

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-15

Ärendenummer HIG-2026-00104

Handläggare

Lina Andreasson

Telefon: 031-368 53 57

E-post: lina.andreasson@higab.se

Lokalanpassning av flygledartornet i Torslanda

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget gör bedömningen att det i
styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas
av sekretess enligt offentlighets- och
sekretesslagen (2009:400).
Får ej spridas
Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar
kan ställas till info@higab.se.

1. Att besluta om en investering om [REDACTED] för lokalanpassning av flygledartornet i Torslanda, Göteborg, samt ge VD uppdrag att teckna hyresavtal.

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om budget och genomförande av lokalanpassning av det tidigare flygledartornet i Torslanda i Göteborg i syfte att möjliggöra uthyrning till extern hyresgäst.

Bakgrunden är att lokalen under en längre tid stått outnyttjad och genererat löpande kostnader utan motsvarande intäkter. Efter dialog med extern intressent initierades ett arbete för att pröva förutsättningarna för ett ändamålsenligt nyttjande.

Beslutet grundas på en genomförd förstudie som visar att lokalen, med erforderliga åtgärder, kan anpassas till kontorsverksamhet. Förstudien identifierar samtidigt ett nedskrivningsbehov om cirka [REDACTED] kopplat till eftersatt underhåll samt vissa osäkerheter i kostnadsbilden.

Föreslagen lokalanpassning omfattar ombyggnation av fasad, installation av tekniska system samt åtgärder för att uppfylla krav avseende tillgänglighet, arbetsmiljö och utrymning. Åtgärderna möjliggör även energieffektivisering samt en utökning av lokalarea genom tillgängliggörande av fler plan.

Genom åtgärden skapas förutsättningar för framtida hyresintäkter samtidigt som en befintlig byggnad tas i bruk i sin helhet. Sammantaget bedöms åtgärden bidra till ett mer effektivt nyttjande av stadens fastighetsbestånd samt ha positiva ekonomiska, ekologiska och sociala effekter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lokalanpassningen innebär en initial investering i ombyggnation av fasad, tekniska installationer samt anpassningar till gällande krav avseende tillgänglighet, arbetsmiljö och utrymning.

Åtgärder i form av tilläggsisolering av fasad, installation av bergvärme som ersätter direktverkande el, bedöms sammantaget bidra till uppfyllelse av stadens mål om 30 procents minskning av energianvändningen till år 2030.

Lokalen har under en längre tid saknat hyresintäkter och medfört löpande kostnader. Genom föreslagen åtgärd skapas förutsättningar för uthyrning och därmed framtida intäktsflöden.

Driftskostnaderna bedöms öka vid iordningställande och drift, men kan på sikt balanseras av/bekostas av hyresintäkter. Åtgärden innebär att en outnyttjad fastighet övergår till att bli intäktsgenererande.

I närområdet kan etableringen bidra till ökad ekonomisk aktivitet och stärka underlag för lokal service. Effekter för enskilda invånare bedöms vara indirekta.

Dimensionen har koppling till ekologisk dimension genom återbruk av befintlig byggnad samt till social dimension genom ökad närvaro i området.

Sammantaget bedöms påverkan som positiv.

Bedömning ur ekologisk dimension

Åtgärden innebär återbruk av befintlig byggnad.

Lokalanpassningen möjliggör även uppgradering av tekniska system inom befintlig struktur, vilket kan bidra till förbättrad energieffektivitet.

Åtgärden bedöms vara i linje med kommunens klimatstrategiska arbete och relevanta miljömål, särskilt avseende hållbar resurshantering och minskad klimatpåverkan.

Sammantaget bedöms påverkan som positiv.

Bedömning ur social dimension

Lokalanpassningen innebär att en tidigare outnyttjad lokal tas i bruk, vilket bidrar till ökad aktivitet i området.

Fler arbetstillfällen på platsen kan stärka lokal närvaro dagtid och bidra till ökad trygghetsupplevelse samt stärkt underlag för service och näringsliv.

Effekter för särskilda grupper bedöms vara begränsade. Indirekta positiva effekter kan uppstå genom ökad sysselsättning och områdesutveckling.

Tillgänglighetsanpassningar förbättrar byggnadens användbarhet för personer med funktionsnedsättning.

Higab bedömer byggnaden som viktig att återfinna inom stadens fastighetsbestånd.

Sammantaget bedöms påverkan som positiv.

Bilagor

-

Ärendet

Styrelsen föreslås besluta om genomförande av lokalanpassning av det tidigare flygledartornet i Torslanda i Göteborg, vilket innebär en investering om [REDACTED] för lokalanpassningen. Det bedömda nedskrivningsbehovet uppgår till [REDACTED].

Beskrivning av ärendet

Efter dialog med extern intressent om förhyrning av flygledartornet initierades ett förstudiearbete för att utreda tekniska, funktionella och ekonomiska förutsättningar för en lokalanpassning till kontorsändamål.

I samband förstudien konstaterades omfattande brister avseende fasadens konstruktion. Förstudien visar vidare på att byggnaden, med erforderliga åtgärder, kan anpassas för kontorsverksamhet och därmed möjliggöra uthyrning till extern aktör.

Förstudien visar samtidigt att det föreligger ett nedskrivningsbehov om cirka [REDACTED], kopplat till omfattande eftersatt underhåll. Detta inkluderar bland annat behov av att ersätta befintlig fasadstomme med ny träkonstruktion, då befintlig fasad bedömts vara uttjänt. Vidare föreligger osäkerheter i kostnadsbilden kopplade till behov av väderskydd samt asbestsanering, vilka i detta skede är svåra att fastställa exakt.

Ett genomarbetat förstudiearbete har även möjliggjort en utökning av lokalarea (LOA) om cirka 120 kvm genom installation av invändig hiss, vilket tillgängliggör plan 2 och 3 för verksamhetsändamål.

Det aktuella flygledartornet uppfördes som en del av den tidigare flygplatsverksamheten i Torslanda och utgör idag ett tydligt landmärke med kulturhistorisk koppling till platsens utveckling.

Efter att flygplatsverksamheten avvecklades har byggnaden successivt förlorat sin ursprungliga funktion och har under en längre tid stått outnyttjad. Samtidigt har byggnaden medfört löpande kostnader för drift och underhåll.

Ärendet har inte tidigare prövats av styrelsen i nuvarande form, men utgör ett led i ett långsiktigt arbete med att utveckla och effektivisera nyttjandet av befintligt fastighetsbestånd.

Bolagets bedömning

Genom åtgärden skapas förutsättningar för framtida hyresintäkter samtidigt som en befintlig byggnad tas i bruk i sin helhet. Sammantaget bedöms åtgärden bidra till ett mer effektivt nyttjande av stadens fastighetsbestånd samt ha positiva ekonomiska, ekologiska och sociala effekter. Bedömd hyresavtalslängd uppgår till 5 år, med möjlighet till 3 års förlängning.

Handläggarens namn

Lina Andreasson

Befattning

Fastighetsförvaltare

Chefens namn

Mirja Primo

Befattning

Chef Fastighetsförvaltning