

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2024-02-08

Beslutspunkt (15)

Dnr: 0255/23

SLK Dnr 0787/23

Handläggare: Kajsa Wide

Telefon: 031-368 53 45

E-post: kajsa.wide@higab.se

## Yttrande - Motion av Emmyly Bönfors (C) om att utreda möjligheten att göra om Rosenlundsverket till en nattklubb/kulturscen

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att inte ta ställning till själva frågan om att göra om Rosenlundsverket till nattklubb/kulturscen.
2. Att utifrån nu givna förutsättningar avstyrka förslaget om att Higab ska bli framtida fastighetsägare till Rosenlundsverket.
3. Att omedelbart justera ärendet.

### Sammanfattning

Higab har fått en motion av Emmyly Bönfors (C) om att utreda möjligheten att göra om Rosenlundsverken till en nattklubb eller kulturscen.

Higab har ombetts yttra sig gällande förslaget, där det föreslås att bolaget eventuellt ska bli fastighetsägare till byggnaden. Bolaget har tidigare lämnat konkreta svar på ett antal frågor ställda av stadsbyggnadsförvaltningen, som haft ett samordnande uppdrag för remissen.

I motionen önskar förslagsställaren en utredning om byggnaden Rosenlundsverket - i stället för att rivas och lämna plats för fler bostäder och kontor - kan omvandlas till kulturscen eller nattklubsverksamhet.

Higab har inget principiellt emot att Rosenlundsverket utvecklas till en kulturscen. Bolaget ser dock mycket stora risker – både ekonomiska och praktiska – med förslaget och det eventuella fastighetsägarskapet. Gällande dessa risker behöver staden fatta ett medvetet beslut.

I Higabs ägardirektiv står bl a att *Bolaget ska tillse att kommunen kan täcka sina behov av lokaler med speciell karaktär och strategisk betydelse för stadens utveckling samt ha ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av Göteborgs Stad via bolaget.*

Kommunfullmäktige behöver ta ställning till om Rosenlundsverket är en fastighet som uppfyller dessa kriterier på ett sådant sätt att den ska komma i fråga för Higabs bestånd.

Higabs bedömning är att ett bevarande av Rosenlundsverket och en utveckling av anläggningen för kulturverksamhet kommer att kräva betydande ekonomisk investering.

Med hänvisning till de omfattande krav, risker och kostnader det innebär att äga, hyra ut och underhålla denna typ av komplicerad industribyggnad ställer sig Higab negativa till att bli fastighetsägare för Rosenlundsverket.

Higab har tidigare erfarenhet att förädla äldre industribyggnader till annan typ av verksamhet. Erfarenheten är att det är komplicerat och kan vara mycket vanskligt och kostsamt att förena med dagens krav på arbetsmiljö, ventilation, klimat mm.

Dessutom måste detaljplanen tillåta kulturverksamhet i byggnaden, vilket den inte gör idag. Det kommer därför att krävas en ny detaljplan. Higabs erfarenhet är att det är en långsam och tidskrävande process.

Även om verksamheten som Göteborg Energi driver i fastigheten på sikt ska avvecklas, har bolaget annonserat att det för överskådlig framtid (fram till 2040–2045) har för avsikt att ha en del av produktionen kvar, vilket är en komplicerande faktor för utveckling.

Higab är utifrån den sammantagna bedömningen negativa till att stå som framtida fastighetsägare till Rosenlundsverket.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Att bevara Rosenlundsverket och utveckla anläggningen för kulturverksamhet kommer att kräva omfattande ekonomisk investering. Byggnad och mark måste miljösaneras och samtlig utrustning tillhörande verksamheten måste demonteras och borttas ur byggnaden. Adekvata utredningar avseende byggnad och mark krävs, såsom utredning av befintlig konstruktion, grundläggning, markens beskaffenhet mm. Utredningarna behöver visa att det är görligt att bevara och utveckla byggnaden till en rimlig kostnad, som gör att det går att få ekonomi genom uthyrning, för att det ska vara värt att göra investeringen som kommer belasta stadens ekonomi.

Med hänvisning till de omfattande krav, risker och kostnader det innebär att äga, hyra ut och underhålla denna typ av komplicerad industribyggnad ställer sig Higab negativa till att bli fastighetsägare för Rosenlundsverket.

Med hänvisning till de olika typer av krav som kommer att ställas för att kunna omvandla denna typ av anläggningsbyggnad till en byggnad där allmänheten har tillträde och med nattklubbsverksamhet alternativt kulturscen ställer sig Higab negativ till att vara fastighetsägare för Rosenlundsverken – särskilt då det framkommit att Göteborg Energi för överskådlig framtid kommer att ha anläggning och drift kvar i byggnaden gällande fjärrkyla. Med dessa förutsättningar ser Higab det inte som förenligt att bli fastighetsägare till Rosenlundsverket.

Higab har tidigare erfarenhet att förädla äldre industribyggnader till annan typ av verksamhet. Erfarenheten är att det är komplicerat och kan vara mycket svårt och kostsamt att förena med dagens krav på arbetsmiljö, ventilation, klimat mm.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Bedömning ur social dimension

En utveckling av byggnaden till en publik kulturverksamhet har potential att inverka positivt på medborgarnas sociala relationer till varandra. Att en industrihistorisk byggnad bevaras kan bidra positivt till invånarnas förankring i Göteborgs stadsmiljö.

## Expediering

Protokollsutdraget och tjänsteutlåtandet/yttrandet skickas till stadsledningskontorets förvaltningsbrevlåda (Stadsledningskontoret/Stadsledningskontoret/GBGStad; [stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se](mailto:stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se)).

## Ärendet

Higab har fått en motion av Emmyly Bönfors (C) om att utreda möjligheten att göra om Rosenlundsverken till en nattklubb eller kulturscen.

Higab har ombetts yttra sig gällande förslaget, där det föreslås att bolaget eventuellt ska bli fastighetsägare till byggnaden. Bolaget har tidigare lämnat konkreta svar på ett antal frågor ställda av stadsbyggnadsförvaltningen, som haft ett samordnande uppdrag för remissen.

Higab har fått förlängd svarstid till den 8 februari 2024, för att ha möjlighet att styrelsebehandla ärendet.

## Beskrivning av ärendet

I motionen önskar förslagsställaren en utredning om byggnaden Rosenlundsverket - i stället för att rivas och lämna plats för fler bostäder och kontor - kan omvandlas till kulturscen eller nattklubsverksamhet. Detta för att värna en mångfald och bredd av kulturscener i området som blivit en del av stadens identitet. Förslaget innebär inte att verksamheten ska drivas i kommunal regi – utan endast en utredning av möjligheterna till en ombyggnad av Rosenlundsverken till nattklubsverksamhet i syfte att arrendera till lämplig aktör.

## Sammanfattande bedömning

Higab har inget principiellt emot att Rosenlundsverket utvecklas till en kulturscen. Bolaget ser dock mycket stora risker – både ekonomiska och praktiska – med förslaget och det eventuella fastighetsägarskapet. Gällande dessa risker behöver staden fatta ett medvetet beslut.

I Higabs ägardirektiv står bl a att *Bolaget ska tillse att kommunen kan täcka sina behov av lokaler med speciell karaktär och strategisk betydelse för stadens utveckling samt ha ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av Göteborgs Stad via bolaget.*

Kommunfullmäktige behöver ta ställning till om Rosenlundsverket är en fastighet som uppfyller dessa kriterier på ett sådant sätt att den ska komma i fråga för Higabs bestånd.

Higabs bedömning är att ett bevarande av Rosenlundsverket och en utveckling av anläggningen för kulturverksamhet kommer att kräva betydande ekonomisk investering.

Med hänvisning till de omfattande krav, risker och kostnader det innebär att äga, hyra ut och underhålla denna typ av komplicerad industribyggnad ställer sig Higab negativa till att bli fastighetsägare för Rosenlundsverket.

Higab har tidigare erfarenhet att förädla äldre industribyggnader till annan typ av verksamhet. Erfarenheten är att det är komplicerat och kan vara mycket vanskligt och kostsamt att förena med dagens krav på arbetsmiljö, ventilation, klimat mm.

Dessutom måste detaljplanen tillåta kulturverksamhet i byggnaden, vilket den inte gör idag. Det kommer därför att krävas en ny detaljplan. Higabs erfarenhet är att det är en långsam och tidskrävande process.

Även om verksamheten som Göteborg Energi driver i fastigheten på sikt ska avvecklas, har bolaget annonserat att det för överskådlig framtid (fram till 2040-2045) har för avsikt att ha en del av produktionen kvar, vilket är en komplicerande faktor för utveckling.

Higab är utifrån den sammantagna bedömningen negativa till att stå som framtida fastighetsägare till Rosenlundsverket.