

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025--04-23

Beslutspunkt

Handläggare: Kajsa Wide, Projektledare Tidiga skeden

Telefon: 031-368 53 45

E-post: kajsa.wide@higab.se

Kulturhus Backaplan

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att hemställa en fråga till kulturnämnden om de fortsatt har för avsikt att driva det framtida Kulturhus Backaplan

Sammanfattning

I det framtida Backaplan planeras det för ett kulturhus. På uppdrag av SDN Lundby/Kulturnämnden har Higab gjort en förstudie för detta. Förstudien färdigställdes 2021-10-06.

Kulturhustomten ingår i *Backaplan - detaljplan 2: Centrumbebyggelse*. Byggnationen av kulturhuset är lagd sist i utbyggnadsordningen för denna detaljplan. Det innebär en preliminär byggstart tidigast Q1 2034.

Higab har sedan förstudien blev klar, fortsatt deltagit i detaljplanearbetet och bevakat förutsättningarna för byggrätten för kulturhuset.

Detaljplanen där byggrätten för kulturhuset ingår ska inom kort ut på granskning. Exploateringsförvaltningen vill därmed säkerställa att det finns en gemensam syn i staden att det fortsatt ska vara ett kulturhus i Backaplan på den byggrätt som anvisats.

På grund av den långa tidshorisonten behöver nu Higab få besked att kulturförvaltningen fortsatt har för avsikt att driva det framtida kulturhuset. Detta så att projektet fortsatt kan planeras utifrån tidigare överenskommelser och önskemål.

För att kunna svara exploateringsnämnden behöver Higab inhämta svar från kulturnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I förstudien redovisas en bedömd investeringskostnad i ett spann på 300–350 mnkr i 2021 års kostnadsläge. Uppräknat till 2024 års kostnadsläge bedöms investeringskostnaden vara ca 25 % högre. Efter genomförd gestaltungsprocess kommer en ny kalkyl att tas fram, på det då beslutade förslaget som ska genomföras.

Hyran kommer baseras på ett produktionsbaserat avtal som tecknas med kulturförvaltningen.

De finansiella krav som finns i bolagets ägardirektiv kommer att påverkas i viss mån då investeringen lånefinansieras. Då affären görs internt inom staden och att den bygger på en produktionsbaserad hyressättning där kund står för risken i sin helhet kommer eventuella korrigeringar av räntenivåer att belasta kund.

Bedömning ur ekologisk dimension

Då Backaplan utvecklas från handelsområdet till blandstad, kommer området tillföras mer grönska än det har i dagsläget. Kulturhuset med sin placering vid parken förväntas kunna bidra med bland annat gröna tak och i sammanhanget inverka positivt på invånarnas och stadens ekologiska förhållande.

Bedömning ur social dimension

För den framtida utvecklingen och utbyggnaden av Backaplan är kulturhuset i sammanhanget en i sammanhanget liten, men mycket viktig byggnad och verksamhet, vars hela avsikt är att socialt bidra positivt på alla sätt till området, med en öppen och tillgänglig verksamhet relevant för många målgrupper.

Samverkan

Ej aktuellt

Bilagor

1. Inga bilagor – men två förtydligande bilder sist i dokumentet.

Expediering

Kulturnämnden

Ärendet

Higab behöver ha ett besked från Kulturnämnden att nämnden fortsatt avser att driva det framtida kulturhuset på Backaplan, som Higab i dagsläget arbetar med att säkerställa förutsättningar för i det pågående detaljplanearbetet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I det framtida Backaplan planeras för ett kulturhus.

Göteborgs stad ska enligt beslut i Kommunfullmäktige ha fem regionala kulturhus: Blå Stället i Angered, Kulturhus Bergsjön, Kulturhuset Kåken, Frölunda Kulturhus och Kulturhus Backaplan.

I juni 2016 tog KF budgetbeslut om att bevilja medel för en förstudie av ett kulturhus på Backaplan och slog ånyo fast att Kulturhus Backaplan ska vara ett av fem centralt finansierade kulturhus i staden.

Uppdraget

Higab startade på uppdrag av Stadsdelsnämnden i Lundby, en förstudie för Kulturhus Backaplan (2020-01-29). Beställningen övertogs av Kulturnämnden i och med omorganisationen av stadens förvaltningar. Förstudien färdigställdes 2021-10-06. Uppdraget innefattar även en gestaltningsprocess, som kommer att genomföras längre fram, men i god tid före projektering och produktion.

Preliminär tidplan

Q1 2030 Start interna förberedelser Higab – Programskrivning
Q1 2030 Start interna förberedelser kulturförvaltningen – Översyn lokalprogram
Q3 2030 Start Gestaltningsprocess
Q3 2031 Start Beslutsprocess
Q2 2032 Start Upphandling
Q4 2032 Start Projektering
Q2 2034 Start Produktion
Q3 2036 Slutbesiktning – överlämning till kund
Q3 2037 Invigning

Kommentar till tidplan: I god tid före gestaltningsprocessen påbörjas kommer Higab starta upp arbetet och kulturförvaltningen behöver då fördjupa arbetet med lokalprogrammet för att se om behoven är desamma som i förstudien. Detta för att få rätt förutsättningar med in i fortsatt process.

Nuläge

Kulturhustomten ingår i *Backaplan - detaljplan 2: Centrumbebyggelse*. Byggnationen av kulturhuset är lagd sist i utbyggnadsordningen för denna detaljplan. Detta på grund av önskemål från nuvarande fastighetsägare i området att levandehålla befintliga verksamheter i befintliga byggnader så länge som möjligt medan området utvecklas, och inte riva byggnader tidigare än nödvändigt. Det innebär för kulturhuset en preliminär byggstart tidigast Q1 2034.

Higab har sedan förstudien blev klar, fortsatt deltagit i detaljplanearbetet och bevakat förutsättningarna för byggrätten för kulturhuset. Förutsättningarna har förbättrats utifrån läget i förstudien och samrådet. Byggrätten har nu flyttats en bit västerut, så att ett sent beslut om att en befintlig vattenledning i Swedenborgsgatan inte ska läggas om - inte längre inkräktar på byggrätten, och därmed inte längre försvårar byggnation på en del av tomten.

Detaljplanen där byggrätten för kulturhuset ingår ska inom kort ut på granskning. Exploateringsförvaltningen vill därmed säkerställa att det finns en gemensam syn i staden att det fortsatt ska vara ett kulturhus i Backaplan på den byggrätt som anvisats, och att det finns någon form av överenskommelse mellan Higabs styrelse och kulturnämnden att fortsätta processen och projektet mot färdigställande av byggnaden för Higab med kulturförvaltningen som kommande hyresgäst.

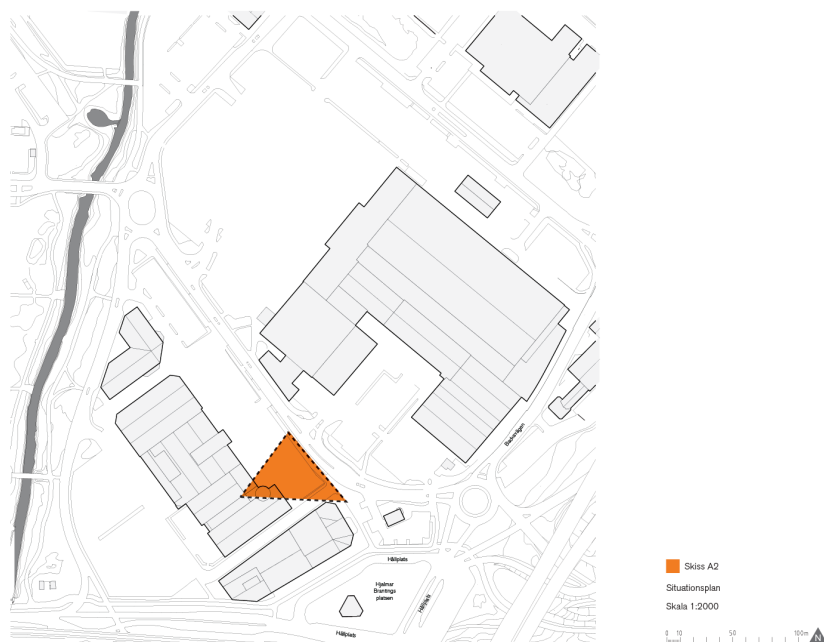
På grund av den långa tidshorisonten behöver nu Higab få besked att kulturförvaltningen fortsatt har för avsikt att driva det framtida kulturhuset. Detta så att projektet fortsatt kan planeras utifrån tidigare överenskommelser och önskemål.

För att kunna svara exploateringsnämnden behöver Higab inhämta svar från kulturnämnden.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Ärendet bedöms i detta läge inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.

Befintlig situationsplan



För orientering: Byggrätten (orangefärgad) för Kulturhuset inplacerad i dagens Backaplan

Situationsplan



Byggrätten (orangefärgad) för Kulturhuset inplacerad i framtida kvartersstruktur i Backaplan