3 ÅRLIG KOSTNAD	24
7 FÖRSLAG TILL FÖRDJUPADE UTREDNINGAR	25
7.1 FORTSATT PROCESS	25
BILAGOR	26

Det här är en slutrapport från utredningen av Tinnerbäcksbadets framtida utveckling. De tre första avsnitten i rapporten beskriver utredningsuppdraget, utredningsorganisationen och de förutsättningar som har styrt utredningen. Därefter presenteras två scenarier. Utredningens uppdrag har inte varit att rekommendera något av alternativen, enbart att beskriva relevant fakta och möjliga konsekvenser. Utredningen avslutas med två avsnitt som fokuserar på ekonomi och den fortsatta processen.

Sammanfattning

Uppdraget att i nära samarbete mellan Kultur- och fritidsförvaltningen, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Lejonfastigheter, genomföra utredningen avseende Tinnerbäcksbadets utveckling gällande området och verksamheten samt belysa kommunens olika intressen och i vilken mån de kan stödja eller komma i konflikt med badets utveckling.

Processen för att få fram utredningsunderlag har flera intressenter involverats genom samtal med workshopliknande upplägg. Utredningen har organiserats med projektgrupp och tillhörande styrgrupp. Externa resurser för visualisering har använts.

Området runt *Tinnerbäcksbadet* har förändrats mycket sedan starten 1923. Från ett stadsrum, som vid tillkomsten låg i Linköpings ytterområde, till att idag ligga mitt i centrum med nytillkomna kvartersbildningar runt om. Tinnerbäcksbadet utgör idag en viktig del av kommunens övergripande grönstruktur då badet är en del av de gröna korridorer som sträcker sig genom staden. Området ska också ses i sin kraft av sport- och rekretationsområde, inte minst efter sporthallens och simhallens tillkomst i mitten av förra seklet.

De *två scenarier* som redovisas möter detaljplanens förutsättning att Tinnerbäcken ska ges en synlig sträckning genom området.

Scenario ”Simsport och bad i fokus” följer detaljplanens förutsättningar och bibehåller Tinnerbäcksbadet som badsjö. Badet utvecklas och förblir ett rekreativområde i innerstaden. Utomhusbadet och inomhusbadet samverkar och blir en samlad badanläggning. Tinnerbäcksbadets kulturhistoriska värde bibehålls. Kopplingen mellan simhall och badsjö måste studeras med hänsyn till höjder och utformning. Förslaget ger förutsättningarna för en biologisk koppling mellan Stångån och Tinnerbäcken uppströms.

Scenario ”Öppen park- och naturmiljö i fokus” följer detaljplanens förutsättning om att Tinnerbäcken ska ledas synligt genom området i en bäckfåra. Badsjön försvinner och ersätts av en park med våtmarker i anslutning till bäckfåran. Simhall och kvarvarande Tinnerbäcksbad skiljs åt av parken med följd att de ses som två separata enheter. Tinnerbäcksbadets kulturhistoriska värde bibehålls beträffande byggnader och badbassäng. Värdet som ett sammanhållet friluftsbad med både badsjö och bassäng försvinner. Förslaget ger också förutsättningarna för en biologisk koppling mellan Stångån och Tinnerbäcken uppströms.

Det är svårt att så här tidigt i processen ge en rättvis bild av *ekonomin*. Kostnadsberäkningarna omfattar området som idag utgör Tinnerbäcksbadet. Beräkningarna utgår från dagens penningvärde och inkluderar rivning samt uppförande av ny miljö enligt redovisade scenarier. Observera att området med bro över bäck på Snickaregatan och att området mellan Snickaregatan och Stångån inte ingått i beräkningarna.

Det är troligt att investeringskostnaden landar mellan 140–190 miljoner kronor vilket ger en årlig kapitaltjänstkostnad motsvarande 7–12 miljoner kronor givet en avskrivningstid på 20 år. Den årliga hyran baserat på redovisad investering motsvarar 14–18 miljoner kronor per år och den årliga driften uppgår till 3–5 miljoner kronor.

Vid en jämförelse mellan de två presenterade scenarierna syns inga större skillnader i ekonomiskt avseende när kostnaden för hyra och drift summeras på årsbasis. Båda scenarierna ger en årlig kostnad motsvarande 19–21 miljoner kronor.

För att få fram en mer kvalificerad kalkyl och komma vidare i den *fortsatta processen* behöver kommunen först besluta om en framtida inriktning för utveckling av Tinnerbäcksbadet. Det kan i ett nästa steg bli aktuellt med någon form av medborgardialog.

1 Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2018-04-10 §146 (Dnr KS 2018–217) att ge Kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att, i nära samarbete med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Lejonfastigheter, genomföra utredningen avseende Tinnerbäcksbadets utveckling gällande området och verksamheten samt belysa kommunens olika intressen och i vilken mån de kan stödja eller komma i konflikt med badets utveckling.

Utredningen ska föra en nära dialog med allmänhet, simsportföreningar och andra intressenter.

Utredningen ska presenteras för Kommunstyrelsen så snart den är färdigställd och har redovisats för Kultur- och fritidsnämnden.

Ovanstående uppdrag ska utgöra underlag i det uppdrag som kommunstyrelsen fått av kommunfullmäktige enligt beslut 2013-12-10, §248 (Dnr KS 2011–120), om att redovisa underlag för upprustning/utveckling av Tinnerbäcksbadet.

Kultur- och fritidsnämndens beslut 2018-03-22, § 41 (Dnr KOF 2017–302)

1. En utredning avseende Tinnerbäcksbadets utveckling gällande hur området och verksamheten bör utvecklas ska genomföras.
2. Kultur- och fritidskontoret får i uppdrag att genomföra utredningen skyndsamt och presentera den för nämnden senast i november 2018.

Andra beslut som påverkar utredningen är Kommunstyrelsens beslut från 2012 där utredning av renoveringsbehov för Tinnerbäcksbadet och utomhusbassängen berörs (Dnr KS 2011–120), Kommunfullmäktiges beslut från 2015 om den nya simhallens lokalisering (Dnr KS 2011–120), samt Kommunfullmäktiges beslut från 2005 där Folkungavallens utveckling berörs (Dnr KS 2003–044).

2 Process och organisering

Utredningen har bedrivits i projekt- och processform där en projektgrupp med representanter från Kultur- och fritidsförvaltningen, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Lejonfastigheter deltagit. Styrgruppen har bestått av chefer enligt ovan samt av kommunens lokalstrateg.

Under utredningen har flertalet möten med workshopliknande upplägg genomförts, främst med syftet att tydliggöra utredningens förutsättningar samt att formulera utgångspunkter för scenarieplanering. Projektgruppen har inte haft i uppdrag att rekommendera något av scenarierna, bara att beskriva dem och dess respektive konsekvenser.

Den danska arkitektbyrån SLA Urbanity/Strategy/Landscape har anlitas för att visualisera scenarier för Tinnerbäcksbadets framtida utveckling. Arkitektbyrån var landskapsarkitekter i det vinnande förslaget avseende ny simhall. De ingår även i den pågående projekteringen av ny simhall.

Projektgrupp

Andreas Hagström, Kultur- och fritidsförvaltningen, sammankallande
Hans Mayer, Kultur- och fritidsförvaltningen
Linda Moström, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Ulf Johansson-Lorin, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Johanna Wiklander, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (i starten av projektet)
Joacim Tjädermo, Lejonfastigheter
Akshay Kara, Lejonfastigheter
Christian Dahlén, Lejonfastigheter (adjungerad)

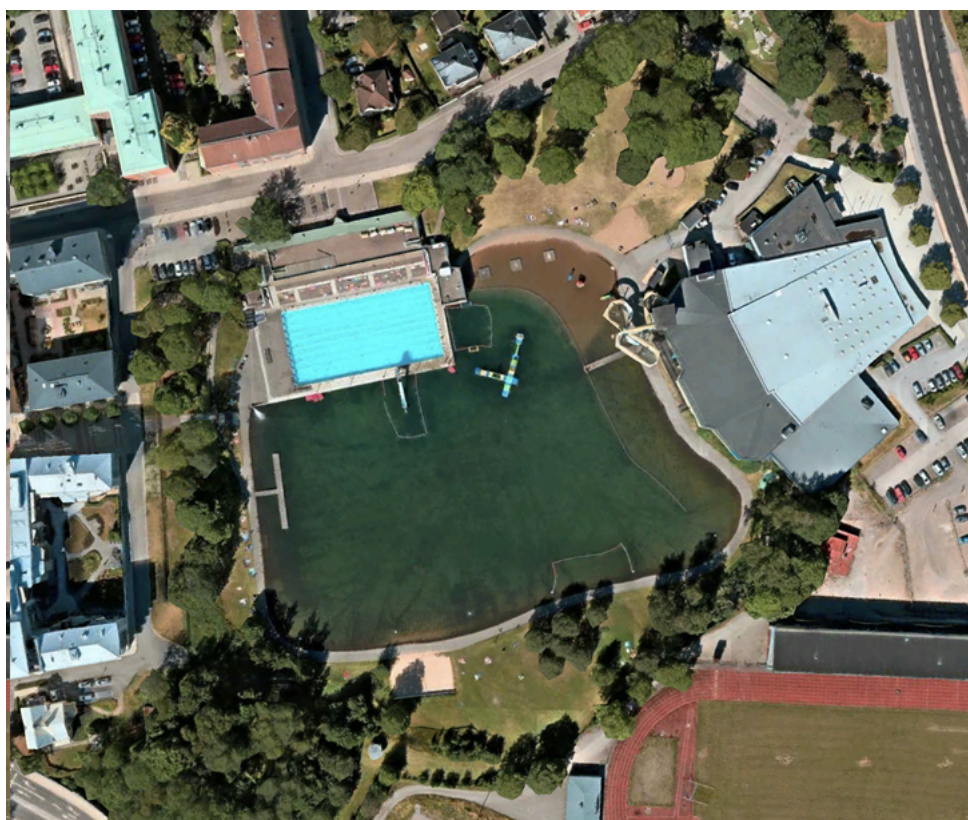
Styrgrupp

Karin Olanders, Kultur- och fritidsförvaltningen, sammankallande
Reidar Danielsson, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (ersatt av Leif Lindberg)
Erik Styrenius, Lejonfastigheter
Madeleine Bergström, Kommunledningsförvaltningen

3 Tinnerbäcksbadets framväxt

3.1 Stadsrum

Från 1923 till idag har området där Tinnerbäcksbadet ligger förändrats avsevärt. Från att ha legat i utkanten av staden har området succesivt blivit en del av Linköpings innerstad. Kvarteren runt badet har fått ny bebyggelse med flerbostadshus och mindre enbostadshus har ersatts med flerbostadshus. Området har dock bibehållit sin roll och karaktär som en del av den övergripande grönstrukturen och som länk mellan Tinnerö och Stångåns parkrum.

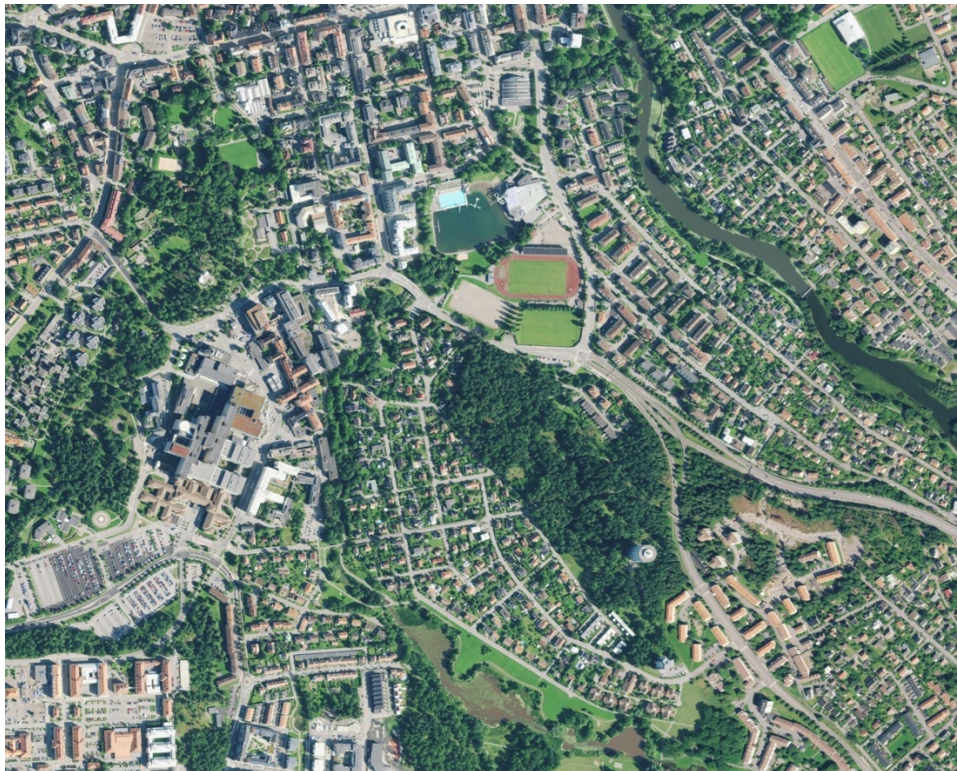


Flygbild över Tinnebäcksbadet med nuvarande simhall och den nyligen rivna Folkungavallen.

Med den föreslagna bostadsbebyggelsen och skola på nuvarande Folkungavallen kommer området ytterligare att integreras i den centrala stadens bebyggda struktur. I närområdet pågår dessutom flera förtättningsprojekt. I kvarteret Hägern undersöks om befintliga punkthus kan byggas på med fler våningar och i kvarteret Silverräven pågår skissarbete för att förtäta kvarteret. Tinnerbäcksbadet med övriga anläggningar kommer att omslutas av innerstaden.

3.2 Grönstruktur

Linköpings övergripande grönstruktur karaktäriseras av gröna korridorer som sträcker sig från de yttre delarna av staden in till stadens centrala delar. Tinnerbäckens sträckning följer en av dessa gröna korridorer. Utmed grönkorridoren finns uppdämda öppna vattenytor, djupa bäckraviner och stilla diken. Tinnerbäcksbadet blir en av dessa öppna vattenytor som bäcken passerar mot Stångån.



Flygbild över stadskvarteren som omger Tinnerbäcksbadet. I bilden syns delar av Linköpings grönstruktur.

Badsjön kom att skapas som en bassäng och inte som en fördämning av Tinnerbäcken. Tinnerbäcken drogs istället under mark i en kulvert genom området med mynning på stångåsidan vid Hamngatan. Fram till 1970-talet var Tinnerbäcksbadet också en del av den centrala stadens inre parkrum med närhet och visuell kontakt med Trädgårdsföreningen och därmed också förbindelse med Magistratshagen.

3.3 Sport- och rekreationsområde

När Tinnerbäcksbadet började planeras 1923 låg området utanför stadskärnan och utgjorde en del av Berga Hage. När badet invigdes 1938 hade staden växt med nya bostäder i de angränsande stadsdelarna Hejdegården och Ramshäll och badet kom alltmer att omslutas av stadsbebyggelsen. En ny sporthall, färdigställd 1956, och en ny simhall,

färdigställd 1965, skapade tillsammans med Folkungavallen ett område för sport och rekreation i omedelbar närhet till stadens centrum.



Äldre bild (ej daterad) från Tinnebäcksbadet.

Området kom att spela stor roll för flera generationer Linköpingsbor. Badsjön var en plats för rekreation och social samvaro med bad på sommaren och skridskoåkning på vintern. Sporthallen och inomhusbadet fick stor betydelse för Linköpings idrottsliv.

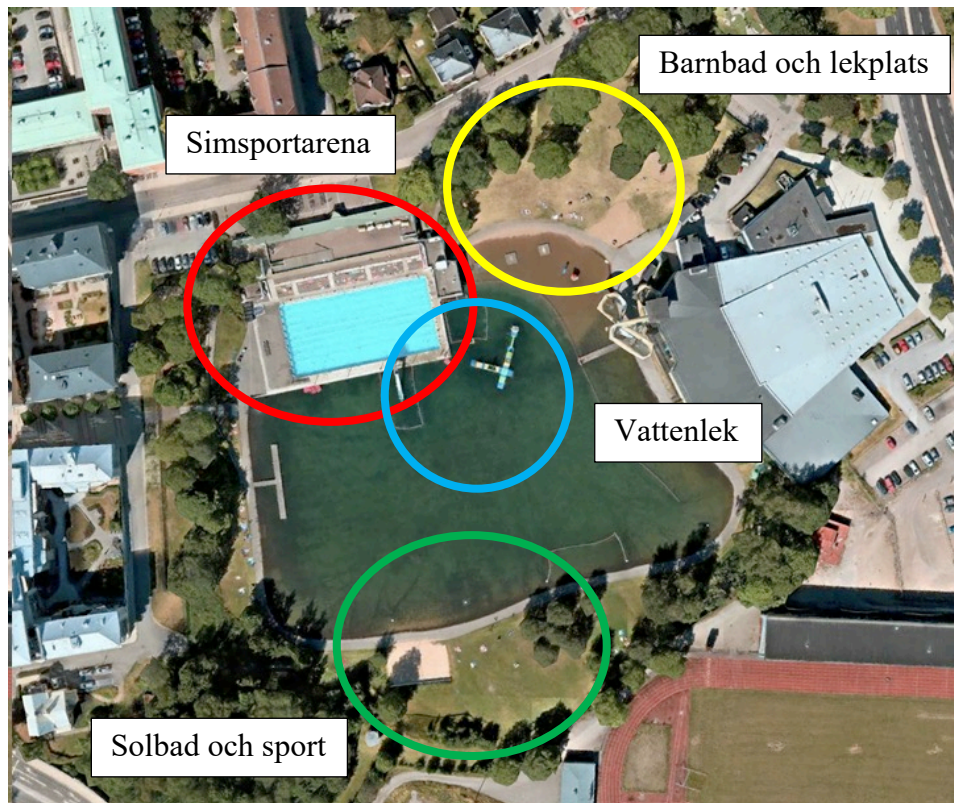
Arkitektoniskt kom både badet, Sporthallen och inomhusbadet att uppföras utifrån tidens ideal och speglade Linköpings höga ambition för nya offentliga byggnader. De var också en symbol för den svenska efterkrigstidens goda ekonomi och sociala ambitioner.

3.4 Omvandling av Tinnebäcksbadets omgivning

Med fullmäktiges beslut från 2005 inleddes omvandlingen av Tinnebäcksbadets omgivning. Sedan Linköpings kommun utförde en lokaliseringsutredning för en framtida badanläggning 2009 har beslut tagits att bygga nya bostäder på Folkungavallen och att uppföra en ny simhall på en del av Folkungavallen. Friställd mark bebyggs med bostäder och skola. I samband med detta behöver Tinnebäcksbadet rustas och moderniseras.

3.5 Tinnerbäcksbadet idag

Det Tinnerbäcksbad som idag möter medborgarna har en 50-meters utomhusbassäng, generösa ytor för solbad, motion och rekreation, en unik tempererad badsjö med rutschkana, ett mindre barnbad och en serviceanläggning innehållande bland annat café och omklädningsmöjligheter.



Tinnerbäcksbadets nuvarande utformning.

50-metersbassängen används för lek, bad, motion och tävlings-simning. Årligen arrangerar simsportföreningarna flera större nationella tävlingar på området som då intar en annan skepnad. Tillfälliga läktare byggs i anslutning till bassängen, alla tillgängliga gräsytor intas av tävlande föreningar.





Tävlingsarrangemang på Tinnerbäcksbadet. För dagen i simning och vattenpolo.

Tinnerbäcksbadets och simhallens samlade attraktionskraft är stor då anläggningen är helt unik i sitt slag. Anläggningen spelar även en viktig roll ur ett socioekonomiskt perspektiv då badet kan nås utan tillgång till bil.

Under 2018 hade Tinnerbäcksbadet 59 147 besökare varav drygt hälften bedöms vara där för att bada i badsjön. Intäkter från entréavgifter inklusive periodkort uppgick till 1 735 000 kr. Intäkter från föreningsbokningar, försäljning och servering ingår ej. Under säsongen arbetar sju heltidsanställda med badbevakning, städ och tillsyn. Två av dessa tjänster bedöms försvinna om badsjön inte skulle finnas kvar. Skötsel av grönytor köps in därutöver.

I badsjön bokade föreningar totalt 220 timmar under 2018, framförallt för simskoleverksamhet och vattenpolo (en verksamhet som behöver lösas i simhallen då badsjön inte är i drift de kommande åren).

Tennis badsjö

- Den årliga förbrukningen av vatten uppgår till 18 000–19 000 kubikmeter, till en kostnad av cirka 100 000 kr
- Den årliga värmeenergikostnaden uppgår till cirka 135 000 kronor
- Den årliga kostnaden för att hålla badsjön ren motsvarar cirka 400 000 kronor samt kräver ungefär 600 persontimmar

4 Utredningens förutsättningar

Förutsättningarna för utredningen har formulerats i projektgruppen i enlighet med de sex punkterna nedan.

1. Bäck i dagen (Beslut Kommunfullmäktige 2017 om ny detaljplan för området (dnr KS 2017–932))

För att möjliggöra omvandlingen av området runt gamla Folkungavallen har nya detaljplaner antagits för området. Detaljplan för ”Del av Innerstaden 1:12 m.fl.” omfattar uppförande av skola och nya bostäder. Detaljplan ”Del av Innerstaden 1:11 m.fl.” omfattar uppförande av ny simhall samt stadsdelstorg. Den sistnämnda planen berör Tinnerbäcksbadet då planen innefattar mark som idag är en del av badsjön.

Detaljplanens påverkan på Tinnerbäcksbadet beskrivs i planen vara ”Förutsättningarna för att dra bäcken i en ny öppen fåra har utretts under våren 2016 och i juni tog samhällsbyggnadsnämnden ett inriktningsbeslut om att förlägga bäcken söder om badsjön. Utmed denna sträcka ska flera funktioner lösas. Simhallen ska ha visuell kontakt med badsjön och funktionsmässig koppling till Tinnerbäcksbadet. Ett attraktivt promenadstråk ska finnas utmed stranden. Dessutom ska bäcken utformas så att den kan fungera som biologisk koppling mellan Stångån och Tinnerbäcken längre uppströms”.

Vidare sägs ”det långsiktiga målet är att bäcken skall vara öppen hela vägen till utloppet i Stångån”. Detaljplanen anger inte något förslag till hur bäcken ska utformas utan anger endast område inom vilket detta skall lösas.

2. Nya simhallens fasad i samspel med badsjöns strandlinje

Den nya simhallens fasad ska samspela med strandlinjen på en eventuell badsjö.

3. Tävlingsprogrammet för den nya simhallen

- a. Viktigt att se en helhet mellan Tinnerbäcksbadet och simhallen.
- b. Simhallen ska utformas så att den både visuellt och funktionellt utgör en samlad badanläggning tillsammans med Tinnerbäcksbadet.

4. 50-metersbassängen ska renoveras

Lejonfastigheter har inom ramen för sin ordinarie underhållsplan beslutat om att 50-metersbassängen ska totalrenoveras och vilket även inkluderar ett nytt reningshus.

- a. Viktigt att tillse tävlingsarenans funktioner inklusive nödvändiga kringtytor för tävlingsarrangemang

5. Vårdplan

Lejonfastigheter har tagit fram en vårdplan för byggnaderna på Tinnerbäcksbadet, exempelvis omklädningsrummen.

6. Stadspark

Förändringarna i området ska möjliggöra en ökad tillgänglighet i form av en stadsparksmiljö öppen från tidig morgon fram till 22.00.

4.1 Vägen till beslut om bäck i dagen

Tinnerbäcken rinner söderifrån genom centrala Linköping och är tillsammans med Stångån recipient för en stor del av Linköpings dagvatten. Uppströms mot området Berga utgör Smedstadbäcken huvudflödet och Tinnerbäcken med upprinnelse från Rosenkällasjön, ansluter till detta vattendrag. Nedströms denna punkten benämns hela flödet Tinnerbäcken.

Bäcken är kulverterad under den asfalterade badsjön (Tinnerbäcksbadet) och vidare under Snickaregatan och Hamngatan till Stångån. Kulvertens kapacitet uppgår till max 13 m³/sek vilket innebär att den är på gränsen att klara dagens flöde av dagvatten. När dagvattenflödet ökar i framtiden räcker inte kapaciteten till.

Under programarbetet för Folkungavallen tog kommunen hjälp av Tyréns för att utreda olika alternativ för hur befintlig kulvert skulle kunna ersättas med ny kulvert eller öppen bäck. Tre alternativ analyserades:

1. Ny kulvert under badsjön med större kapacitet
2. Öppen bäck mellan simbassäng och badsjö
3. Öppen bäck mellan badsjö och ny simhall

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) godkände planprogram för Folkungavallen i februari 2016 (Dnr SBN 2015–531). Av programmet framgår att Tinnerbäckens passage förbi badsjön behöver utredas vidare.

Möjliga alternativ är bäck eller kulvert. Öppen lösning rekommenderades. Kultur- och fritidsnämnden (KOF) yttrade sig över förslag till program i december 2015 och beskrev där flera faktorer som måste beaktas vid en öppen bäcklösning.

Arbetet med detaljplan skulle forceras för att inte sinka tidplanen för ny simhall. Frågan hur dagvattenpassagen skulle lösas var tvunget att läggas fast då frågan måste redovisas i detaljplanen och vara en given förutsättning i tävlingsprogrammet för ny simhall.

När de olika alternativens för- och nackdelar vägts mot varandra fattade Samhällsbyggnadsnämnden, under arbetet med detaljplan för simhallen, i maj 2016 ett inriktningsbeslut att öppen bäck skulle vara förutsättningen för planarbetet. Öppen lösning ger möjlighet att närma sig fastställd miljö kvalitetsnorm för Tinnerbäcken, öka rekreativvärdena och är bästa lösningen för att ta hand om de ökade dagvattenvolymer som klimatförändring (samt ytterligare exploatering) uppströms ger upphov till.

Parallellt med planarbetet skulle tävlingsprogrammet för ny simhall färdigställas. Av tävlingsprogrammet daterat 2016-08-15 framgår att det i tävlingsuppgiften ingår att visa hur en öppen bäcklösning kan anläggas mellan badsjö och simhall.

Under planarbetets hölls (tidigt) samråd med Länsstyrelsen Östergötland varvid det framkom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skulle behöva upprättas för att belysa vilken påverkan på miljön de olika alternativen skulle innebära och vilken påverkan åtgärden skulle ha på möjligheten att nå miljö kvalitetsnormen (MKN) ”god ekologisk status”. Miljökonsekvensbeskrivningen skulle beskriva, vattenkvalitet, höga flöden, natur- och kulturvärden, sociala värden (rekreation), vandringshinder för fiskar med mera. Under samrådet framhåller Länsstyrelsen Östergötland att planläggning inte får ske så att uppfyllelse av MKN försvåras. Befintlig kulvert anges vara ett hinder för att kunna uppnå normen.

Under det ordinarie samrådet kring planförslaget skriver Länsstyrelsen Östergötland i sitt yttrande ”att ombyggnaden av Tinnerbäcken är en mycket värdefull åtgärd för att förbättra vattendragets ekologiska status. Därmed skapas förutsättningar att klara den gällande miljö kvalitetsnormen- att Tinnerbäcken ska ha uppnått god ekologisk status senast 2027. Länsstyrelsen Östergötland delar de slutsatser som redovisas i MKB om den miljömässiga inriktningen för omledning av bäcken”.

Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige (KF) (Dnr KS 2017–932) i november 2017 och av beslutsprotokollet framgår att Tinnerbäcken ska förläggas i öppen bäckfåra. På detaljplanens plankartan (juridiska handlingen) finns angivet att del av den mark som idag utgör badsjö ska användas för bäck och strandpromenad. Med bestämmelsen ”Tinnerbäcken ska utformas som ett öppet rinnande vatten. Ett rekreativstråk ska finnas utmed bäcken. Bäckfåran får överbyggas med spänger och broar”.

4.1.1 Detaljplanens följdverkan

Kommunen har vid det fortsatta planeringsarbetet för badsjö och område mellan sjö och simhall att följa vad detaljplanen anger. Länsstyrelsen Östergötland har valt att godkänna detaljplanen (inkl. upprättad MKB) med den utformning som den har. Bygglov och marklov prövas utifrån gällande detaljplan. Åtgärder att ändra dagvattenhanteringen kommer att kräva Länsstyrelsens tillstånd för vattenverksamhet.

Vill kommunen frånga vad som anges i detaljplanen erfordras att hela den befintliga detaljplanen upphävs för att ersättas med ny detaljplan inklusive MKB som Länsstyrelsen Östergötland kan godkänna. Instrumentet ändring av detaljplan, med anledning av annan dagvattenlösning (kulvert), kan inte användas då det skulle strida mot gällande detaljplans syfte. Utdrag av syftet lyder ”Planen syftar också till att ge förutsättningar att skapa ett rekreativstråk intill badsjön där Tinnerbäcken förläggs i en öppen bäckfåra. Ett underliggande syfte med bäckens omformning är att ge förutsättningar att uppnå miljö kvalitetsnormen för vattendraget”

Slutsats att beakta inom det gemensamma projektet planering Tinnerbäcksbadets framtida utveckling:

- Bibehållande av befintlig kulvert eller anläggande av ny kulvert är inget scenario som behöver utredas.
- Partiell överdäckning av passage mellan simhall och badsjö kan studeras.

5 Två scenarier

Projektgruppen har genom SLA Urbanity/Strategy/Landscape tagit fram visualiseringar som gestaltar Tinnerbäcksbadet enligt de förutsättningar som anges i detaljplanen. Tanken är att belysa olika aspekter för en framtida utformning av Tinnerbäcksbadet. Scenarierna utgår delvis från detaljplanen för simhallens förutsättningar men ska också bedömas i ett vidare perspektiv. Tinnerbäcksbadet spelar en betydande roll för kommunens invånare men har också stor betydelse för Linköpings innerstads stadsbyggnadsstruktur.

Ett tredje scenario, där bäcken kulverteras genom området, har prövats under utredningen. Eftersom det inte uppfyller detaljplanens förutsättning att Tinnerbäcken ska ges en synlig sträckning genom området är det inte genomförbart med mindre än att detaljplanen ändras. Därför har detta scenario förkastats.

De två scenarierna har visualiserats i projektet för att få fram relevant underlag för konsekvensbeskrivningar samt i förlängningen ligga till grund för inriktningsbeslut om det fortsatta arbetet med Tinnerbäcksbadet.



Bilden ovan beskriver det för visualiseringarna aktuella utsnittet.

I de kommande text beskrivs respektive scenario med stöd från SLA:s visualiseringar. Den fullständiga versionen av deras arbete biläggs utredningen då den innehåller delar som inte redovisas i sin helhet. Det handlar om referensbilder, sektioneringsskisser samt skisser som beskriver hur 100-årshändelser påverkar respektive scenario.

5.1 Simsport och bad i fokus

Förutsättningar:

- Bäck dras längs södra stranden

Uppfyller detaljplanens krav på att Tinnerbäcken ska vara synlig

- Barnbad med utvecklade attraktioner

Komplement och förbättring av badet så att en säker badmiljö skapas för barn och barnfamiljer

- Maximerad badsjö

Nuvarande badsjö minskar till ytan för att ge plats för simhall och bäck

- Stora plana ytor för aktivitet och rekreation

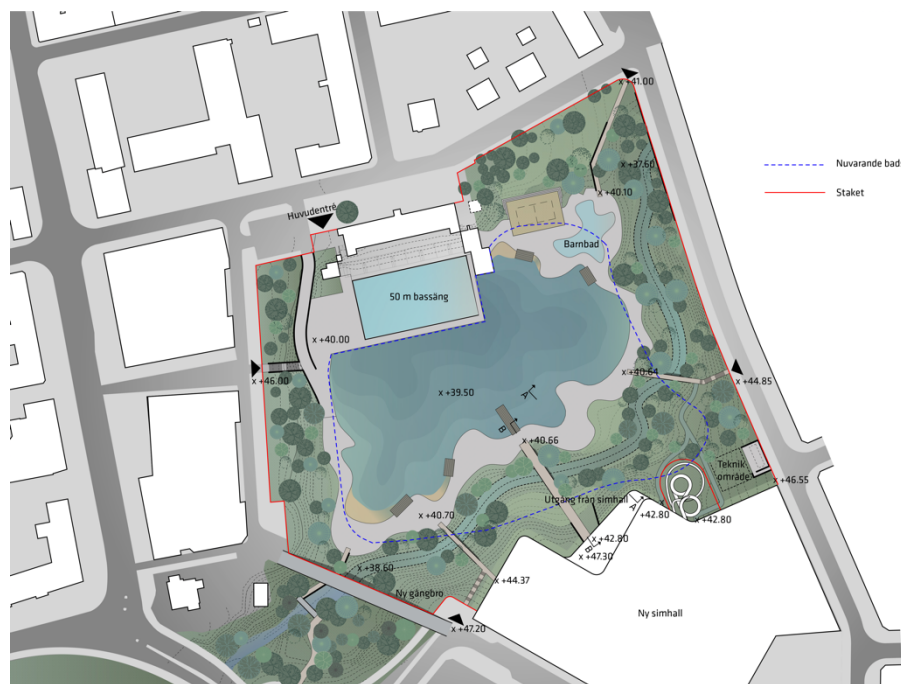
Eftersom simhallen tar en del av badsjöns omgivande yta i anspråk har badsjöns yta minskats så att ytor för aktivitet och rekreation bibehålls

- Varierad strandkant

Ger en livligare och mer varierad strandutformning. Med sandstränder, bryggor, växlighet skapas en variation av hur stränderna kan användas

- Funktionell och visuell kontakt mellan simhall och utebad

Den visuella kontakten mellan simhall och badsjö blir bra då simhallen är högre belägen än badsjön. Nivåskillnaden är dock så stor att detta kan kännas som en fysisk barriär mellan badsjö och simhall



Fördelar:

- Kan klara ett 100-årsregn på terräng
- Måttligt ökad biodiversitet i förbindelse med bäck
- Möjlighet för bad utomhus
- Många olika aktiviteter
- Upplevelserik stig

Nackdelar:

- Måttligt ökad biodiversitet i förbindelse med bäck på grund av rasterat förlopp
- Färre gräsytor för vistelse och rekreation
- Svårt att upprätthålla kraven på vattenkvalitet i badsjön givet att området ska hållas öppet som stadspark en stor del av dygnet

Slutsats:

Förslaget uppfyller kraven som ställs i detaljplanen. Badsjön kommer att minska i yta väsentligt men upplevs fortfarande som en badsjö med dagens funktioner. Tinnerbäcksbadet bibehåller sin ursprungliga karaktär av ”friluftsbad” och sina kulturhistoriska värden.

Med den nya simhallens placering blir nivåskillnaden tre meter mellan simhall och badsjö. Simhallens entré +42.8 och badsjön +39.5. Med Tinnerbäckens vattenfåra inom detta område och kravet att badsjön/Tinnerbäcken skall fungera som biologisk koppling mellan Stångån och Tinnerbäcken uppströms riskeras att området mellan simhall till badsjö upplevs som en fysisk barriär.

Inom ett begränsat utrymme ska ett flertal krav säkerställas. Risken är att de olika kraven motverkar varandra och att de önskade effekterna inte uppnås. För att säkerställa att utformningen tillgodoser ställda krav måste rummet mellan simhall och badsjö studeras i detalj.

Förslaget bibehåller Tinnerbäcksbadet som ett parkrum med badsjö i staden. Funktionen som bad och rekreation utvecklas med barnbad och tydligare badplatser utmed stranden. Med kompletterande träd och buskar samt Tinnerbäckens rinnande vatten skapas fler attraktiva vistelseplatser.

Ett öppet parkrum under dagtid medför utmaningar kopplade till renhållning och badsjöns vattenkvalitet. Nedskräpning och badsjöns storlek kan påverka möjligheterna att upprätthålla de krav som Folkhälsomyndigheten ställer på bassänger och dess närmiljö. Det medför sannolikt höga driftskostnader för att upprätthålla en godtagbar vattenkvalitet.

5.2 Öppen park- och naturmiljö i fokus

Förutsättningar:

- Bäckan blir en del av sjön

Badsjön försvinner och blir en park- och våtmarksmiljö

- Organiskt formgiven barnbassäng vid barnstranden

Barnbassäng blir en fortsättning på 50-meters bassängen. Badanläggning avskiljs från övriga parkytor

- Mycket vattenkänsla i parken

Bäckfåran rinner genom ett park- och våtmarkslandskap. Vattentillgången begränsas av vattenflödet i Tinnerbäckan vilket kan innebära torrläggning under delar av sommarhalvåret. Detta kan eventuellt regleras om det finns vatten ovanför fördämningarna i Tinnerbäckan

- Naturlika stränder

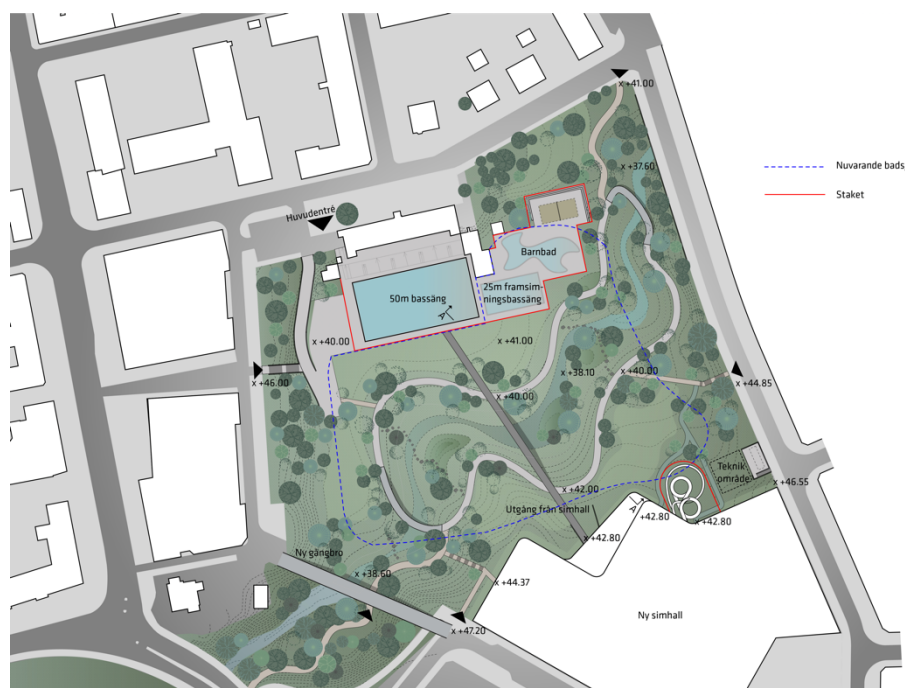
Stränder innebär bäckfårans stränder. Utformningen av dessa kan ske på olika sätt men kommer inte erbjuda badstrandsupplevelse

- Inhägnat bad

Badet blir en avskild del i parken sammanbunden med simhallen endast med en lång spång

- Nya simhallen möter mjukt parkmiljön

Nivåskillnad mellan simhallen och lägre delen i parken är stor. Om nivåskillnaden kan tas upp på en längre marksträcka upplevs den som mindre påtaglig



Fördelar:

- Ökad biodiversitet i förbindelse med bäckens dragning
- Förstärkt grönt nät i staden
- Offentlig park öppen dygnet runt
- Stora plana grönytor för uppehåll

Nackdelar:

- Ingen badsjö (vattenaktiviteter försvinner)
- Svagt samband mellan badsjö och simhall

Slutsats:

Förslaget uppfyller kraven som ställs i detaljplanen. Detaljplanen säger inget om Tinnerbäcksbadet då den inte omfattar badsjön. Badsjön försvinner och ersätts av en park med en bäckfåra (jämför med Mahoniadalen). Eftersom omklädningsrum, badbassänger och badsjö bör ses som en helhet kommer det kulturhistoriska värdet att påverkas och förändras. Förslaget visar två utförande. Ett där det saknas direkt koppling mellan simhall och utomhusbad och ett där kopplingen mellan simhall och utomhusbad sker genom en spång som leder över parken. Utan direkt koppling mellan simhall och utomhusbad kommer de båda anläggningarna att bli två från varandra skilda anläggningar. Med spången kommer anläggningarna att knytas till varandra men spångens längd medför att upplevelsen av två separata anläggningar kvarstår.

Upplevelsen av två separata anläggningar kan påverka simsporten negativt, framförallt vid större tävlingar då framsimning och ombyte måste ske i simhallen. Områdets samlade attraktionskraft bedöms minska om kopplingen mellan simhall och utomhusbad går förlorad.

Den nya simhallen får större möjlighet att ansluta till parkrummet då nivåskillnaden kan tas upp inom en större yta. Parkrummet blir ett grönt rum för vistelse. Förekomsten av vatten är beroende av Tinnerbäcken. Några större öppna vattenytor förutom bassängerna finns inte, men barnbassängerna kan utvecklas ytterligare i detta alternativ. Utformningen med ett parkrum och Tinnerbäckens vattenfåra ger en starkare biologisk koppling mellan Stångån och Tinnerbäckens övre delar.

Förslaget innebär att badsjön försvinner och Tinnerbäcksbadet utformas som ett utomhusbad med bassänger och omklädningsrum. Den ursprungliga tanken om en fri vattenyta (friluftsbad), som kan nyttjas både på sommaren och på vintern, försvinner. Större parkytor ger mer vistelseyta i parkrummet. Vistelseytan begränsas tidvis dock av att stora ytor är att betrakta som våtmark. Med anledning av risken för stillastående vatten har framtida vattenkvalitet, problem med insekter och oönskad lukt diskuterats under utredningen.

5.3 Gemensamt för båda scenarierna

5.3.1 Tidsplan

Det har under simhallsprojektet förts diskussioner om Tinnerbäcksbadets öppethållande. Från hösten 2019 fram till 2022, då den nya simhallen står klar, är badsjön stängd. När den nya simhallen står klar rivs den gamla simhallen och utvecklingen av Tinnerbäcksbadet kan starta. Utveckling av Tinnerbäcksbadet, oavsett scenario, förväntas pågå under 2–3 år efter att merparten av rivningsarbetet slutförts. Rivningsarbetet beräknas som längst pågå i två år. Utomhusbassängen planeras vara öppen under hela processen. För att korta ledtiden kan delprojekt läggas parallellt, exempelvis utveckling av barnbad och miljö för vattenlek.

Området i sin helhet (bostäder, skola, simhall, vägar, utomhusmiljö) beräknas stå klart i slutet av 2020-talet.

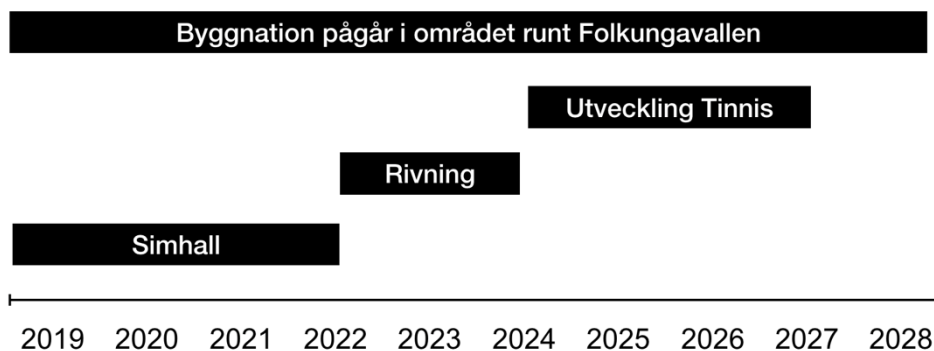


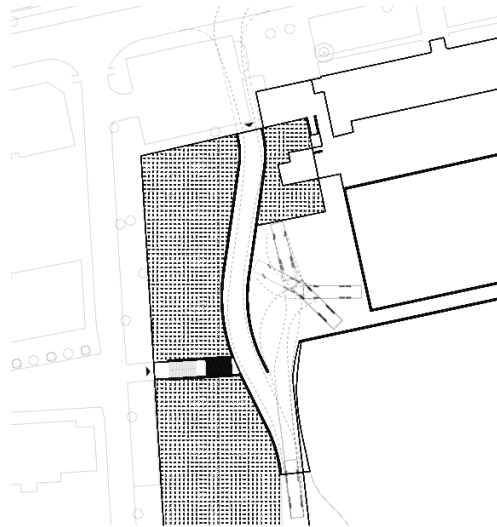
Bild som beskriver exploateringen av området runt Folkungavallen. Observera att tiderna för rivning av befintlig simhall och för utveckling av Tinnis är preliminära och kan kortas genom effektivisering i projektplaneringen.

5.3.2 Stångåvatten

Det finns en befintlig vattenledning från Stångån till Tinnis. Den gör det möjligt att fylla en eventuell badsjö (eller bäck) med Stångåvatten istället för dricksvatten. Vattenledningen har tidigare använts till att fylla Tinnis på våren och som bevattning till Folkungavallen. Det är viktigt att i projektet behålla ledningen då den möjliggör påfyllnad av en eventuell badsjö före och efter badsäsong eller om en badsjö i en framtid enbart ska ha funktionen vattenspegel där det är möjligt att ro, paddla eller liknande. Det torde vara både billigare och mer miljövänligt.

5.3.3 Angöring

Vid större evenemang är angöringspunkten för lastbil en viktig funktion. Bilden nedan illustrerar hur angöringen kan lösas.



Körkurvor - access för lastbil (12 m) till 50-metersbassäng.

5.3.4 Simsport och bad

Oavsett alternativ behöver 50-metersbassängen ha en fortsatt funktion som stadens simsportarena. Badets barnbad har möjlighet att utvecklas till en modern och attraktiv badmiljö.



Exempelbilder från vattenlekplats i Göteborg.

6 Ekonomi

Ur ett ekonomiskt perspektiv är det viktigt att belysa projektets kostnader för investering, kapitaltjänstkostnader, hyra, drift och underhåll. Det är dock svårt att i ett tidigt skede få fram detaljerade underlag. De uppgifter som redovisas nedan är mer att se som kvalificerade uppskattningar baserade på erfarenheter från tidigare projekt.

Kostnadsberäkningarna utgår från dagens penningvärde och omfattar området som idag utgör Tinnerbäcksbadet. Beräkningarna inkluderar rivning och uppförande av ny miljö enligt redovisade scenarier med något undantag som redovisas vid respektive scenario. Observera att området med bro över bäck på Snickaregatan och att området mellan Snickaregatan och Stångån inte ingått i beräkningarna.

6.1 Investering och hyra

Beroende på hur investeringsutgifterna fördelas mellan bolag och kommun belastas kommunen med antingen hyra eller kapitaltjänstkostnad. I de redovisade scenarierna blir det förmodligen en blandning.

Investeringskostnaden för scenario ”Simsport och bad i fokus” beräknas uppgå till 140–150 miljoner kronor. Beräkningen omfattar inte investeringskostnaden för 50-metersbassängen (redovisas separat nedan). En uppskattning av kapitaltjänstkostnaden givet en avskrivning på 20 år ger en årlig kostnad motsvarande 7–9 miljoner kronor. Givet en investeringskostnad enligt ovan uppskattar Lejonfastigheter hyran till mellan 14–15 miljoner kronor under 20 år.

Investeringskostnaden för scenario ”Öppen park- och naturmiljö i fokus” uppskattas till 170–190 miljoner kronor. Beräkningen omfattar inte investeringskostnaden för 50-metersbassängen (redovisas separat nedan). En uppskattning av kapitaltjänstkostnaden givet en avskrivning på 20 år ger en årlig kostnad motsvarande 10–12 miljoner kronor. Givet en investeringskostnad enligt ovan uppskattar Lejonfastigheter hyran till mellan 16–18 miljoner kronor under 20 år.

Kostnaden för renovering av utomhusbassängen beräknas till mellan 15–20 miljoner kronor. Bassängen handlas upp av Lejonfastigheter under 2019 för genomförande inför sommarsäsongen 2020. Kostnadskalkylen omfattar inte det reningshus som behöver uppföras då nuvarande simhall tas ur bruk. Det är Lejonfastigheter som står för denna investering.

I sammanhanget kan konstateras att det inte finns något ”nollscenario”. Oaktad utveckling i enlighet med de två beskrivna scenarierna, krävs flera åtgärder de närmsta åren. Lejonfastigheter har budgeterat för totalreovering av 50-metersbassängen, badsjön behöver reoveras och kulverten under badsjön behöver ersättas. Nuvarande kulvert bedöms inte klara dagens krav på att hantera 100-årshändelser. Kulverten har dessutom stora underhållsbehov vilket sammantaget innebär att lösningen behöver ersättas. Dagens kulvert kan ses som en teknisk lösning för att hantera dagvattnet och är i så fall även en fråga för VA-huvudmannen Tekniska verken. Kostnaden för en eventuell reovering/byte skulle troligen helt eller delvis belasta VA-kollektivet. Det är därför rimligt att utreda Tekniska Verkens ansvar i det fortsatta projektet.

6.2 Drift och underhåll

Baserat på underlag från Lejonfastigheter beräknas anläggningsdriften enligt nedan.

Driftskostnaden för en anläggning likt den som beskrivs i scenario ett är dyrare än den som beskrivs i scenario två. Det handlar främst om driften av de vattenytor som är avsedda för simsport och vattenlek.

För scenario ”Simsport och bad i fokus” uppskattas den årliga driftskostnaden till 5 miljoner kronor.

För scenario ”Öppen park- och naturmiljö i fokus” uppskattas den årliga driftskostnaden till 3 miljoner kronor.

Driftskostnaden för Tennis i nuvarande utformning uppskattas till lite drygt 2 miljoner kronor.

6.3 Årlig kostnad

Vid en jämförelse mellan de två presenterade scenarierna syns inga större skillnader i ekonomiskt avseende när kostnaden för hyra och drift summeras på årsbasis. Båda scenarierna ger en årlig kostnad motsvarande 19–21 miljoner kronor.

7 Förslag till fördjupade utredningar

Detaljplanens krav på en synlig bäckfåra för Tinnerbäcken är ett styrande krav för den framtida utformningen av området. Detaljplanen talar om att denna bäckfåra ska få en förlängning genom Sporthallens tomt för att ansluta till den synliga Tinnerbäcken vid Hamngatan mot Stångån. Hur detta ska ske har inte utretts. Att genomföra detta kommer att medföra stora ingrepp vid och omkring Sporthallen och kan därmed få konsekvenser för hur bäckfåran inom Tinnerbäcksbadets område löses.

Under hösten 2020 slutför Folkhälsomyndigheten sin revidering av Allmänna råd och övrig vägledning för bassängbad (FoHMFS 2014:12). Det är en del av myndighetens plan för tillsynsvägledning och bygger på miljötillsynsförordningen (SFS 2011:13). Arbetet så här långt indikerar bland annat hårdare miljökrav på bassängvatten. Konsekvenserna av förändringarna behöver utredas eftersom en badsjö i dessa sammanhang jämföras med en bassäng och ska uppfylla krav därefter.

Gränsdragning avseende säkerhet och förvaltning (drift, skötsel och underhåll) behöver utredas. Det handlar om Lejonfastigheter, Tekniska verken och kommunen, främst Kommunstyrelsen, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samt Kultur- och fritidsförvaltningen.

Säkerhetsaspekter kopplat till boverkets byggregler för instängsling av konstgjorda sjöar behöver utredas. Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting bör kunna ge vägledning i dessa frågor.

Lämplig bottenyta för en eventuell badsjö behöver utredas ytterligare. I de beräkningar som hittills genomförts asfalteras bottenytan likt idag.

7.1 Fortsatt process

I uppdragsbeskrivningen finns en skrivning om att genomföra en medborgardialog. Det har hittills inte genomförts någon sådan. Utredningen föreslår att en medborgardialog genomförs efter nytt politiskt beslut om fortsatt inriktning. Medborgardialogen bör handla om vilka kvalitéer som värderas högst av Linköpingsborna. En sådan medborgardialog skulle ge värdefulla insikter till en fortsatt process.

Föreningslivet, främst simsportföreningarna, behöver involveras i utformningen av de funktioner som berör dem. Kommunen och Lejonfastigheter har i simhallsprojektet involverat simsporten på motsvarande sätt vilket har varit mycket lyckat och uppskattat.

Bilagor

1. SLA Presentation av scenarier