



**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
HANDLINGSLTERNATIV	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	Ej aktuellt
LOA / BTA	Ej aktuellt
Lekarea inom fastigheten	Ej aktuellt
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	Ej aktuellt
Fastighetens areal	Ej aktuellt
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	Ej aktuellt
BTA	Ej aktuellt
Lekarea inom fastigheten	Ej aktuellt
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	Ej aktuellt

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>

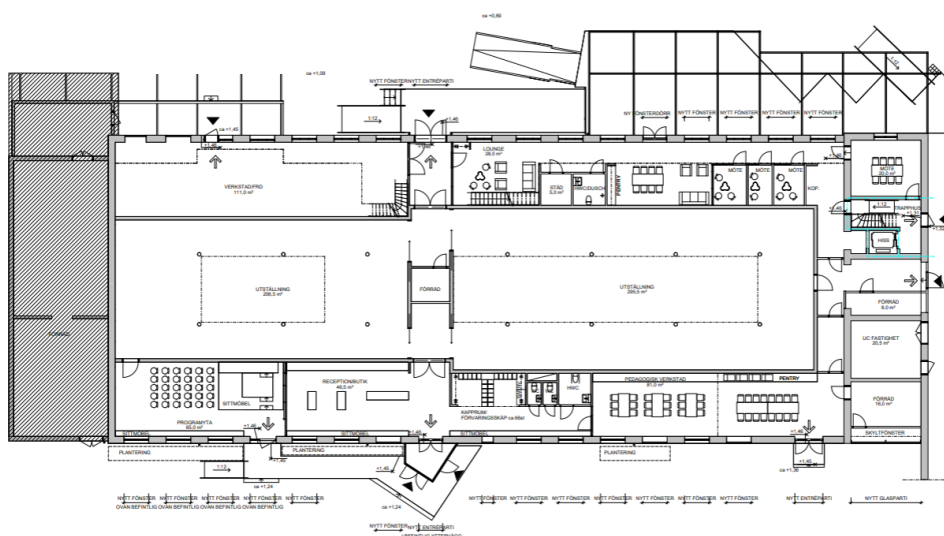
FASTIGHETENS LÄGE OCH GEOGRAFISKA PLACERING

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.

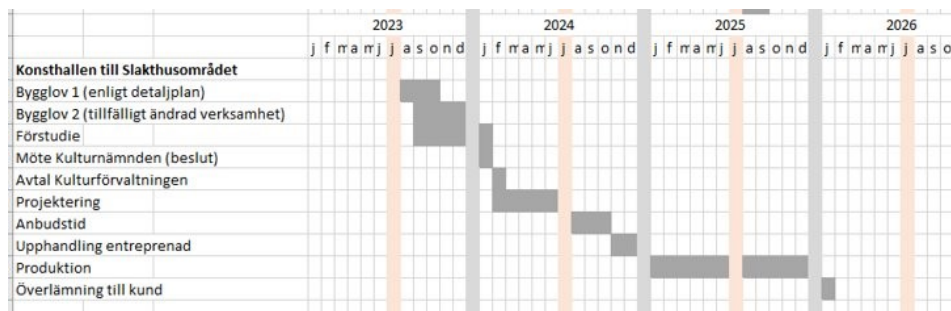
Rekommendation att godkänna förstudien och att projektet tas vidare till genomförandefas.

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