



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-23

SBN 2023-12-19

Diarienummer 2023–01633

Handläggare

Karin Vilhelmson

Telefon: 031-368 16 83

E-post: karin.vilhelmson@stadsbyggnad.goteborg.se

Svar på remiss - Motion av Emmyly Bönfors (C) om att utreda möjligheten att göra om Rosenlundsverket till en nattklubb/kulturscen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Motionen av Emmyly Bönfors (C) om att utreda möjligheten att göra om Rosenlundsverket till en nattklubb/kulturscen tillstyrks.
2. Tjänsteutlåtandet översänds till Stadsledningskontoret som yttrande över motionen.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått en motion av Emmyly Bönfors (C) om att utreda möjligheten att göra om Rosenlundsverket till en nattklubb och eller kulturscen. Enligt motionären kan ett bevarande av Rosenlundsverket, men med ny verksamhet med inriktning mot nattklubb eller kulturscen, bidra till en mer levande och blandad stad.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i beredning av ärendet samverkat med kulturförvaltningen, Higab samt Göteborg Energi.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att bevara Rosenlundsverket för att utveckla till nattklubb eller kulturscen, dock krävs en ny detaljplan. Förvaltningen ser stor potential och mervärde i att bibehålla en kulturhistoriskt betydelsefull och identitetsskapande markör i stadsbilden. Genom att bevara, använda och utveckla stadens industrihistoriska arv och samtidigt tillgängliggöra det för ett allmänt ändamål, kan stadens kulturprofil och attraktivitet stärkas. Samtidigt bibehålls Göteborgs karaktär och historiska läsbarhet i stadsväven.

Enligt beslut i kommunfullmäktige ska Göteborg Energi avveckla Rosenlundsverket fram till 2040–2045. Göteborg Energi har vid återsrapportering uppgett att en avveckling kan vara möjlig under första halvan av 2030-talet. I beredning av detta yttrande uppger Göteborg Energi att denna möjlighet kvarstår, men att bolaget med anledning av det förändrade säkerhetsläget i omvärlden och utmanande ekonomiska förutsättningar, vill bibehålla möjligheten att utnyttja hela tidsspannet som det gällande beslutet ger. Mot bakgrund av detta ser stadsbyggnadsförvaltningen att ett planeringsarbete bör avvaktas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det krävs fördjupade utredningar för att kunna besvara vad investeringskostnad och driftkostnad blir för att bevara och utveckla hela eller delar av Rosenlundsverket för kulturverksamhet.

Higabs bedömning i detta tidiga skede är att ett bevarande av Rosenlundsverket i kombination med att utveckla anläggningen för kulturverksamheter är en ekonomisk tung investering. Stadsbyggnadsförvaltningen delar denna bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser dock att ett bevarande och utveckling av anläggning skulle kunna finansieras genom att delar av anläggningen rivs för att exploatera.

Higab bedömer att framtida driftskostnad kommer att bli hög. Skulle endast en kommunal aktör vara hyresgäst kommer driftskostnaden belasta Stadens ekonomi. Enligt kulturförvaltningen och Business Region Göteborg skulle en blandning av verksamma aktörer av så väl kommersiella aktörer, som aktörer med mer smälare kulturuttryck, sannolikt krävas för att säkerställa en hållbar ekonomi i fastigheten.

Oavsett vilken verksamhet som ska bedrivas på fastigheten efter ett avvecklande av Rosenlundsverket, finns behov av sanering av marken på och runtom Rosenlundsverket. Nuvarande fastighetsägare, Göteborg Energi, kommer behöva bekosta saneringen innan ny fastighetsägare tar över, vilket kommer bekosta Stadens gemensamma ekonomi oavsett framtida verksamhet.

Rosenlundsverket har en produktionsanläggning för fjärrkyla. Det finns fortsatt behov av en centralt placerad produktionsanläggning för fjärrkyla. Alternativa platser har studerats, men i nuläget bedöms Rosenlundsverkets fastighet vara den mest lämpliga och ekonomiskt mest fördelaktiga. En eventuell omlokalisering av fjärrkyleanläggningen inom fastigheten (eller till annan plats) kräver investeringar.

För att bevara Rosenlundsverket och utveckla till nattklubb och/eller kulturscen krävs en ny detaljplan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att helt eller delvis tillvara en redan byggd struktur och fylla med nytt innehåll, kan bidra till minskat koldioxidutsläpp, då framförallt tillverkning av ny betong är en stor källa till utsläpp av koldioxid.

Rosenlundsverket har en produktionsanläggning för fjärrkyla. Det finns fortsatt behov av en centralt placerad produktionsanläggning för fjärrkyla. Fjärrkyleproduktion är ett mer hållbart än alternativet med separata AC-anläggningar.

Bedömning ur social dimension

Rosenlundsverket med sina höga skorstenar är ett välkänt landmärke i centrala Göteborg som berättar om Göteborgs hamn- och industrihistoria. Att bevara kulturhistoriska miljöer, så som Rosenlundsverket, bidrar till att stärka människors känsla för samhörighet till en plats och upplevelse av förankring.

Att utveckla en betydelsefull ikon som Rosenlundsverket till nattklubb eller kulturverksamhet skulle stärka områdets kulturella identitet på ett lokalt plan, men även sätta staden på kartan utifrån ett nationellt perspektiv. Enligt översiktsplan för Göteborg är ett stort utbud av kulturella mötesplatser starkt förknippat med livskvalitet för boende och verksamma, men handlar även om stadens attraktivitet i ett större perspektiv.

Ett bevarande av Rosenlundsverket med utveckling mot kulturscensverksamhet är i linje med flertalet av Göteborgs stads kulturpolitiska mål, så väl som nationella kulturpolitiska mål som vilka syftar till att värna, vårda, tillgängliggöra och utveckla kulturarvet. I

Göteborgs stads kulturprogram version 2.0, antaget i kommunfullmäktige 2013, står att stadens kulturplanering ska skapa en attraktiv livsmiljö i staden, göra stadens karaktär och historia tydlig samt skapa goda förutsättningar för hållbar utveckling. Ett omvandlingsprojekt av denna dignitet ger staden chansen att agera förebildligt just i detta avseende.

Bilagor

1. Bilaga 1. Higabs svar på stadsbyggnadsförvaltningens frågor
2. Bilaga 2. PM Resonemang kring Rosenlundsverkets tomt 2018-03-29 rev 2018-11-20
3. Motion av Emmyly Bönfors (C) om att utreda möjligheten att göra om Rosenlundsverket till en nattklubb/kulturscen

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått en motion av Emmyly Bönfors (C) om att utreda möjligheten att göra om Rosenlundsverket till en nattklubb och/eller kulturscen.

Remissvar ska vara stadsledningskontoret tillhanda senast 31 januari 2024.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har i en motion av Emmyly Bönfors (C) fått i uppdrag utreda möjligheterna till att göra om Rosenlundsverket till en nattklubbsscen och/eller kulturscen, i samverkan med Higab AB, Göteborg Energi AB, kulturnämnden och andra relevanta nämnder och bolag.

Motionären beskriver hur Järntorget med närområde länge har varit ett nav för Göteborgs breda alternativscen. Vidare beskriver motionären att det inte är ovanligt att alternativa kulturscener hotas i samband med större stadsomvandlingar. Motionären anser att det är viktigt att staden värnar en mångfald och bredd i kulturscenen, i samband med den stadsomvandling som sker i närområdet. Mot denna bakgrund vill motionären utreda ett möjligt bevarande av Rosenlundsverket, fast med ny verksamhet med inriktning mot nattklubb och/eller kulturscen.

Motionären är dock inte främmande för alternativet att riva byggnaden och ersätta den med bostäder, kontor eller hotell, men anser att omfattningen av planerade projekt längs Södra älvstranden gör att det inte råder brist på mark att stadsutveckla. Motionären anser att Rosenlundsverkets byggnad, med ny verksamhet, skulle kunna bidra till en mer levande och blandad stad.

Förvaltningens beredning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har i beredning av ärendet samverkat med kulturförvaltningen, Higab samt Göteborg Energi.

Göteborg Energi har bistått med rundvandring i Rosenlundsverkets anläggning samt kunskap om tidplan för planerad avveckling, om fortsatt behov av en centralt belägen produktionsanläggning för fjärrkyla och med fakta om markföreningar på och omkring fastigheten.

Higab har bidragit med ett utlåtande om hur bolaget ställer sig till ett eventuellt övertagande av ägande- och förvalterskap av Rosenlundsverket, och erfarenheter av att förvalta äldre byggnader med nytt innehåll.

Kulturförvaltningen har bidragit med en initial inventering av Rosenlundsverkets kulturmiljö, samt en bedömning av förutsättningarna för kulturverksamheter i lokalerna, framtagen i samarbete med Business Region Göteborg.

Nedan följer en sammanfattning av respektive bolag/förvaltnings inspel.

Sammanfattning kulturförvaltningens beskrivning av Rosenlundsverkets kulturhistoriska värden

Rosenlundsverket är med sin siluett och höga skorstenar ett tydligt landmärke i staden. Anläggningen berättar om Göteborgs hamn- och industrihistoria, vilket är viktig del av Göteborgs identitet. Rosenlundsverkets skorstenar syns uppifrån Kungshöjd, från Järntorget, längs Skeppsbron och är en markant del av innerstadens siluett från älven och Hisingssidan. I älvrummet bidrar Rosenlundsverket tillsammans med vattnet, kajerna och

norra älvstrandens tidigare varvsanläggningar till den hamn- och industrikaraktär som är ett av Göteborgs signum och en viktig del av stadens identitet.

Platsen där Rosenlundsverket ligger har använts för stadens energiförsörjning ända sedan 1846. Detta år uppfördes ett gasverk på tomten och samma år tändes Göteborgs första 122 gatlyktor. Göteborg var därigenom den första staden i Sverige att inrätta gaslyktor. Rosenlundsverket utgör (tillsammans med en mindre, gul tegelbyggnad på Esperantopplatsen) den enda bevarade delen av vad som var Göteborgs första industriområde. På 1950-talet byggdes dåvarande elverk om till fjärrvärmeverk. År 1983 fick Rosenlundsverkets produktionsbyggnader sina blå och bruna plåtfasader som finns kvar än idag.

Mot Rosenlundskanalen finns en gul tegelbyggnad med bland annat ett stort fönsterparti, den så kallade Turbinhallen. Inuti Turbinhallen finns spår av det tidigare elektricitetsverkets maskinhall från tidigt 1900-tal, till stor del inbyggt i den modernare anläggningen. I dag har Göteborg Energi en aktiv produktionsanläggning för fjärrkyla inuti maskinhallen.

För fördjupad beskrivning, se kulturförvaltningens egna yttrande i ärendet.

Sammanfattning av kulturförvaltningens bedömning av Rosenlundsverkets potential för att inrymma kulturverksamheter

Kulturförvaltningen har fört dialog med Business Region Göteborg (BRG) och gjort en gemensam bedömning av Rosenlundsverkets potential för att inrymma kulturverksamhet. BRG ser särskilt potential i den del av anläggningen som kallas Turbinhallen, anläggningens garage och garagets tak, tillsammans med skorstenarna som landmärke i stadsbilden. BRG ser att en ombyggnad av interiören och en programmering av byggnaden behöver ske i nära dialog med tilltänkta kulturaktörer. Vidare bedömer BRG att det behövs en mångfacetterad verksamhet i bygganden, dels för att kunna erbjuda ett brett utbud som gör att anläggningen bidrar till stadsliv över dygnets alla timmar och över hela året. Dels för att en blandning av kommersiella aktörer och kulturaktörer med ett mer smalt uttryck ger en mer hållbar ekonomi i fastigheten över tid.

För fördjupad beskrivning, se kulturförvaltningens egna yttrande i ärendet.

Göteborg Energi - fortsatt behov av produktionsanläggning för fjärrkyla

Enligt beslut i kommunfullmäktige ska Rosenlundsverket avvecklas fram till 2040—2045. Vid en tidigare återrapportering av Göteborgs Energi till kommunfullmäktige, uppgavs att en avveckling kan vara möjligt under första halvan av 2030-talet. Göteborg Energi uppger att det fortfarande kan vara en möjlighet, men Göteborg Energi har och vill fortfarande ha kvar möjligheten att utnyttja hela tidsspannet som det gällande beslutet ger, särskilt med tanke på den senaste tidens förändringar i omvärldsläget och ekonomiska förutsättningar.

Rosenlundsverket är en anläggning för både fjärrvärme och fjärrkyla. Göteborg Energi uppger att det fortsatt finns behov av en centralt belägen produktionsanläggningen för fjärrkyla i staden även efter Rosenlundsverkets avveckling. Göteborg Energi har tillsammans med tidigare stadsbyggnadskontoret och tidigare fastighetskontoret studerat möjligheten att flytta produktionsanläggningen från Rosenlundsverket till andra centrala platser i staden. I dagsläget bedöms dock nuvarande lokalisering vid Rosenlund vara det mest lämpade och det mest ekonomiskt fördelaktiga alternativet.

Rosenlundsverkets produktionsanläggning för fjärrkyla är lokaliserad i den inre delen av den så kallade Turbinhallen, där det finns spår av den tidigare maskinhallen ifrån tidigt 1900-tal. I detta tidiga skede bedömer Göteborg Energi att det är möjligt att samlokalisera nattklubb eller kulturscen, under förutsättning att produktionsanläggningen byggs in utan åtkomst för obehöriga.

Higabs synpunkter och ståndpunkt till att eventuellt överta Rosenlundsverket

Higab ställer sig negativa till att bli fastighetsägare till Rosenlundsverket, med hänvisning till de omfattande krav, risker och kostnader det innebär att äga, hyra ut och underhålla en byggnad av denna omfattning och komplexitet. Higab ställer sig tveksamma utifrån de ytterligare krav som kommer ställas ifall anläggningen ska omvandlas till en byggnad där allmänheten har tillträde och där nattklubb eller kulturscenverksamhet ska bedrivas. Dessutom anser Higab inte att det är förenligt att vara fastighetsägare med Göteborg Energi som hyresgäst.

Om Higab skulle vara aktuell som fastighetsägare för Rosenlundsverket ser Higab behov av att adekvata utredningar avseende byggnad och mark måste vara gjorda, såsom konstruktion, grundläggning, markens beskaffenhet med mera. Utredningarna behöver visa att det är möjligt att bevara och utveckla byggnaden till en rimlig kostnad, som gör att det går att få ekonomi genom uthyrning. Byggnad och mark ska vara miljösanerad och samtlig utrustning tillhörande verksamheten ska vara demonterad och borttagen ur byggnaden.

Higabs bedömning är att kostnaden för att bevara och utveckla byggnaden kommer vara stor, vilket kommer resultera i en hög driftkostnad för anläggningen. Driftkostnaden kommer belasta Stadens totala ekonomi i fall det är en kommunal aktör, så som kulturförvaltningen, som blir hyresgäst.

För Higabs fullständiga svar på stadsbyggnadsförvaltningens frågor, se bilaga 1.

Tidigare uppdrag av betydelse för ärendet

Följande uppdrag har betydelse för ärendet:

Uppdrag från kommunfullmäktige (2018-02-22, § 33) till Göteborgs Stadshus AB att utreda konsekvenserna av en flytt av Rosenlundsverket ur ekonomiskt-, geografiskt-, miljö- och stadsbyggnadsperspektiv.

Beslut i kommunfullmäktige (2019-10-09 §xx) att Göteborg Stadshus AB och Göteborg Energi AB får i uppdrag att ta fram en färdplan för verksamheten så att en nedläggning av Rosenlundsverket blir möjlig till år 2040–2045.

Alternativ till ett bevarande översiktligt studerade i tidigt skede

I samband med uppdrag från kommunfullmäktige 2018 till Göteborgs Stadshus AB om att utreda konsekvenserna av en flytt av Rosenlundsverket ur ekonomiskt-, geografiskt-, miljö- och stadsbyggnadsperspektiv, bad stadsledningskontoret dåvarande stadsbyggnadskontoret att sammanställa ett PM utifrån nämnda perspektiv - se bilaga 2. I PM finns resonemang samt volymstudier över möjliga användningar av Rosenlundsverkets fastighet, så som en blandning av bostäder och verksamheter, förskola, skola samt park. Förutsättningen 2018 var att hela fastigheten skulle kunna exploateras. Dock framgår i PM att siktlinjen från bastionen Carolus Rex till Göta älv är

betydande för riksintresset för kulturmiljövården, vilket gör att framtida volymer på fastigheten behöver ta hänsyn till denna siktlinje.

I PM framgår att det finns brist på både platser för kommunal service och park i centrala staden. Denna brist kvarstår. Att utveckla delar av Rosenlundsverket till kulturändamål och andra delar till park och eller kommunal service skulle inte ge några intäkter som kan delfinansiera ett bevarande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen ser stor potential i att bevara Rosenlundsverket som industrihistoriskt arv och att tillgängliggöra byggnaden för allmänt ändamål. Genom att bevara, använda och utveckla stadens industrihistoriska arv, och samtidigt tillgängliggöra det för ett allmänt ändamål, kan stadens kulturprofil och attraktivitet stärkas. Samtidigt bibehålls Göteborgs karaktär och historiska läsbarhet i stadsväven.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att bevara Rosenlundsverket för att utveckla till nattklubb eller kulturscen. En omvandling av anläggningen mot nattklubb eller kulturscen kräver en ny detaljplan. Syftet med detaljplanen ska vara att bevara delar av Rosenlundsverket med inriktning att möjliggöra kulturell verksamhet i samexistens med anläggningens kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadsförvaltningen delar dock Higabs bedömning av att en omvandling och utveckling av anläggningen är ekonomisk tung. Därför ser stadsbyggnadsförvaltningen det som nödvändigt att utreda inom detaljplanen om delar av fastigheten kan rivas och exploateras, för att på så sätt finansiera ett bevarande av de delar som är mest kulturhistoriskt värdefulla och mest lämpade för kulturellt ändamål.

Innan ett eventuellt beslut om att ny detaljplan fattas, ser stadsbyggnadsförvaltningen behov av en förstudie där fördjupade utredningar tas fram. Utredningar om till exempel anläggningens skick, byggnadens konstruktion, markens beskaffenhet samt kostnad för att utveckla anläggningen till nattklubb/kulturverksamhet i samklang med kulturhistoriska värden. Kunskap behöver även fördjupas om hur ny verksamhet kan samexistera med Göteborg Energis fortsatta behov av en produktionsanläggning för fjärrkyla på fastigheten, eller om fjärrkylan kan omlokaliseras inom fastigheten.

Göteborg Energi har meddelat att bolaget har och vill fortfarande ha kvar möjligheten att utnyttja hela tidsspannet som det gällande beslutet om en avveckling fram till 2040–2045 ger, särskilt med tanke på den senaste tidens förändringar i omvärldsläget och ekonomiska förutsättningar. Mot denna bakgrund ser stadsbyggnadsförvaltningen att ett planeringsarbete bör avvakta.

Henrik Kant

Jenny Adler

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Strategi och Taktik