

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-04

Diarienummer 0185/23

Handläggare

Clara Hansson

E-post: clara.hansson@kultur.goteborg.se

Ann-Sofi Roxhage

E-post: sofi.roxhage@kultur.goteborg.se

Inhyrning av lokal i Slakthuset och omlokalisering av Göteborgs Konsthall

Förslag till beslut

I kulturnämnden

1. Kulturnämnden godkänner inhyrning av ersättningslokal för Göteborgs Konsthall i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Kulturnämnden beslutar att ge stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra inhyrningen av lokal i Slakthuset för Göteborgs Konsthalls verksamhet, i enighet med stadsfastighetsförvaltningens yttrande och förstudie (bilaga 2 och 3).
3. Kulturnämnden ger kulturförvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag på när stängning av Göteborgs Konsthall på Götaplatsen kan ske.
4. Kulturnämnden förklarar uppdrag till förvaltningen, om att omlokalisering av Göteborgs Konsthall ska ske till Slakthusområdet Gamlestaden, fullgjort (2022-09-19 § 187).
5. Kulturnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som underlag i arbetet med budget 2026.

Sammanfattning

Arbetet med att omlokalisera Göteborgs Konsthall har pågått i olika former sedan 2012. Flera förslag till ny lokalisering har tagits fram men har av olika anledningar inte kunnat realiserats. I september 2022 gav kulturnämnden kulturförvaltningen i uppdrag att omlokalisera Göteborgs Konsthall till Slakthusområdet, Gamlestaden (2022-09-19 §187). I föreliggande tjänsteutlåtande redovisar kulturförvaltningen möjligheter och förutsättningar för en omlokalisering av Göteborgs Konsthall till Slakthuset, Gamlestaden samt föreslår en rad beslut som verkställer omlokaliseringen.

Kulturförvaltningen bedömer att det finns stor potential att utveckla Göteborgs Konsthalls verksamhet vid en lokalisering i Slakthuset, beaktat områdets karaktär och belägenhet. Omlokaliseringen innebär även att verksamheten kommer få ändamålsenliga lokaler som uppfyller krav inom arbetsmiljö och tillgänglighet samt möjliggör öppethållande året runt. En preliminär tidplan är att verksamheten kan påbörja avetablering i nuvarande lokal i början av 2025 och att inflyttning till nya lokaler sker 2026. Förvaltningen behöver dock återkomma till nämnden med en exakt tidplan.

Higab har genomfört en förstudie och kulturförvaltningen har bidragit i arbetet genom att utforma behovsbeskrivningar avseende utformningen av lokalen i arbetet. Nuvarande detaljplan för området stödjer inte att en byggnad permanent iordningställs för Göteborgs Konsthalls verksamhet. Samtidigt krävs inga lovpliktiga byggåtgärder för att anpassa lokalen för konsthalls verksamhet utan enbart mindre lokalanpassningar. Det är Higab som äger fastigheten och har beviljats tidsbegränsat bygglov från 1 januari 2025 till 1 januari 2035. Samrådshandlingen Programmet för Slakthusområdet från 2021 utreder lämplig markanvändning och ligger till grund för den nya detaljplan som ska tas fram och beslutas för området. Startdatum för framtagande av ny detaljplan är år 2024. Om den nya detaljplanen ännu inte antagits när bygglovet löper ut eller inte stödjer en verksamhet som Göteborgs Konsthall på platsen, behöver konsthallen på nytt omlokaliseras efter det att avtal löper ut. Fram till dess kan dock konsthallen bedriva verksamhet på platsen.

En omlokalisering av konsthallen till Slakthuset skulle medföra tillkommande driftskostnad om totalt 7,1–8 miljoner kronor. De tillkommande kostnaderna kommer att falla ut från och med år 2026 när lokalen är färdigställd för inflytt. En omlokalisering förutsätter att kulturnämnden erhåller en permanent förstärkning av kommunbidraget som motsvarar kostnadsökningarna. Om nämnden inte erhåller en ramförstärkning behöver nämnden besluta om en besparing av annan verksamhet med motsvarande belopp.

Ett uteblivet beslut om omlokalisering av Göteborgs Konsthall till Slakthuset innebär att staden kommer att stå utan konsthall då nuvarande lokaler måste lämnas till följd av Göteborgs konstmuseums om- och tillbyggnad samt på grund av omfattande brister i arbetsmiljö och tillgänglighet. Kulturförvaltningens bedömning är att ett sådant utfall får negativa konst- och kulturpolitiska konsekvenser. Det innebär också att kulturnämndens uppdrag behöver revideras då konsthalls verksamhet regleras i kulturnämndens reglemente.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kulturnämndens kostnader för Göteborgs konsthall idag är 11,1 miljoner kronor fördelade på lokalkostnader 1,45 miljoner kronor, personalkostnader 7,95 miljoner kronor samt 1,7 miljoner kronor i övriga verksamhetskostnader inklusive leasingkostnader.

Ärligen söks därtill externa projektmedel för specifika publika projekt. Omfattningen av projektmedel varierar över åren beroende på vilka projekt som genomförs. En omlokalisering av konsthallen till Slakthuset skulle medföra tillkommande driftskostnad om totalt 7,1–8 miljoner kronor: Lokal (tillkommande lokalkostnader minus nuvarande hyra på Götaplatsen) om 3,6–4,5 miljoner kronor, personalkostnader 1,4 miljoner kronor och övriga verksamhetskostnader (inklusive leasingkostnader) 2,1 miljoner kronor. De tillkommande kostnaderna kommer att falla ut från och med år 2026 när lokalen är färdigställd för inflytt. Från 2026 är alltså den beräknade totala driftkostnaden för Göteborg Konsthall 18,9–19,8 miljoner kronor. En jämförelse kan göras med Malmö Konsthall som år 2023 hade en driftkostnad på 23 miljoner kronor. Stockholms stads konsthall Liljevalchs konsthall har en driftkostnad om 40 miljoner kronor.

Tillkommande kostnader för perioden under omlokalisering bedöms kulturnämnden finansiera inom nuvarande ram. Förvaltningen förordar att låta Göteborgs Konsthall stå utan lokal under en tid. Detta bedöms som nödvändigt för att stänga verksamheten och lämna nuvarande lokal men också för att möjliggöra ett publikt förankringsarbete på den

nya platsen inför öppning. Publik verksamhet kommer således att pågå men i andra former än utställningar.

Vid beslut om omlokalisering kommer detta tjänsteutlåtande sändas till kommunstyrelsen som ett underlag i budgetprocessen inför 2026. En omlokalisering förutsätter att nämnden erhåller en permanent förstärkning av kommunbidraget enligt nuvarande kostnadsberäkningar 7,1–8 miljoner kronor per år¹. Om nämnden inte erhåller en ramförstärkning behöver nämnden besluta om en besparing av annan verksamhet med motsvarande belopp, med start 2026.

I föreliggande omlokaliseringsärende finns hittills en upparbetad kostnad om cirka 60 000 kronor för arbete utfört av stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens beslutade lokalförsörjningsprocess. Processen innebär att kulturförvaltningen behöver anlita stadsfastighetsförvaltningen i lokalärenden och att deras nedlagda arbete sedan faktureras förvaltningen. Kostnader för stadsfastighetsförvaltningen för nedlagt arbete beräknas bli totalt 262 000 kronor. Higabs arbete regleras i stället av ett förstudieavtal. Om nämnden väljer att avbryta arbetet med omlokaliseringen faller kostnaden för förstudien ut som en engångssumma i samband med beslut om att avbryta arbetet. Avbryts omlokalisering av Göteborgs Konsthall till Slakthuset behöver kulturnämnden betala 700 000 kronor till Higab för genomförd förstudie. Om omlokaliseringen realiserar kommer kostnaden att bli en del av hyreskostnaden.

Ett uteblivet beslut om omlokalisering av Göteborgs Konsthall till Slakthuset innebär att staden står utan konsthall då nuvarande lokaler lämnas. Dels till följd av Göteborgs konstmuseums om- och tillbyggnad. Dels till följd av omfattande brister i arbetsmiljö och tillgänglighet. Nuvarande lokaler har en låg hyra på grund av att lokalerna inte är ändamålsenliga utifrån tillgänglighet och arbetsmiljö. Erforderliga renoveringar har inte genomförts på grund av att riktningen för Göteborgs Konsthall under flera år varit en omlokalisering. Att åtgärda nuvarande lokal skulle kräva för omfattande investeringar, vilket i sin tur skulle generera en hyresökning. En omlokalisering som inte medför ökade kostnader för kulturnämnden är därmed ett uttömt alternativ. Det är en slutsats som förvaltningen kan konstatera efter mer än tio års arbete² att få till stånd en omlokalisering för konsthallen.

Att driva konsthall är ett uppdrag en kommun har självbestämmande över. För kulturnämnden regleras uppdraget att driva konsthall av nämndens reglemente. Därmed behöver kulturnämnden hemställa till kommunfullmäktige om att reglementet revideras – antingen att uppdraget utgår alternativt omformuleras till att verka inom samtidskonst på annat vis. En risk är att kommunfullmäktige helt eller delvis drar in de medel av kommunbidraget som avses för att driva Göteborgs Konsthall om uppdraget förändras eller inte längre finns kvar. Sammantaget rör det sig om 11,1 miljoner kronor. Vilka ekonomiska förutsättningar nämnden har att fortsatt vara en aktör inom samtidskonst utan en konsthall kan därmed kulturförvaltningen i nuläget inte uttala sig om.

Investeringar i konst och kultur generellt är investeringar i samhällsekonomi. Kulturen i relation till ekonomiskt värde kan ses i ljuset av dess betydelse för relationer, nätverk och

¹ Higab har angett en hyra inom ett spann. Projekteringen är avgörande för den slutgiltiga hyreskostnaden.

² Kulturnämnden beslutade 2012 (2012-08-23 §125) att ge uppdrag till lokalsekretariatet om omlokalisering av Göteborgs Konsthall.

tillit som knyter samman befolkningen i en stad och i sig är en grund för en god samhällsekonomi. Vidare kan kulturen exempelvis bidra till att attrahera besökare och främja innovation. Resonemanget är tillämpligt även för Göteborgs Konsthall.

Utfallet i detta ärende har avgörande betydelse för om konsthallens uppdrag inom samtida konst kan verka genom en fysisk lokal – att vara en arena för samtida konst. I och med att konsthallen ingår i en infrastruktur för samtida konst, såväl lokalt som nationellt, kommer ärendets utfall ha effekter inom fältet. Inverkan på de ekonomiska förutsättningarna för aktörer som verkar inom Göteborgs konstfält idag kan inte uteslutas. Kulturförvaltningen bedömer därutöver att en etablering av konsthallen i Slakthuset kan bidra till ett positivt inflöde till området som också genererar positiva ekonomiska konsekvenser för närområdet och därmed aktiva näringsidkare.

Bedömning ur ekologisk dimension

En omlokalisering av konsthallen till Slakthuset förväntas ha viss positiv inverkan på invånarnas och stadens ekologiska förhållande. Platsen har en mycket god tillgänglighet via kollektivtrafik. I Göteborgs Stads program för destinationsutveckling lyfts betydelserna av att ha något att göra i den egna staden – både som ett värde för invånarna men även för ett minskat resande.

Ingångsvärdet för en flytt av Göteborg Konsthall oavsett placering är att byggnationen ska utföras på ett sätt som minimerar miljöpåverkan och val av material ska inte medföra hälsorisker vare sig för de som bygger eller de som ska vistas i byggnaden. Att förebygga avfall är ett av Göteborgs Stads miljömål

En varsam renovering av en befintlig lokal som anpassas för Göteborgs Konsthalls verksamhet innebär ett lägre klimatavtryck än att bygga nytt. Ur ett hållbarhetsperspektiv bedömer också förvaltningen att en lokalanpassning av en byggnad i Slakthuset också tar till vara och utvecklar kulturmiljövärden som är betydande för staden. Högab arbetar utifrån gällande miljöstandarder inom byggområdet och kulturförvaltningen har för avsikt att tillämpa återbruk av inventarier vid omlokaliseringen.

En utgångspunkt för iordningställandet av lokalernas interiör så som ytor för personal och publik är att återbruka befintliga inventarier i så stor utsträckning som möjligt. Målet är att få till en mer resurseffektiv process med minskade avfallsmängder, minskade kostnader, minskad klimatbelastning och bättre hushållning av naturresurser. I samarbetet med inredningsarkitekt är fokus att hitta kreativa lösningar för rekonditionering och återanvändning av befintliga inventarier. De inköp som görs ska vara hållbara produkter med lång livslängd och framtida återbruksmöjligheter.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Konsthall är en viktig aktör i konstlivet i Göteborg, som nod och samlingsplats för det fria professionella konstlivet och en brygga mellan samtidskonsten och den breda allmänheten. En omlokalisering skapar även möjlighet för verksamheten att arbeta integrerat och platsspecifikt med samverkan och breddat målgruppsarbete. Idag upplevs Göteborgs Konsthall som sluten och otillgänglig. Göteborgs Konsthall håller stängt 14 veckor per år för att installera nya utställningar. En omlokalisering skulle möjliggöra mer varierade ytor för verksamhet av och med barn och unga samt en konsthall som håller öppet året runt. Konsthallens framgångsrika arbete med målgruppen har därmed potential

att utvecklas och stärkas. Ny lokal säkerställer också tillgänglighet för olika typer av funktionsvariationer, något som konsthallen idag har svårt att möta.

I Slakthuset kan konsthallens metoder för ett ökat inflytande och deltagardrivna processer få avgörande bättre förutsättningar att utvecklas. Nya lokaler kan stödja verksamheten i att skapa en angelägen och tillgänglig mötesplats för fler, med möjlighet att hålla öppet året runt där besökare och samarbetspartners behov och önskemål kan utvecklas.

Verksamheten på den tilltänkta platsen medför också möjligheter att utveckla konsthallen till en nod för att stärka invånarnas sociala relation mellan varandra: att arbeta nära och tillsammans med civilsamhället, föreningar samt även näringsidkare på platsen.

I Göteborgs stads budget 2023 har kulturnämnden två uppdrag rörande etablering av allaktivitetshus. Förvaltningen tolkar uppdragen som en ambition att skapa fler kulturella mötesplatser utanför stadens centrala delar. I Göteborgs stads budget 2024 syftar ett av de stadenövergripande målen till att bryta segregationen. Förvaltningen bedömning är att en etablering av konsthallen i Gamlestaden ligger i linje med ovanstående uppdrag och mål.

Så som redovisas i den ekonomiska dimensionen kommer staden stå utan konsthall vid ett beslut att inte omlokalisera konsthallen till Slakthuset. Vid ett sådant utfall bedömer kulturförvaltningen att ett antal konts- och kulturpolitiska värden riskeras samt att det kommer ha en påverkan framför allt på Göteborgs konstliv³. Förvaltningens bedömning är att förutsättningarna för samtidskonsten försämrats tillika möjligheten för invånare och besökare att ta del av samtida konst. Dessa värden är sammankopplade med den sociala dimensionen utifrån konsten och kulturens förmåga att skapa tillit och ökar förståelsen mellan människor. Därtill uteblir ovan redovisad potential inom den sociala dimensionen i det fall att omlokaliseringen av konsthallen inte blir av.

Samverkan

Som del av beredandet av detta ärende har dialog först under längre tid med den lokala samverkansgruppen för avdelningen Göteborgs museer och konsthall. Dialogen har berört konsthallens lokaler och den påtagliga trångboddhet där kontoren är starkt underdimensionerade, vilket accentuerades under pandemin. Även publika ytor och utställningslokaler är svårarbetade och tungjobbade med dåliga klimat- och akustikegenskaper som medför en arbetsmiljö som är starkt problematisk ur både fysisk, organisatorisk och socialt hänseende.

Detta tjänsteutlåtande har varit föremål för samverkan i LSG museer och konsthall den 14 december.

Bilagor

1. Protokollsutdrag KN 2022-09-19 § 187.
2. Stadsfastighetsförvaltningens yttrande avseende inhyrning nya lokaler Göteborgs konsthall.
3. Stadsfastighetsförvaltningens förstudie avseende inhyrning nya lokaler Göteborgs konsthall.

³ Verksamhetens konst- och kulturpolitiska kontexten beskrivs under rubriken *Göteborgs Konsthall i en konst- och kulturpolitisk kontext*.

4. Planlösning bygglov.

Expedieras till

Stadsfastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsen och Higab

Ärendet

På uppdrag av kulturnämnden (KN 2022-09-19 § 187) har kulturförvaltningen och Higab utrett förutsättningarna och kostnaderna för en omlokalisering av Göteborgs Konsthalls verksamhet till en befintlig lokal i kvarteret Slakthuset. Kulturnämnden har att besluta om omlokalisering av konsthallen och att ge stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra inhyrningen av ovan nämnd lokal.

Beskrivning av ärendet

I samband med Göteborgs Stads budget 2017 fick kulturnämnden i uppdrag av kommunfullmäktige att undersöka om Göteborgs Konsthall kan och bör placeras permanent på annat håll i staden (KF 2016-06-16 § 6). I enlighet med beslut i kulturnämnden har kulturförvaltningen uppdraget att omlokalisera Göteborgs Konsthall till Slakthuset (KN 2022-09-19 § 187). Arbetet med att omlokalisera Göteborgs Konsthall har pågått i olika former sedan 2012. Flera förslag till ny lokalisering har tagits fram men har av olika anledningar inte kunnat realiseras. Att hitta lokaler som är lämpliga för konsthallsverksamhet är svårt. Det finns därtill betydande utmaningar avseende arbetsmiljön i konsthallens nuvarande lokaler som också endast kan vara öppna nio månader om året. En omlokalisering är samtidigt en förutsättning för om- och tillbyggnaden av Göteborgs konstmuseum.

Higab AB har genomfört en förstudie för en lokalanpassning av befintlig lokal, som utgör underlag för en framtida hyreskostnad. Kulturförvaltningen har samtidigt arbetat fram ett underlag avseende kostnader för drift som är utöver hyreskostnaden.

I föreliggande tjänsteutlåtande redogörs för framtagandet av förstudien, samt en beskrivning av omlokaliseringsprocessen. Potentialen för Göteborgs Stad att förlägga en institution som Göteborgs Konsthall i Slakthuset lyfts fram. Ärende redovisar de ekonomiska konsekvenserna av en omlokalisering vilket kräver en förstärkning av kommunbidraget med 7,1–8 miljoner kronor från år 2026.

I ärendet beskrivs även konsekvenser vid ett beslut om att inte omlokalisera Göteborgs Konsthall till Slakthuset. Konsekvenserna består i behov av förändrat uppdrag för kulturnämnden inom samtidskonst, ekonomiska konsekvenser samt kultur- och konstpolitiska konsekvenser. Kulturförvaltningen beskriver vilken funktion Göteborgs Konsthall har idag ur ett konst- och kulturpolitiskt perspektiv och således vad som uteblir samt viss påverkan på fältet om verksamheten upphör. Hur ett uppdrag inom samtidskonst utan konsthall kan se ut eller vilken konst- och kulturpolitisk roll ett sådant uppdrag kan fylla kräver vidare utredning.

Kulturnämnden har rådighet att besluta om inhyrningen av konsthallen i Slakthuset och att ge stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra inhyrningen av lokalen. Detta enligt stadens riktlinjer för beslutsnivåer av inhyrning av kommunala verksamhetslokaler. Nämnden behöver dock vara medveten om att om de kostnadsökningar som uppstår ej kompenseras med förstärkt kommunbidrag så står nämnden inför att göra besparingar med motsvarande summa inom befintlig verksamhet.

Förvaltningens beredning av ärendet

Ärendet har beretts i dialog med stadsfastighetsförvaltningen och Higab.

Omlokalisering av Göteborgs konsthall till Slakthuset

Slakthuset

Att omlokalisera Göteborgs Konsthall till Slakthuset har stor potential såväl utifrån ett konstperspektiv som stads- och samhällsutvecklingsperspektiv.

Göteborg växer och staden får fler centrum. Slakthuset i Gamlestaden har gått från att vara ett avskuret industriområde till en plats för småskalig tillverkning med god publik tillströmning. Slakthuset har en rik historia med väldokumenterade historieskrivningar som den om stadens expansion öster ut och etablering av SKF, men även mer vardagliga levnadsberättelser om klass, migration och arbetskraftsinvandring.

Higab driver sedan ett par år tillbaka en utveckling av Slakthuset tillsammans med andra fastighetsägare där det kreativa och småskaliga står i fokus. Området karaktäriseras av en industriell bebyggelse av skiftande karaktär som har vuxit fram och utvecklats över tiden i takt med att verksamheter har förändrats. Idag produceras såväl konsthantverk, som öl, kaffe och vin, och restaurangverksamheterna utökas kontinuerligt.

En konsthall i Slakthuset kommer bidra till att området utvecklas ytterligare till ett destinationsmål för såväl lokala som nationella och internationella besökare. Tillgänglighet till området genom regional och lokal kollektivtrafik är mycket god. Göteborgs Konsthall skulle ta med sig sitt etablerade publikunderlag. Samtidigt skulle konsthallens verksamhet bidra med ett lockande utbud för platsens redan befintliga besökare. Närheten till de omkringliggande bostadsområdena i Nordöstra Göteborg ger också möjligheter att skapa nya och stärkta relationer med nya publikgrupper. Det formaliserade samarbetet mellan 50 fastighetsägare och 11 förvaltningar i Göteborg samt polismyndigheten, BID Gamlestaden, är positiva till det tillskott som en etablering av konsthallen i slakthuset skulle medföra. BID Gamlestaden finansieras av medlemmarna och arbetar för hållbar stadsutveckling sedan 20 år tillbaka.

Det finns flera exempel på områden, som liknar Slakthuset, där konst och musik har bidragit i stadsomvandlingsprocesserna på positiva sätt. En konstinstitution som bytt belägenhet och tagit med sig sin ursprungliga publik till en ny plats är danska Copenhagen Contemporary som flyttat från Papirøen till Refshaleøen, ursprungligen platsen för världens största skeppsvarv, B&W. Idag är området en kreativ plats för konst, musik, streetfood, hamnbassänger och restauranger med stads- och takodlingar. Ett annat mer lokalt exempel utgör Backa Teater som är en konstnärligt fristående del av Göteborgs stadsteater belägen i en ombyggd plåtverkstad på Lindholmen på Hisingen. Backa Teater har på ett intressant sätt blivit en av Sveriges ledande barn- och ungdomsteatrar samtidigt som man är en lokalt förankrad scen där även repertoaren bär spår av människorna och livet runtomkring teatern.

I samrådshandlingen Program för Slakthusområdet⁴ från 2021 beskrivs att området utgör en viktig pusselbit för östra Göteborg att möta vattnet (älven) och att bidra till en sammanhållen stad, mål i enlighet med fördjupad översiktsplan.

⁴Gamlestaden – Program för Slakthusområdet:
<https://goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk:gbg.page.bb7386fd-1152-47cb-9da4-d06bd7780a77&projektid=BN0587/18>

Förstudien

Higab har lett arbetet med förstudien för en placering av Göteborgs konsthall i Slakthuset. Kulturförvaltningen har ansvarat för att inkomma med behovsbeskrivningar avseende utformningen av lokalen.

Programmet för Slakthusområdet från 2021 utreder lämplig markanvändning samt översiktligt behandlar frågor som rör bebyggelse, täthet, trafik, miljö och genomförande. Programmet ligger till grund för den detaljplan som ska tas fram och beslutas för området. En etablering av konsthallen i området kommer därför i ett första skede genomföras via tidsbegränsat bygglov. Det råder samsyn mellan stadens förvaltningar och bolag att området har potential att utvecklas till en viktig plats för konst, kreativitet, mat och möten. Tidsbegränsade bygglov i den här typen av stadsomvandlingsprocesser är inte ovanliga.

Nuvarande detaljplan stödjer inte att en byggnad permanent iordningställs för Göteborgs Konsthalls verksamhet. Nuvarande detaljplan tillåter endast verksamheter som producerar varor. Startdatum för framtagande av ny detaljplan är år 2024. Samtidigt krävs inga lovpliktiga byggåtgärder för att anpassa lokalen för konsthallens verksamhet utan enbart mindre lokalanpassningar. Det är Higab som äger fastigheten och har beviljats tidsbegränsat bygglov från 1 januari 2025 till 1 januari 2035. Förstudiearbetet har gått ut på att ta fram skisser för byggloven och även andra underlag som kan svara på vissa detaljfrågor avgörande för projekteringen. Det sistnämnda utgör underlag för kostnadsberäkningar som ligger till grund för hyran.

Om den nya detaljplanen ännu inte antagits när bygglovet löper ut⁵ eller inte stödjer en verksamhet som Göteborgs Konsthall på platsen, behöver konsthallen på nytt omlokaliseras efter det att avtal löper ut. Fram till dess kan dock Konsthallen bedriva verksamhet på platsen.

Inhyrningen i Slakthuset behöver godkännas av såväl kulturnämnden, som belastas av de tillkommande kostnaderna och av stadsfastighetsförvaltningen, som ansvarar för kommunens strategiska lokalförsörjning enligt den nya nämndorganisationen för stadsutvecklingsområdet.

Inom ramen för förstudieperioden har även kulturförvaltningen undersökt och räknat på de kostnader som faller på kulturnämnden, utöver hyreskostnaden. Detta då kulturnämnden är ansvarig för att investera i nödvändiga inventarier samt verksamhetens driftkostnader. Summorna redovisas under rubriken Omlokaliseringskostnader och tillkommande driftkostnader.

Genomförande av omlokaliseringen

En omlokalisering av Göteborgs konsthall kräver planering och förberedande arbete för att stänga verksamheten och lämna befintlig lokal. Samtidigt ska ett förberedande arbete genomföras inför öppnandet av konsthallen i Slakthuset, bland annat genom upphandlingar, planering av publikt utbud samt iordningställande av de nya lokalerna. Att planera för en ny verksamhet och etablering i ett nytt område och samtidigt ha öppen publik verksamhet på Götaplatsen skulle kräva en ökad organisation. Genom att

⁵ Tidsbegränsat bygglov kan förlängas max fem år i taget. Den sammantagna tiden för tidsbegränsat bygglov är 15 år.

verksamheten lämnar lokalerna frigjorda resurser för omlokaliseringen samt möjliggör ett utforskande av platsen inför att lokalerna är färdigställda.

Under perioden då verksamheten står utan lokal är ambitionen att bjuda in konstnärer i en programverksamhet där platsen är utgångspunkten. Göteborgs konsthall vill koppla samman konstnärer med arkiv och forskning och skapa möten mellan plats, konst, konstnärer och allmänhet för att erbjuda ett lärande sammanhang. Perioden utan lokal är också viktig för att göra mer uppsökande verksamhet och relationsbygge riktat mot barn och unga och andra aktörer och publikgrupper. Målsättningen är att förankra konsthallens flytt och att fortsätta vara hela stadens konsthall.

Göteborgs Konsthall Slakthuset

Göteborgs Konsthall Slakthuset kommer att erbjuda utställningsproduktioner med nationell och internationell lyskraft. Verksamheten ska nyttja möjligheten att vara öppen 12 månader om året till att arbeta med andra format. Detta genom utforskande konstnärliga processer samt en utökad pedagogisk verksamhet och programverksamhet med samtal, workshops, digitala och fysiska vandringar och performances. I Slakthuset kommer konsthallen ha ordentliga utrymmen för pedagogik och program. Här kommer finnas en ateljé och ett samlingsrum för programaktiviteter och projekt. Inlastning, teknisk verkstad och kontorsmiljöer kommer att vara sammanhållna, tillgängliga och därmed mer effektiva.

Samtidskonsten har alltid utvecklats i takt med sin tid där nya uttryck och format behöver få ta plats. Idag rör sig konsten utanför konstinstitutionens rum och deltagarbaserat arbete med människor som lever och verkar i institutionens närområde är en självklarhet. Intresset och omsorgen om människans livsmiljöer har fått en ökad relevans i såväl konstinstitutioners som konstnärers arbeten. Ekologin runtomkring som Säveån och Göta Älv samt på den direkta platsen i och runt Slakthuset har stor potential och relevans. Här kan olika historieskrivningar, social och ekologisk hållbarhet undersökas. Slakthuset som ett mellanrum mellan stadens centrum och de omkringliggande bostadsområdena kan vara i fokus.

Publikens upplevelser, intressen och drivkrafter har varit i fokus på Göteborgs konsthall de senaste åren och besökssiffrorna har stadigt ökat i antal tack vare uppmärksamhet och kvalitativ publik verksamhet⁶. Publikundersökningar visar att besökare gärna återkommer till konsthallen och att en stor del av publiken kommer från Göteborg men en lika stor del utgörs av nationella och internationella besökare. Detta tydliga publika fokus ska fortsätta och utvecklas i Slakthuset. Möjligheten till en stark lokal förankring bland människor som lever och verkar i det direkta närområdet samt i nordöstra Göteborg är goda. Här finns ett rikt förenings- och näringsliv, bibliotek, skolor och fritidsverksamheter.

Nya lokaler i Slakthuset medför också förutsättningar att bedriva barn- och unga-verksamheten året om. Redan idag finns ett uppsökande arbete i Nordöstra Göteborg som kan stärkas. Arbetet består i flertalet konstpedagogiska projekt, både på skoltid och fritid, i samarbete med Lövgårdesskolan, fritidsgårdar, familjecentraler och andra organisationer runt Lövgärdestorget i Angered.

⁶ År 2012 hade Göteborgs Konsthall 34 928 besök. I november 2023 är besökssiffran på drygt 57 000.

Inspiration för verksamhetsutvecklingen har hämtats från platser som Hägerstensåsens Medborgarhus i Stockholm där föreningsliv, folkbildning och kultur möts. Huset blandar spjutspets med bredd och hög grad av självorganisering där programläggningen utförs tillsammans med men också i egen regi av lokala aktörer. Också Botkyrka konsthall som ligger i Fittja verkar för att vara en lokalt förankrad konsthall samtidigt som man är en del av ett vidare konstfält nationellt och internationellt. Här har det pedagogiska arbetet med barn och unga vid upprepade tillfällen påverkat utställningsproduktionen.

Omlokaliseringskostnader och tillkommande driftkostnader

I arbetet med att beräkna kostnaderna har kulturförvaltningen utgått ifrån de lärdomar som finns från om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet Akvariet och de pågående projekten om- och tillbyggnad Göteborgs konstmuseum, samt uppförandet av nya museimagasin.

Kostnader för avetablering av verksamheten på Götaplatsen och inflyttning till nya lokaler föreslås hanteras inom befintlig driftsbudget.

Detta genom att inte producera utställningar och stå utan lokal under en period, vilket frigör medel att bereda den nya etableringen. Kontorsplatser kommer att finnas för alla medarbetare inom någon av kulturförvaltningens befintliga lokaler.

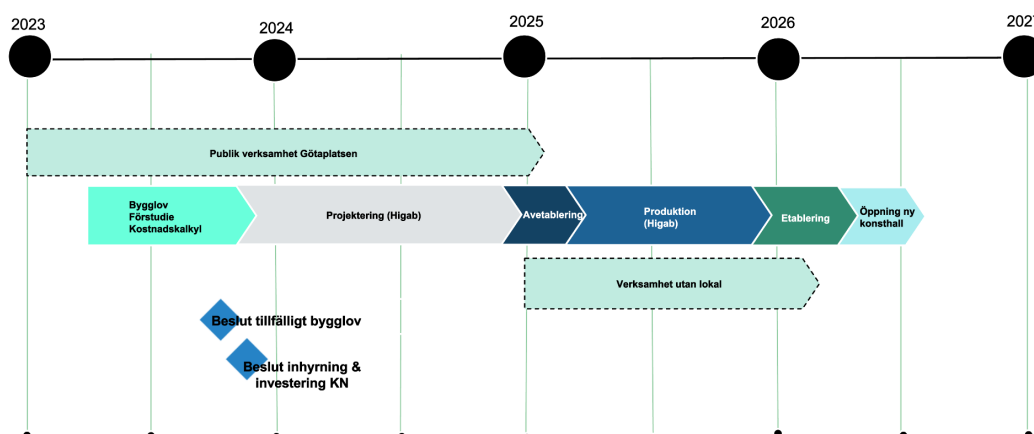
En omlokalisering av Göteborgs Konsthall till Slakthuset innebär ökade hyreskostnader samt ökade driftkostnader inom bemanning, publikt utbud och leasing då verksamheten kommer att vara öppen hela året jämfört med nuvarande nio månader.

Tillkommande kostnader	Miljoner kronor
Lokal	3,6–4,5
Personal	1,4
Verksamhet	2,1
Varav leasing	0,95
Totalt tillkommande driftskostnader	7,1–8 miljoner kronor

Tillkommande driftskostnader kommer att falla ut från och med år 2026.

Tidplan

Utgångspunkten är att göra en omlokalisering på så kort och effektiv tid som möjligt. Enligt hyresavtal för nuvarande lokaler på Götaplatsen har kulturnämnden uppsägningstiden om nio månader. En preliminär bedömning är att verksamheten kan påbörja avetableringen i nuvarande lokal i början av 2025. Vid beslut om att omlokalisera Göteborgs Konsthall till Slakthuset återkommer förvaltningen till kulturnämnden för beslut om exakt stängningsdatum av konsthallen på Götaplatsen. Nedan beskrivs preliminär tidsplan för omlokaliseringen.



Göteborgs Konsthall i en konst- och kulturpolitisk kontext

Göteborgs Konsthall är Göteborgs Stads publika plattform och mötesplats för samtidskonst. Konsthallen utgör en samlande aktör för samtidskonsten i Göteborg - för både konstlivet, för göteborgarna men även tillresta. Här sker utbyte mellan lokala och internationella aktörer inom konstfältet. Här ryms spets och mångfald, konstnärligt undersökande processer, pedagogik och utställningar som förmedlar aktuella tendenser inom samtidskonsten.

Kulturförvaltningen genomförde en genomlysning av samtidskonsten i Göteborg 2017⁷. I rapporten beskrivs fältets komplexitet, förutsättningar, hinder och utvecklingsmöjligheter. I rapporten föreslås olika åtgärder för en stärkt infrastruktur för samtidskonsten. Stort fokus läggs på konstnärers villkor och produktionsmöjligheter men även galleriers och institutioners utmaningar beskrivs. Det fanns en efterfrågan bland respondenter på förbättrade utställningsmöjligheter och mötesplatser för samtidskonst. Göteborg uppfattades som något svagare beaktat institutioner för samtida konst i jämförelse med Stockholm och Malmö. Göteborgs Konsthall beskrivs som en viktig plats för samtida konst. Utvecklingspotentialen vid en flytt till nya lokaler lyfts fram tillika möjligheterna det kan innebära för profileringen av Göteborg i ett konstsammanhang. Institutioner som visar samtida konst, konstutbildningar, en internationell konstbiennial, beskrivs dock vid sidan av ett konstnärsdrivet och självorganisera samtida konsthall som en styrka i Göteborg.

Ur ett konstpolitiskt perspektiv bidrar Göteborgs Konsthall förutsättningsskapande för aktörer inom samtida konst. Olika typer av konstaktörer har möjlighet att förverkliga nya produktioner och idéer samt möta en publik. Konsthallen är en av få arbetsgivare för det fria konstlivet och ger ersättningar enligt MU-avtalet⁸. Konsthallen utgör även en samarbetspart för stadens samtidskonstaktörer som Akademi Valand men också GIBCA. Generellt går att säga om en kvalificerad konstinstitution, så som Göteborgs Konsthall, att den är av stor vikt för det omgivande konstlivet och för att orten ska upplevs som intressant och dynamisk för konstnärer att verka i - den skapar genom sin verksamhet vitalitet i konstlivet. Genom sin kompetens, resurs och nätverk utgör denna typ av verksamhet en central del i konstens samhälleliga infrastruktur som i sin tur stödjer det

⁷ [Genomlysning+av+området+samtidskonst.pdf \(goteborg.se\)](#)

⁸ MU-avtalet kallas ramavtalet för konstnärers ersättning för medverkan vid utställningar. Avtalets syfte är att skapa bättre förutsättningar för bild- och formkonstnärer att få betalt för utfört arbete.

professionella, ideella och kommersiella konstfältet. I stadens konst och kulturliv representerar och verkar Göteborgs stads konsthall för ett fritt, självständigt och obundet konstliv. Sammantaget utgör ovan beskrivna viktiga förutsättningar för främjandet av kvalitativ samtida konst. Ett uppdrag som ankommer Göteborg som landets andra största stad, då en betydande del av landets professionella samtidskonstnärer är etablerade här.

Ur ett kulturpolitisk perspektiv tar Göteborgs konsthall plats på olika vis.

Samtidskonsthallen är ett offentligt rum och en verksamhet i allmänhetens tjänst, ett uppdrag som innebär en särskild relation till publiken. Både invånare och besökare kan genom konsthallens utställningsverksamhet ta del av samtida konst med hög verkshöjd så väl nationellt som internationellt. En konsthall kan genom sin storlek och karaktär, till skillnad från ett större museum, ha god potential att skapa delaktighet, exempelvis genom deltagardrivna processer, särskilt i relation till människorna i konsthallens närområde. I pedagogik och publika möten möjliggör verksamheten för gemensamma upplevelser, fördjupning och perspektiv där besökare och den breda allmänhetens upplevelser står i fokus. Göteborgs Konsthall bedriver också en utåtriktad verksamhet som särskilt strävar efter att öka barn och ungas delaktighet. Att barn och unga tar del av konst och kultur har ett värde i sig men det kan även bidra till att kultur och konst finns närvarande genom livet och på så vis lägger grunden för ett vidgat deltagande. Konst och kulturs förmåga att skapa tillit och öka förståelsen mellan människor, vilket redovisas ovan i den sociala dimensionen, är även ett segment av den kulturpolitiska kontexten.

Ovan visar på vilket sätt Göteborgs Konsthall verkar i en konst- och kulturpolitisk kontext och vilka värden som finns representerade genom verksamheten. Potentialen till utveckling vid en flytt till Slakthuset har redovisats tidigare i tjänsteutlåtandet. De konst- och kulturpolitiska konsekvenserna vid beslut om att inte omlokalisera konsthallen består i en riskerad förlust av ovan redovisade samt potentialen till utveckling som finns.

Förvaltningens bedömning

Kulturförvaltningen förordar en om omlokalisering av Göteborgs konsthall samt beslut om inhyrning av lokal i Slakthuset, Gamlestaden. Kulturnämndens beslut i enighet med förvaltningens förslag innebär tillkommande driftkostnader om totalt 7,1–8 miljoner kronor från och med år 2026. En omlokalisering förutsätter att nämnden erhåller en permanent förstärkning av kommunbidraget som motsvarar kostnadsökningarna. Om nämnden ej erhåller en ramförstärkning behöver nämnden besluta om en besparing av annan verksamhet för motsvarande belopp.

Göteborgs Konsthall är viktig för samtidskonsten i Göteborg. Institutionen ingår i en infrastruktur inom området nationellt och deltar även i ett internationellt sammanhang. Som rikets andra största stad bedömer förvaltningen att Göteborg har ett ansvar för det samtida konstfältet. Med det ansvaret kommer ett behov av en konsthall som drivs i kommunal regi vilket innebär en beständighet över tid. Det är angeläget för sammanhanget konsthallen befinner sig i där verksamheten har en viktig roll både ur ett konst- och kulturpolitiskt perspektiv. Förvaltningen bedömer vidare att det finns betydande utvecklingspotential kopplat till både konst- och kulturpolitiska värden vid en flytt av Göteborgs Konsthall till Slakthuset.

Göteborg växer och staden får fler centrum. Slakthusområdet i Gamlestaden befinner sig i ett utvecklingsskede och är en plats som medför nya möjligheter för konsthallens verksamhet, detta beaktat både platsens belägenhet och karaktär. En omlokalisering hit

innebär även att en av stadens konstinstitutioner flyttar utanför stadskärnan. Flytten blir en aktiv åtgärd i att konst och kultur följer stadens utveckling och i det möter stadens invånare.

Kulturförvaltningens bedömning är att ett beslut om omlokalisering av konsthallen till Slakthuset är avgörande för konsthallens fortsatta existens. Arbetet med att omlokalisera konsthallen har pågått i över tio års tid. Förvaltningens slutsats är att alternativen är uttömda i lokalfrågan. Att hitta en alternativ lokal till nuvarande driftkostnad är högst osannolikt. Samtidigt kommer verksamheten lämna nuvarande lokal av tidigare redovisade skäl.

Kulturförvaltningen kan se att det finns alternativa utfall av beslut än det förvaltningen föreslår. Kulturnämnden kan välja att avstå från att besluta om en omlokalisering av Göteborgs konsthall till Slakthuset Gamlestaden och istället ge ett förnyat uppdrag om att leta efter en ersättningslokal till konsthallen. Förvaltningens bedömning är dock sannolikheten att hitta en lämplig ersättningslokal till samma driftkostnad är mycket låg.

Kulturnämnden kan även avstå från att besluta om en omlokalisering av Göteborgs Konsthall och istället hemställa till kommunfullmäktige om att nämndens reglemente revideras – antingen att uppdraget om konsthallen utgår alternativt omformuleras till att verka inom samtidskonst på annat vis. Förvaltningen redovisar i detta tjänsteutlåtande konst- och kulturpolitiska konsekvenser av ett sådant beslut.

GÖTEBORGS STADS KULTURFÖRVALTNING

Anna Rosengren

Britta Söderqvist

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Göteborgs museer och konsthall

Redovisning uppdrag - alternativa placeringar för en omlokalisering av Göteborgs Konsthall

§ 187, 0185/11

Förvaltningsdirektör Anna Rosengren lämnar muntlig information om tidplan för arbetet med detaljplan Gamlestaden / Slakthusområdet.

Beslut

I kulturnämnden

1. Förvaltningen ges i uppdrag att omlokalisering av Göteborgs Konsthall ska ske till Slakthusområdet, Gamlestaden.
2. Kulturnämnden antecknar punkt nr 1 i tjänsteutlåtandet, d v s förvaltningens redovisning avseende alternativa placeringar för en omlokalisering av Göteborgs Konsthall.
3. Kulturnämnden bifaller punkt 2 i tjänsteutlåtandet, d v s att kulturnämnden förklarar uppdraget att fördjupa dialogen med Peab AB avseende en omlokalisering av Göteborgs Konsthall till Magasin 113 samtidigt som förvaltningen ges i uppdrag att undersöka alternativa placeringar som fullgjort (KN 2021-06-21 § 158 pkt 1).

Tidigare behandling

Bordlagt kulturnämnden 2022-08-29 § 162.

Handlingar

Kulturförvaltningens tjänsteutlåtande 2022-08-19.

Yrkande 2022-09-19 från (L), (M), (KD), (D), (S), (V), (MP) och (Fi). Uppdaterat yrkande inklusive (SD) enligt bilaga 2 till protokollet.

Protokollsanteckning

Jörgen Fogelklou (SD) låter anteckna till protokollet att han står med på yrkandet från (L), (M), (KD), (D), (S), (V), (MP) och (Fi).

Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret och Higab.



**Utdrag ur protokoll
Kulturnämnden**

Sammanträdesdatum: <!sammanträdesdatum>

Dag för justering

2022-09-26

Vid protokollet

Sekreterare

Stina Borrmann

Ordförande

Ann Catrine Fogelgren

Justerande

Grith Fjeldmose

Yttrande

Utfärdat 2023-12-14

Diarienummer SFF-2023-01731

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 00 00

E-post: namn.efternamn@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie gällande inhyrning av lokal för konsthallen

Ärendet

Kulturförvaltningen har uppdragit till stadsfastighetsförvaltningen att genomföra förstudie gällande inhyrning ny lokal för konsthallen utifrån kommunfullmäktiges beslut om att omlokalisera konsthallen (KF 2016-06-15 § 6) och kulturnämndens uppdrag till kulturförvaltningen om att omlokaliseringen ska ske till slakthusområdet (KN 2022-09-19 § 187 pkt 1).

Ovan uppdrag har initialt drivits i dialog med stadsledningskontoret där ett förstudieavtal med Higab upprättades gällande hus A i kvarteret Slakthuset. (Gamlestaden 39:16). I och med ny organisering av lokalfrågorna i staden gick ansvaret för uppdraget över från stadsledningskontoret till stadsfastighetsförvaltningen vilka har bistått i den fortsatta hanteringen i inhyrningen.

Hyresobjektet

Higab är fastighetsägare till föreslagen hyreslokal, hus A i kvarteret Slakthuset. Två bygglov är sökta för att möta uppdragsbeskrivningen, ett för ombyggnad av huset och ett tidsbegränsat lov för att kunna bedriva den tänkta verksamheten i lokalen. Ett kommande hyresavtal är beroende av att det tillfälliga bygglovet blir godkänt. Beslut i frågan förväntas till v 50 2023. Det tidsbegränsade bygglovet är sökt för en period på 10 år med en möjlighet till förlängning på 5 år, vilket innebär ett nyttjande av lokalen under ca 8 år med option på ytterligare 5 år. Byggnaden är lokaliserad på en fastighet som ingår i ett programområde för en planerad stadsutveckling, oklar tidsplan.

Lokalen omfattar ca 1 742 kvadratmeter (BTA) fördelade på två våningsplan.

Hyresobjektet behöver anpassas och hyresvärden åtar sig att genomföra anpassningar och ombyggnader av lokalen. Lokalen förväntas utifrån fastighetsägarens tidsplan vara klar för inflytt Q1 2026. Tidsplanen förutsätter inhyrningsbeslut Q1 2024.

Hyreskonsekvenser

Hyresavtal föreslås tecknas för 10 år med option på förlängning 5 år

Hyresavtalsutkast och gränsdragningslista är ännu inte framtagen i förstudien. Utifrån detta kommer den preliminära bedömningen av hyreskostnaden och driftskostnaden för kulturnämnden att redovisas i ett spann. Nedan är en preliminär bedömning:

Hyreskostnad per år inklusive fastighetsägarens driftskostnader: 4,3-5,22 Mnkr

Uppskattat sammanlagt kapitalbindande värde under den första kontraktperioden är ca 42 mnkr (2024 års hyresnivå). Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde överstigande 1 100 PBB (ca 57 mnkr) kräver beslut i kommunstyrelsen.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer inte att vara mellanhyresvärd i denna inhyrning, men ska säkerställa god avtalsförhandling och avtalsförvaltning av gällande hyresavtal.

Fakturering

Om kulturnämnden inte genomför projektet kommer fastighetsägaren Higab att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien enligt förstudieavtal. Dessa uppgår till 700 tkr.

Vid beslut av genomförande ingår dessa i projektkostnaden. Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fakturera ca 264 tkr för förstudie och genomförande.

Kulturnämndens beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden (SFF-2023-01731)

Bilagor

1. Förstudierapport
2. Planlösning Bygglov

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: annika.rynner@stadsfastighet.goteborg.se

Telefon 031-365 00 00

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94



Göteborgs
Stad

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Annie Gjers

Fastställt
2021-08-30

Fastställare
Lars Mauritzson

Gemensam byggprocess, Stadsfastighetsförvaltningen

Förstudierapport

BESTÄLLANDE NÄMND: KULTURFÖRVALTNINGEN

2023-12-07



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA	4
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
KVALITETSPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
FASTIGHETEN	5
HANDLINGSMÖJLIGHETER	7
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	7
EKONOMI	7
EKONOMISKA KONSEKVENSER	7
REKOMMENDATION TILL BESLUT	8
REKOMMENDATION	8
FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN	8
BILAGOR	9



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Kulturförvaltningen
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2022-09-19
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	21818
Diarienummer	2023-01731
Projektledare	Rabia Sana
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Higab
Geografiskt område	Gamlestaden
Fastighetsbeteckning	Gamlestaden 39:16
Bokfört värde	<i>Ej aktuellt</i>
BEHOV	
Verksamhet:	Konsthall

BAKGRUND

Göteborgs Konsthall ska flytta från sitt nuvarande läge vid Götaplatsen och nu startar arbetet med att ge Göteborg en mer tillgänglig mötesplats för samtida konst.

Bakgrunden är att konsthallen är trångbodd i nuvarande lokal. Det går bara att ha en utställning i taget, vilket gör att verksamheten behöver hålla stängt 14 veckor per år. Verksamheten har också behov av bättre personalutrymmen.

Kulturnämnden har fattat ett inriktningsbeslut att Göteborgs Konsthall ska flytta in i en fastighet i Slakthuset Hus A i Gamlestaden.

Göteborgs Konsthall kan vara kvar i sina befintliga lokaler på Götaplatsen senast fram till Q2 år 2025.

Under tiden som projektering och ombyggnad av nya lokaler pågår kommer konsthallen att stå utan lokal (beräknat ca ett år). Göteborgs Konsthall kommer under denna tid att driva projekt och genomföra aktiviteter i olika former och samarbeten med bibliotek, kulturhus, skolor och konstnärer kommer att fördjupas och utvecklas.

MÅL

Målet med projektet är att genomföra inhyrning i den tilltänkta fastigheten i Slakthusområdet. Under förstudien har verksamhetens behov utretts, arkitekt och övriga konsulter har tagit fram planförslag, två bygglov. Higab har tagit fram kalkyl för anpassning och ombyggnad.



Gemensam byggprocess, Stadsfastighetsförvaltningen

Målbilden är att låta verksamheten flytta in i sina nya lokaler till Q1 2026.

Förstudieuppdraget har resulterat i en förstudierapport med bilagor.

OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA	1742 m ²
LOA	
BOA	<i>Ej aktuellt</i>
LOA / BTA	<i>Ej aktuellt</i>
Lekarea inom fastigheten	<i>Ej aktuellt</i>
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	<i>Ej aktuellt</i>
Fastighetens areal	<i>Ej aktuellt</i>
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	<i>Ej aktuellt</i>
BTA	<i>Ej aktuellt</i>
Lekarea inom fastigheten	<i>Ej aktuellt</i>
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	<i>Ej aktuellt</i>

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Under förstudien har den tilltänkta lokalen har studerats i förhållande till verksamhetens behov och en planlösning baserat på lokalbehovet har tagits fram.

Diskussioner har förts gällande avtalsform, hyra, gränsdragningar samt investeringar. Higab har lämnat ifrån sig ett kostnadsförslag på de anpassningar verksamheten önskar.

IT, lås, larm och passersystem behovet hanteras i projektet men ansvaret för framtagning av behov och beställning/koppling från gränspunkt ligger hos Kulturförvaltningen.

Entreprenad förbereder för installation av IT, Lås och Larm genom kanalisation och dragning till gränspunkt.

Kostnad för IT, lås, larm och passersystem är exkluderad.

Följande ingår ej i uppdraget:

- Lös verksamhetsinredning
- Parkeringsplatser
- Cykel förråd/parkering



KVALITETSPLAN

Uppdraget har kvalitetsgranskats utifrån Stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner. I framtagning av planskiss har verksamheten lämnat input till Higab och arkitekt. Utformning grundar sig i verksamhetens Behovs- och verksamhetsbeskrivning.

Avstämningar, mellan projektledare Stadsfastighetsförvaltningen, utvecklingsledare Kulturförvaltningen samt projektledare och fastighetsägare har skett löpande för att säkerställa innehållet i projekt och förstudie. Fastighetsägarens kalkyl har granskats av Stadsfastigheters projektledarorganisation och bearbetats i enlighet med granskningssynpunkter. Hyresavtalsutkast och gränsdragningslista är inte framtaget i förstudie, detta skjuts fram till genomförande skedet. Uppdragets output har kvalitetsgranskats av en kollega utöver projektledaren.

FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	<i>SFF följer detta arbete</i>
Status detaljplan	<i>Ej aktuellt</i>
Byggrätt	<i>Ej aktuellt</i>
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	<i>Ej aktuellt</i>
U-områden/servitut	<i>Ej aktuellt</i>

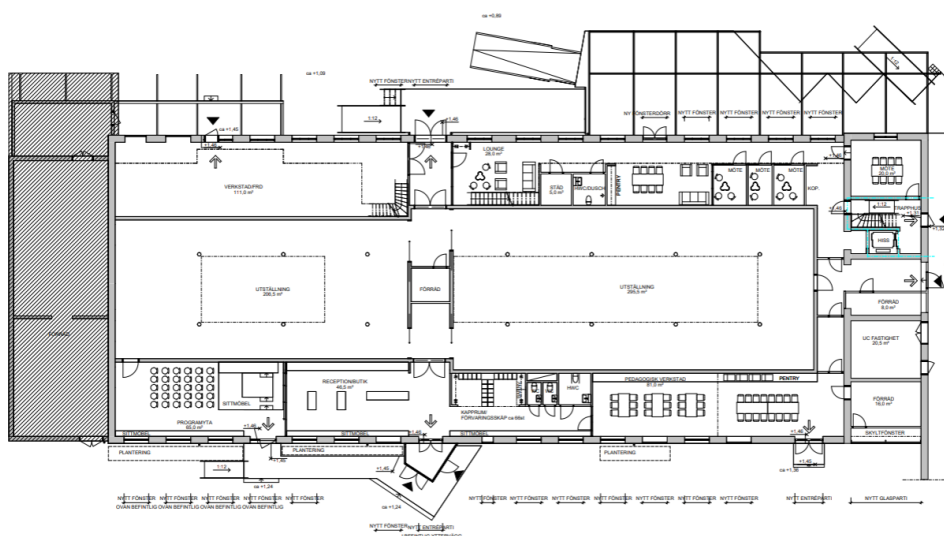
FASTIGHETENS LÄGE OCH GEOGRAFISKA PLACERING

Bild 1: Fastighetens placering Gamlestaden



Gemensam byggprocess, Stadsfastighetsförvaltningen

Bild 2: Lokalens utformning efter hyresgästanpassningar



Fasaden är i gulbrunt tegel med murade fönster och inslag av ljusa putspartier och natursten. Flera byggnadskroppar av liknande karaktär i slakthusområdet med en huvudbyggnad.

Byggnad A, likt de andra i slakthusområdet, är utformad som fabriks/produktionslokal med fönsterpartier i tre väderstreck.

Lokalen tilltänkt för konsthallen har majoriteten av projektets 1742 BTA kvm på markplan– i en avlång byggnadskropp i totalt 3 våningsplan.

Utformningen är till fördel för medarbetarna och besökare och underlättar i tillgänglighet. Planlösningen, med större öppen yta för utställning/dylikt i mitten av lokalen. Funktioner som mötesrum, lounge, verkstad, reception, pentry och förråd är planerade mot fasaden. Flera separata ingångar finns, vilket kan hjälpa separera flöden.

KOMMUNIKATION OCH SAMHÄLLSSERVICE

Inhyrningen sker i en lokal som är centralt placerad i Gamlestaden, med närliggande kollektivtrafik och annan service. Detta är av värde för verksamhetens personal och besökare.



HANDLINGSLTERNATIV

Uppdragsbeställningen gällde att genomföra förstudie och inhyrning i specifik lokal i Gamlestaden med kort tidplan. Ingen annan fastighet har utretts i projektet.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Risker för verksamheten:

Risk: Gränsdragning ombyggnad/ investering i annans fastighet

Åtgärd: Förhandling med fastighetsägaren.

Risk: Tillfälligt bygglov förlängs inte

Åtgärd: Arbeta proaktivt från stadens sida, vara delaktig i detaljplanarbete

Risk: Dåligt förhandlingsläge leder till dyr inhyrning pga. alternativ lokal finns inte.

Åtgärder: Arbeta med detaljer i avtal, ta hjälp av Stadsfastighetsförvaltningens hyresjurister

EKONOMI

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	4 000 000 – 4 900 000 / År (räknat på 2024)
Fastighetsskatt	33 000 / År (ingår i FÄ driftkostnad)
Underhållskostnad	
Driftkostnad	295 000 – 320 000 / År
Ombyggnadstillägg	
Oförutsedda kostnader	150 000 kr* (engångsbelopp)
Totalsumma	Ca 42 000 000 (räknat på hyresperiod på 8 år)

Avtalstid: Tidsbegränsat bygglov på 10 år: mellan år 2023-2033 med möjlighet till förlängning på 5 år.



Stadsfastighetsförvaltningens kostnader: ca 264 000 kr

REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till yttrande, genomförandebeslut och investeringsbeslut inom 6 månader från dess färdigställande.

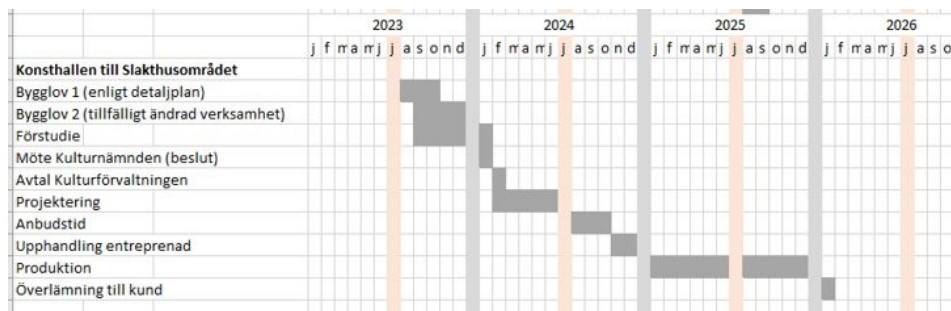
Rekommendation att godkänna förstudien och att projektet tas vidare till genomförandefas.

FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN

Genomförande i enlighet med Stadsfastighetsförvaltningens processer, rutiner, anvisningar och egenkontroller.

För genomförande av detta inhyrningsprojekt, där Stadsfastighetsförvaltningen inte är mellanhyresvärd krävs att arbetat utförs med hänsyn till Higabs tidplan. Se nedan.

Higabs tidplan för projektet:





Gemensam byggprocess, Stadsfastighetsförvaltningen

Milstolpe: Signering av hyresavtal Q1 2024

Aktivitet: Produktion Q1 2023-Q4 2024

Milstolpe: Tillträdessyn Dec 2024

Aktivitet: Överlämning och avslut Q1 2026

Milstolpe: Verksamhetens inflyttning Feb 2026

Milstolpe: Projektet avslutat Q1 2026

BILAGOR

1. KONSTHALL bilaga 1 Planlösning Bygglov
2. Uppdragsbeställning
3. KONSTHALL Beslut BP3 presentation för styrgrupp
4. KONSTHALL underlag ekonomiska konsekvenser
5. KONSTHALL projektplan



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Stadsledningskontoret

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Kulturförvaltningen Jill Lindholm Danielsson

Tommy Eliasson

Rabia Sana

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighetsforvaltningen@stadsfastigheter.goteborg.se

FÖRKLARINGAR

MÄTT ANGES I MILLIMETER
PLUSHÖJDER ANGES I METER OCH AVSER ANTAGEN
FÄRDIG YTA DÄR EJ ANNAT ANGES.
BEFINTLIGA INVÄNDIGA HÖJDER ÄR INTE BEKRÄFTADE.

- INGÅR EJ I BYGGLOVET
- ENTRÉER
- BRANDCELLSGRÄNS EI 30
- SKJUTVÄGGAR ÖPPNAS OCH STÅNGS
UTFRÅN VERKSAMHETEN
- UTRYMNING
- RL RÖKLUCKA I TAK

FÖRESKRIFTER

NY HÖJDSÄTTNING AV MARK PAGÅR I OMRÅDET.
RÄMPER, TRÄPPOR OCH VILPLAN KOMMER ANPASSAS
TILL NYA MARKHÖJDER OCH VISAT UTSEENDE ÄR
TEMPORÄRT. RAMP VID TILLGÅNGSLIGA ENTRÉER
KOMMER EJ BLI LÄNGRE ÄN 6 METER. VILPLAN
KOMMER ANPASSAS TILL INVÄNDIG GOLVNIVÅ FÖR
ATT UPPFYLLA TILLGÅNGSLIGHETSKRAV.
VID ENTRÉER MOT ÖSTER I FÖRBINDELSENGÅNGEN
UTFÖRS INGA MARKARBETEN.

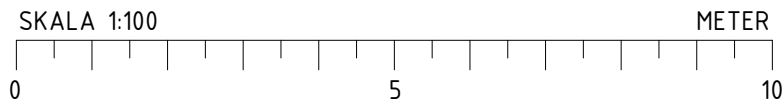
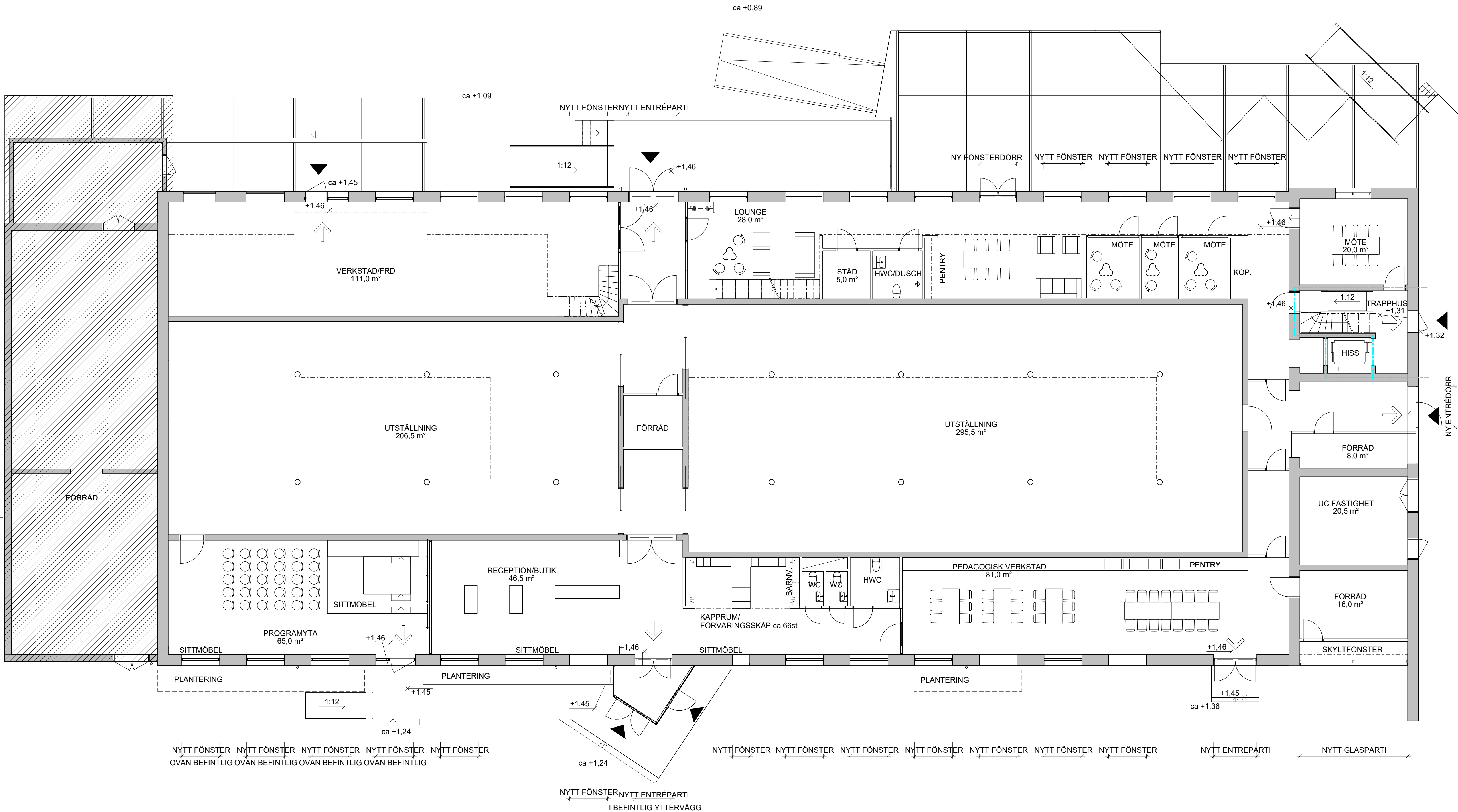
HÄNVISNINGAR

PLANER SE A-40-1-A101-511 - A-40-1-A301-511

FASADER, SEKTIONER OCH BEFINTLIGT UTSEENDE
SE BYGGLOVSHANDLING GAMLESTADEN 39:16,
KVARTERET SLAKTHUSET HUS A, 23-07-06

FASADER SE A-40-3-A100-511
SEKTION SE A-40-2-A100-511

BEFINTLIGT UTSEENDE SE
A-48-1-A100-511 - A-48-1-A300-511



BET	ANT	ÄNDRING	AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING					
X	A	Sweco Sverige AB, Architects, Gårswallsgatan 22, 112 60 Stockholm TEL: 0706092716 FAX:			
		TEL:	FAX:		
		TEL:	FAX:		
		TEL:	FAX:		
		TEL:	FAX:		
		TEL:	FAX:		
		TEL:	FAX:		
		TEL:	FAX:		
		TEL:	FAX:		
UPPDRAGS NR		RITAD AV		HANDLÄGGARE	
30016825		SEALSC		SEALSC	
DATUM		ANSVARIG		PROJEKTNR	
23-08-25		Aron Swartz		51144	
PROJEKTNAMN					
GAMLESTADEN 39:16					
KVARTERET SLAKTHUSET, HUS A					
HUS A					
PLAN 1, KONSTHALLEN					
SKALA		NUMMER		BET	
1:100 (A1) 1:200 (A3)		A-40-1-A101-511			