

Beslutsärende – Älvrummet 2.0 (projekt 70770), flytt av befintligt Älvrum till Kvillepiren

Detta dokument kompletterar tidigare styrelsehandling 23,
2017-02-10 (bilaga 1).

Förslag till beslut

- Alternativ 1. Styrelsen godkänner en investering inom spannet 34–41 mnkr för att säkra befintlig verksamhet i Älvrummet genom att flytta byggnaden till Kvillepiren, Frihamnen inklusive adderad entréhall/hållplats ElectriCity, finansierad till max 50 %.
- Alternativ 2. Styrelsen godkänner en investering inom spannet 30–36 mnkr för att säkra befintlig verksamhet i Älvrummet genom att flytta byggnaden till Kvillepiren, Frihamnen.

I beloppen ingår även återställning mark, ny utställning/modell samt flytt till en tillfällig, befintlig lokal på Lindholmsallén 32 under byggtiden.

Investeringsbeloppet är en ram på grund av det höga tempot i projektet, det stora behovet samt utfall av vägval. Projektets status rapporteras på varje styrelsemöte.

Förändringar gentemot tidigare styrelsehandling:

Under rubrik ”Sammanfattning”, tillägg nya punkter:

5. Det pågår en diskussion inom staden och i ElectriCity-projektet huruvida Älvrummet ska trafikeras av ElectriCity-bussen, samt hur finansiering i så fall ska fördelas. Därför är entréhallens/inomhushållplatsens existens osäker. Deadline för beslut om trafikering av ElectriCity är den 1 april. Projektgruppen förordar dock att styrelsen tar beslut alternativ 1, så att investeringsramen medger ett förhandlingsutrymme om positivt beslut gällande trafikering av ElectriCity-bussen tas.
6. Det är ett starkt värde för Älvrummet att utgöra den enda mötesplatsen i staden dit alla, oavsett funktionsvariation, kan ta sig torrskodda med kollektivtrafik.
7. En entréhall/inomhushållplats möjliggör en hållplats nära de temporära bostäderna samt jubileumsparken, som annars riskerar att få långt till närmsta hållplats. Vad innebär det till exempel för tillgängligheten till Göteborgs Stads firande av 400-årsjubileet?

Under rubrik ”Myndighetsfrågor” justeras:

- SBK, Bygglov sökt.
- Miljöförvaltningen, Hantering av förorenade massor. Dialog pågår.

Under rubrik ”Hyresgäst och avtalsförhållande”, kompletteras:

Trafikkontoret har gjort en avsiktsförklaring om framtida hyresåtagande i Älvrummet, se Bilaga 2. Detta innebär att Älvstranden Utveckling härmed säkrat del av förväntad hyresintäkt.

Projektkostnader och mervärdesskatt

Frågan om bolaget kan erhålla avdrag för mervärdesskatten om 25 % är inte avslutad. En omfattande utredning av hela koncernens momsstatus pågår och momsfrågan avseende Älvrummet kan inte besvaras helt förrän den utredningen är slutförd med besked från Skatteverket.

Bolaget kommer att ansöka om att erhålla ”frivillig skattskyldighet under uppförandeskede”. Om det beviljas kan bolaget få avdrag för mervärdesskatten omgående. Om inte Skatteverket beviljar detta kan det finnas ytterligare en möjlighet att göra momsavdrag succesivt inom ramen för det s.k. jämkningssystemet vilket innebär att bolaget erhåller avdrag med 10 % årligen under de kommande 10 åren.

I kalkylen på nästa sida ingår inte mervärdesskatt, men den kan tillkomma som en extra kostnad om vi får avslag från Skatteverket. Momsexperterna bedömer att det finns goda utsikter att erhålla avdrag för den ingående momsen.

Under rubrik ”Ekonomi” justeras:

Projektkostnader (mnr)

Alt 1 Älvrums 100 % + Hållplats ElectriCity 50 %

Älvrums

Demontering, rivning, återställning mark Kanaltorget	2,9
Schakt och grundläggning	2,7
Stomme, fasader, tak	2,9
Stomkomplettering	1,5
Golv, undertak, målning	1,1
Inredning	0,7
VVS	0,9
El	1,1
Summa cirka Älvrums	13,8

Hållplats ElectriCity (adderad entréhall, utvändigt anläggning) (mnr)

Mark, landskap (utvändigt hållplats, körfält, torg) 4,6 –anpassad (2 000 m ²) = 3,0*	
Schakt och grundläggning	1,9 –50 % = 0,95
Stomme, fasader, tak	2,7 –50 % = 1,35
Stomkomplettering	0,6 –50 % = 0,3
Golv, undertak, målning	0,4 –50 % = 0,2
VVS	0,6 –50 % = 0,3
El	0,3 –50 % = 0,15
Summa cirka Hållplats ElectriCity	11,1 –50 % = 6,5*

Oförutsett (10 %)	2,0
Totalt bygg cirka	22,3
Byggherrekostnader, Älvrums	2,4
Byggherrekostnader, Hållplats ElectriCity	2,0 –50 % = 1,0
Inredning, ny utställning, ny modell, flytt etc	8,2
Mervärdesskatt utgår (0 %)	0
Total projektkostnad cirka	34

Riskpåslag (20 %) ** 7

Budgetram 41

* Iordningställande av markytorna runt Älvrums är inte definierat, samordnas med Jubileumsparken.

** Riskpåslag gäller främst avsnittet ”Risker”, punkt 4 sidan 12 (Bilaga 1).

Alt 2 Älvrum 100 % utan adderad entréhall/hållplats ElectriCity

Älvrum

Demontering, rivning, återställning mark Kanaltorget	2,9
Schakt och grundläggning	2,7
Stomme, fasader, tak	2,9
Stomkomplettering	1,5
Golv, undertak, målning	1,1
Inredning	0,7
VVS	0,9
El	1,1
<u>Mark, landskap (utvändigt torg)</u>	<u>3,0*</u>
Summa cirka Älvrum	16,8

Oförutsett (10 %)	1,7
Totalt bygg cirka	18,5
Byggherrekostnader, Älvrum	3,0
Inredning, ny utställning, ny modell, flytt etc.	8,2
<u>Mervärdesskatt utgår (0 %)</u>	<u>0</u>
Total projektkostnad cirka	30

Riskpåslag (20 %)** 6

Budgetram 36

* Iordningställande av markytor runt Älvrummet är inte definierat, samordnas med Jubileumsparken.

** Riskpåslag gäller främst avsnittet ”Risker”, punkt 4 sidan 12 (Bilaga 1).

Bilagor

Bilaga 1: Styrelsehandling 23, 2017-02-10.

Bilaga 2: Avsiktsförklaring mellan Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling om framtida hyresåtagande i Älvrummet.

Bilaga 1: beslutsärende 20170210 – Flytt och ombyggnad Älvrummet 2.0

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner en investering inom spannet 50–60 mnkr inklusive moms för att säkra befintlig verksamhet i Älvrummet genom att flytta byggnaden till Kvillepiren, Frihamnen. I beloppet ingår även återställning mark, ny utställning/modell samt flytt till en tillfällig, befintlig lokal på Lindholmsallén 32 under byggtiden. Investeringsbeloppet är en ram på grund av det höga tempot i projektet, det stora behovet samt utfall av vägval. Projektets status rapporteras på varje styrelsemöte.

Sammanfattning

Flytten av Älvrummet omfattar fyra steg, varav detta beslut berör steg 1–3:

1. Nuvarande Älvrum måste flytta före den 31 december 2017.
2. Utställningsdelen flyttas till en tillfällig, befintlig lokal på Lindholmen 32 (2017–2018).
3. Byggnaden från nuvarande Älvrummet flyttas till en temporär plats på Kvillepiren, Frihamnen och får en ny utställning (2018–).
4. En eventuellt permanent, stadsövergripande, gemensam utställningslokal någonstans i Göteborg. Ännu inte beslutat.

Bakgrund

Eftersom dagens Älvrum på Kanaltorget har tillfälligt bygglov som går ut den 31 december 2017, behöver verksamheten flytta.

Detta underlag föreslår att vi flyttar och utvecklar verksamheten till Kvillepiren, Frihamnen. För att inte få ett glapp i verksamheten med att visa Göteborgs stadsutveckling, skapar vi en enkel, tillfällig lösning i befintliga lokaler i ett f d gym på Lindholmesallén 32 i mellanperioden när Älvrummet vid Kanaltorget rivs och Älvrummet i Frihamnen kan öppna.

Vårt styrelsebeslut säkrar den nuvarande verksamheten fram till dess att en permanent verksamhet för hela staden eventuellt kan öppnas. En permanent verksamhet kräver att Stadsledningskoret äskar kommunalt anslag separat i Kommunstyrelsen.

Stort behov i staden av gemensam plats

Det finns ett stort behov hos såväl de stora projekten som förvaltningarna i Göteborg av en gemensam plats där man kan kommunicera stadsutveckling. Några av projekten är i behov av lokaler omgående och man kommer att tvingas skapa egna arenor.

Det finns därför såväl kommunikativa som ekonomiska fördelar med att kraftsamla på en plats. Möjligheten ökar att skapa ”en stad, en röst” och det blir mer kostnadseffektivt

när såväl projekten som stadens övriga aktörer samfinansierar sin kommunikation kring stadsutveckling i en gemensam lokal.

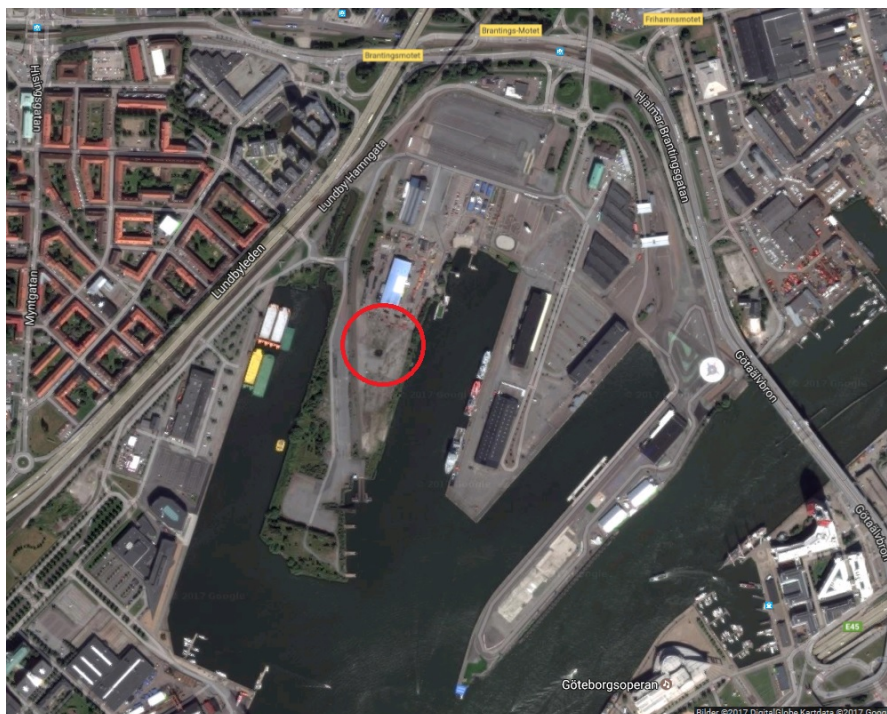
Det nya, framtida permanenta Älvrummet med Göteborgaren som främsta målgrupp ska kommunicera stadens stadsutvecklingsprojekt, visa upp en stad med ambitioner och vart Göteborg är på väg. Det bör därför produceras med en ambitionsnivå att bli ett utflyktsmål i sig. Detta mål bör även gälla vårt flyttade, temporära Älvrum.

Temporärt Älvrum i Frihamnen i avvaktan på stadens permanenta

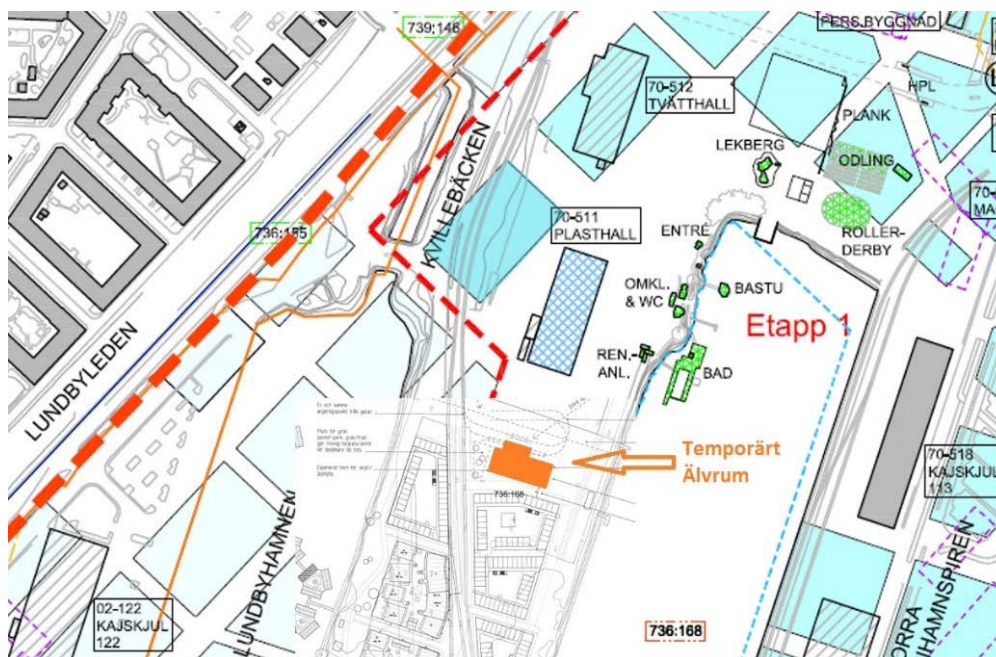
Göteborgs Stad tog 2015 fram en förstudie som redovisade en ambition att utveckla Älvrummet till en permanent verksamhet som omfattar hela Göteborgs stadsutveckling, samt att den placeras i Frihamnen.

Efter utredning om olika typer av genomförande ligger finansiering av permanent "Stadsutvecklingshus" nu inför beslut hos Kommunstyrelsen. För att säkra befintlig verksamhet efter 2017 föreslås att Älvstranden Utveckling finansierar och genomför en flytt av befintligt Älvrum till Kvillepiren, Frihamnen.

I och med att inget beslut ännu är fattat är tidplanen för etablering av ny permanent verksamhet osäker. Därmed är livstiden för denna nya temporära lösning också oklar.



Figur 1. Orienteringsbild temporär placering Älvrum på Kvillepiren, Frihamnen.



Figur 2. Förslag på placering av temporärt Ålrum på Kvillepiren, Frihamnen.

Mål och omfattning

Befintlig byggnad nedmonteras och återmonteras på Kvillepiren, placerad mellan de tillfälliga bostäderna och Jubileumsparken, se figur 1 och 2 ovan. Ålrummet får därför en placering med väl synlig entrésida från Jubileumsparken och dess entré.

Ålrummet kan bli en viktig funktion för såväl parken, boende i de tillfälliga bostäderna och själva jubileet. Planeringshorisont för flyttad temporär lösning är 3–10 år. För detta söks tillfälligt bygglov 5+5 år, vilket lierar med tidplanen för de temporära bostäderna.

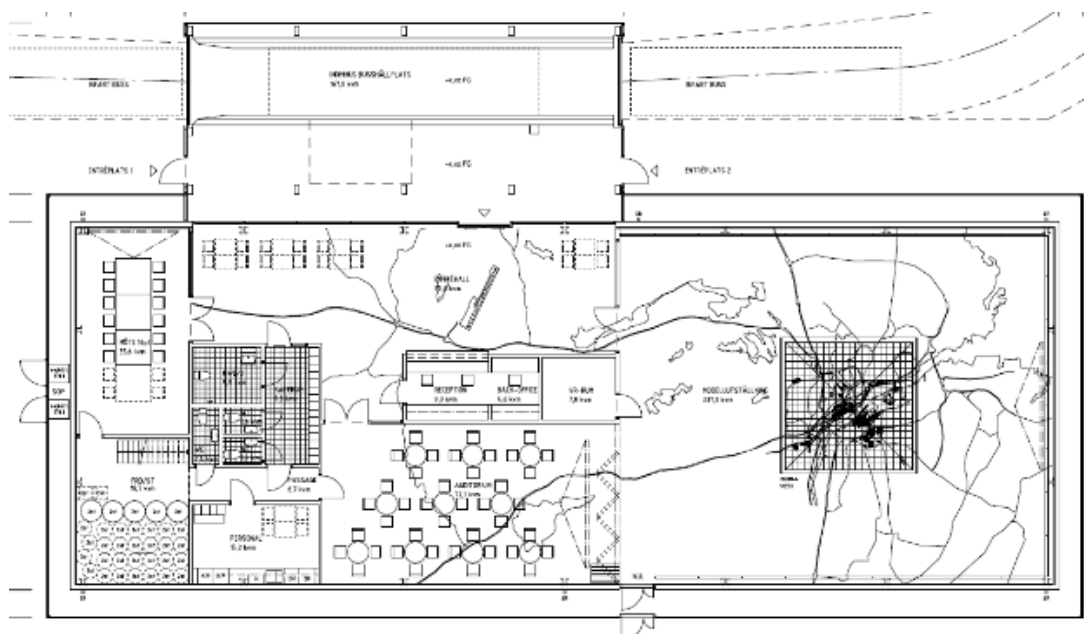
Placering är vald utifrån främst följande parametrar:

- Möjlig plats utifrån utbyggnaden av Frihamnen etapp 1 och framåt.
- Tillgänglig plats (enkelt att ta sig dit, främst med kollektivtrafik/cykel/till fots).
- Befolkad plats (erbjuder en plats trevlig att vistas på samtidigt som en befolkad plats medför mindre risk för skadegörelse).
- Närhet till kollektivtrafik/möjlighet att trafikera med ElectriCity.
- Närhet till Jubileumsparken (synergi för att locka besökare).
- En port för besök till Frihamnen under första utbyggnadsfasen.
- Addera tillfälliga funktioner på utsidan (tillräcklig plats för).
- Angöra ålrummet med buss/taxi (tillräcklig plats för).
- Rimliga grundläggningskostnader och närhet till befintlig media.

Klokt återbruk av nuvarande byggnad

De delar av byggnaden och dess inredning som anses ekonomiskt klokt att återbruka tas med. Det är i huvudsak stomme (LLENTAB-hall), tak, ytterväggar, dörr-/glaspartier. Fasad och innerväggar är förbrukade och återbrukas inte, därför är vi fria att utforma ny planlösning och fasad.

De främsta bristerna med dagens byggnad rättas till inom ramen för bef byggnadsmått. Bland annat öppnas verksamheten upp genom en adderad transparent entréhall, som även innehåller möjligheten till en ElectricCity-hållplats (10,7 meter buss). Dessutom görs auditorium större på bekostnad av ett mindre utställningsrum, vilket hanteras genom att en ny modell över staden i en mindre skala tas fram. Mindre caféverksamhet kan adderas. Ny planlösning framgår av figur 3 nedan.



Figur 3. Förslag på planlösning.

Fasadutformning är under utformning. Koncept är inte beslutat. Placering med närhet till de temporära bostäderna medför anpassning.

Framför byggnaden (norr om) skapas ett hårdgjort entrétorg med utvändigt busshållplats/körfält och angöringsyta för till exempel turistbuss, taxi och cykel. I och med att byggnaden är placerad nära bostäderna maximeras friytan norrut mot Jubileumsparken för dess utveckling. Utformning av utemiljö sker i samverkan med Jubileumsparken, Trafikkontoret och ElectricCity.

Utvändigt möjliggörs en uteplats ”möta älv” österut mot Norra Frihamnsbassängen och den kajpromenad som anläggs 2017 i projektet för de temporära bostäderna/ Jubileumsparken. Tillsammans med entrétorget möjliggörs ev plats för Trafikkontorets linbanean-gondol samt tillfälliga funktioner som food-trucks och tillfälliga utställningar. En liten ”pocketpark” kan även anläggas mellan älvrummet och gatan åt väster. Se gul yta i figur 4. Finansiering av uteplats ”möta älv” och ”pocketpark” ingår inte i projektkostnaden.



Figur 4. Utvändig mark (orange yta ingår i detta beslut, gul yta finansieras separat).

Befintlig utställning flyttar under perioden september 2017–mars 2018 till befintliga lokaler Lindholmsallén 32.

Drift av verksamheten om cirka 8,3 mnkr/år inklusive moms ryms inom ramen för nuvarande budget (fastighetsdrift cirka 0,8 mnkr/år, övrig drift med bemanning, kommunikation etc cirka 7,5 mnkr/år). Hur verksamhetsdriften utförs och upphandlas ingår inte i detta beslutsunderlag.

Tidigare beslut och ändrade förutsättningar

Projekt 70770 ”att säkra, utveckla och flytta verksamheten i dagens Älvrum till Frihamnen” är beslutat med 1,875 mnkr inklusive moms. Förutsättningarna för projektet har dock ändrats från att från början avse att genomföra en markanvisningstävling för både temporärt och permanent Älvrum, till att som nu avse 1) äskande av kommunalt anslag hos Kommunstyrelsen genom Stadsledningskontoret avseende permanent Älvrum och 2) detta beslutsunderlag avseende att flytta temporärt Älvrum.

För rivning av befintligt Älvrum har Glenn Johannesson tidigare avsatt 500 000 kronor. Detta projekt utgår i och med aktuell flytt.

Projektorganisation

- Projektägare: Chef Fastighetsutveckling.
- Förvaltare: Glenn Johannesson.
- Uthyrare: Jeanette Vedin.
- Ansvarig verksamhet Älvrummet: Malin Jansson.
- Miljöstrateg: Åsa Svensson.
- Projektledare: Under utredning. Förslås förlängning av bef upphandlad konsult.
- Projektörer: Under utredning. Förslås förlängning av bef upphandlad konsult.
- Entreprenörer: Upphandlingsform under utredning.

Myndighetsfrågor

- SBK, Bygglovsprocess. Dialog inledd.
- Miljöförvaltningen, Hantering av förorenade massor. Dialog inledd.
- Räddningstjänsten, Utrymning brand.

Varför projektet bör genomföras

Dagens Älvrum på Kanaltorget öppnade 2008 och har successivt blivit en självklar dialog- och informationsplats för stadsutvecklingen i staden, med fokus på Älvsträndernas utveckling.

Antalet besökare har ökat och de senaste åren är besöksantalet uppe i 100 000 personer per år. Möjligheten att kunna kommunicera med aktiv öppenhet, som är en av vision Älvstadens viktiga framgångsfaktorer, underlättas stort av att ha tillgång till en utställningslokal som är en självklar mötesplats för dialog och information.

Effekten av att inte flytta Älvrummet blir ett önskat avbräck av information och dialogverksamhet i den kritiska tid när Älvstaden går från planering till konkret genomförande. En betydande del av planeringen ska vara avklarad 2017, men det mesta är ännu obebyggt. Älvstaden skulle förlora sin fysiska mötesplats för att visa upp stadens utveckling längs Göta älv och det formulerade målet att ”skapa trygghet och förtroende för hur staden hanterar stadsutvecklingen” riskerar att missas.

Hyresgäst- och avtalsförhållanden

Precis som hanteringen av dagens Älvrum ska investeringen omvandlas till hyra och debiteras tillsammans med övrig drift. Även externa hyresgäster och andra utställare/nyttjare i staden bör debiteras hyra för medverkan.

Ekonomi

Projektkostnader (mnr)

Älvrum

Demontering, rivning, återställning mark vid Kanaltorget	2,9
Schakt och grundläggning	2,7
Stomme, fasader, tak	2,9
Stomkomplettering	1,5
Golv, undertak, målning	1,1
Inredning	0,7
VVS	0,9
El	1,1

Summa cirka Älvrum **13,8**

Hållplats ElectriCity (adderad entréhall, utvändig angöring)

Mark, landskap (utvändig hållplats, körfält, torg)	4,6
Schakt och grundläggning	1,9
Stomme, fasader, tak	2,7
Stomkomplettering	0,6
Golv, undertak, målning	0,4
VVS	0,6
El	0,3

Summa cirka Hållplats ElectriCity **11,1***

Oförutsett (10 %) 2,5

Totalt bygg cirka **27,4**

Byggherrekostnader, Älvrum	2,4
Byggherrekostnader, Hållplats ElectriCity	2,0
Inredning, ny utställning, ny modell, flytt etc	8,2
Mervärdesskatt (25 %)	10,0

Total projektkostnad cirka **50 mnr****

Riskpåslag (20 %)** 10 mnr

Budgetram **60 mnr**

* Iordningställande av markytor öster och väster om Älvrummet, uteplats ”möta Älv” samt ”pocketpark” (gula ytor enligt figur 4) ingår inte.

** Total projektkostnad för Älvrum utan Hållplats ElectriCity är cirka 36 mnr.

*** Riskpåslag gäller främst avsnittet ”Risker”, punkt 4 sidan 8.

Finansiering

	Investeringsmedel (mnr)
2017	32
2018	18
Totalt cirka	50 mnr inkl moms

Tidplan

	Start	Slut
Bygglov	2017-02	2017-04
Förfrågningshandling och upphandling	2017-02	2017-04
Byggentreprenad, etapp 1: grundläggning	2017-05	2017-08
Byggentreprenad, etapp 2: byggnad/mark	2017-09	2018-03
Invigning	2018-04	2018-04
Temporär lokalisering på Lindholmsallén 32	2017-09	2018-04

Risker

1. Beslut bygglov.
2. Samordning med omvärld, såsom projekt temporära bostäder, Jubileumsparken och övrig framdrift av Frihamnen etapp 1.
3. Beslut i Kommunstyrelsen för permanent verksamhet.
4. Kalkylosäkerheter:
 - Hantering av fasadutformning/koncept.
 - Hantering av förorenade massor. I projektkostnad ovan har förutsatts en hantering lika de temporära bostäderna.
 - Anslutningsavgifter va, el/tele.
 - Idag inte utrett plushöjd färdigt golv, medför en osäkerhet i omfattning schakt.
 - Inomhushållplats Electricity.

Bilagor

Bilaga 1: Ritningar.



2017-02-28

Dnr/16

Älvstranden Utveckling AB
Box 8003
402 77 Göteborg

Avsiktsförklaring Älvrummet 2.0

På trafikkontorets vägnar bekräftas här vår avsikt att använda Älvrummet 2.0 som en del i trafikkontorets verksamhet. Syftet är att i Älvrummet 2.0 möta våra målgrupper, ta emot studiebesök och ha utställning om förvaltningens investeringsprojekt. För att möjliggöra det kommer trafikkontoret att utifrån disponerad yta att betala kostnader för hyra och drift.

Eva Rhodin
Avdelningschef
Kommunikation och dialog