



Utveckling och flytt av Fenomenmagasinet

Bakgrund

Under hösten 2021 tog diskussionerna med företrädare för LasseMaja Deckarhus AB ny fart om en etablering av en helt ny verksamhet i Linköping ny fart.

Linköpings kommun och företrädare för LasseMajasatsningen har tidigare resonerat om förutsättningarna för en etablering och kommunstyrelsen beviljade så kallade kickstartmedel för att utveckla konceptet.

Kickstartmedlen i sin helhet överklagades och det beslutade stödes drogs tillbaka.

Under tidig höst stod det klart att LasseMaja Deckarhus AB oberoende av utfallet av Kickstartmedlen avsåg att försöka etablera verksamheten i Linköping och mer precist i Gamla Linköping, i de lokaler som Fenomenmagasinet idag hyr och har sin verksamhet i.

Fenomenmagasinet är en både viktig och uppskattad verksamhet som måste erbjudas nya och väl anpassade lokaler för att möjliggöra en etablering av LasseMaja och på så sätt en förstärkning av Linköpings besöksnäring och attraktivitet.

Fenomenmagasinets uppdrag och finansiering

Fenomenmagasinet är en regional mötesplats för lärande och stimulans inom naturvetenskap och teknik och erbjuder en omfattande experimentverkstad, lärarledd besöksverksamhet för elever i förskolan, grundskolan och gymnasieskolan, lärarutbildning och andra kompetensutvecklingsinsatser riktade mot såväl skolverksamhet som allmänhet.

Verksamheten finansieras av Linköpings kommun (2 mnkr), Linköpings universitet (1 mnkr) och Region Östergötland (1 mnkr) vilket regleras i ett samarbetsavtal. Vidare har verksamheten ersättning från Skolverket (som söks i konkurrens) samt av entréavgifter och samarbeten med andra parter.

Linköpings kommun är huvudman för Fenomenmagasinet och har därmed ansvaret för dess organisatoriska placering, ansvar för att verksamheten redovisas på rätt sätt och att den i övrigt följer den lagstiftning som gäller för kommunens verksamheter.

Uppdraget enligt samarbetsavtalet till Fenomenmagasinet är att vara ett regionalt Science Center med uppgift att utifrån naturvetenskaplig bas och

modern pedagogik skapa intresse för fysik, kemi, biologi, matematik och teknik. Samspelet mellan naturvetenskap, teknik och samhällets funktion och utveckling ska tydliggöras. Ansatsen ska utgå från en tvärvetenskaplig kunskapssyn och interaktivitet ska vara kännetecknande för verksamheten. Insatserna ska stödja kunskapsbildning för en hållbar utveckling. Digitaliseringens möjligheter ska användas.

Genom samarbetet med Linköpings universitet erbjuds ett flertal aktiviteter tillsammans med studenter som genom Fenomenmagasinet nyttiggör sina kunskaper och den senaste tillgängliga forskningen samtidigt som de tränas i pedagogisk framställan och arbete med grupper med blandade förkunskaper. Linköpings universitet använder Fenomenmagasinet som en naturlig del i lärarutbildningen.

Kommunkoncernens samarbete för möjliggörande av etablering och flytt

Det är många delar av kommunkoncernen som har varit involverade i arbetet med etablering av LasseMaja och flytten av Fenomenmagasinet. Det är ett komplext sammanhang med många intressenter som kräver gott samarbete och koordinering.

Fastighetsägaren Kulturfastigheter AB (Dotterbolag till Stångåstaden AB) sköter relationen till kommande hyresgäst LasseMaja Deckarhus AB och nuvarande hyresgäst Fenomenmagasinet avseende fastigheten i Gamla Linköping.

Lejonfastigheter AB har arbetat med att hitta en ny möjlig lokal till Fenomenmagasinet samt förhandla fram ett hyreskontrakt på densamma.

Visit Linköping & Co AB har löpande haft kontakter med LasseMaja Deckarhus AB.

Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen har det organisatoriska ansvaret för Fenomenmagasinet samt är ägare och förvaltare av den naturaliesamling som Fenomenmagasinet i dagsläget förvarar och tillgängliggör.

Kommunledningsförvaltningen har flera intressen i satsningen, såväl från kommunikationsstaben och näringslivs- och tillväxtstaben och har koordinerat arbetet med etablering och flytt genom planeringsstaben.

Process "Ny lokalisering av Fenomenmagasinet"

När intresset att etablera Lasse Majas Deckarhus i Fenomenmagasinets lokaler tydliggjordes under tidig höst blev huvudfrågan att snabbt hitta en bra ny lokal dit Fenomenmagasinet kan flytta.

Lejonfastigheter har tillsammans med Fenomenmagasinet sökt, besökt och värderat sex olika lokaler i Linköping.

Kriterier för sökandet har varit att lokalen har tillräckligt stor yta, ligger i ett tillgängligt läge såväl med kollektivtrafik som bil, är anpassningsbar för att möta verksamhetens krav på höjd, har möjlighet att på ett bra sätt inrymma djur, möjlig att avgränsa mm.

Bland de lokaler som har varit föremål för sökandet finns såväl privat ägda som kommunalt ägda.

Fyra lokaler avfärdades i ett tidigt skede pga uppenbara svagheter i relation till de uppsatta kriterierna. Två lokaler har genomgått fördjupad undersökning och har besökts av Fenomenmagasinet tillsammans med Lejonfastigheter vid flera tillfällen. Dessa är Linköping Konsert och Kongress samt Olaus Magnus väg 44, hus Galaxen (LiU, Campus Valla).

Kort om fastighetsalternativen

Nedan redovisas i korthet de två huvudsakliga fastigheterna som har undersökts som alternativ för Fenomenmagasinet. För och nackdelar med respektive fastighet redovisas också. En samlad bedömning har gjorts och därför redovisas också slutligen ett val som såväl Lejonfastigheter och Fenomenmagasinet anser är den bäst lämpade lokalen.

Linköping Konsert och Kongress

Fastighetsägare: Lejonfastigheter

Lokalen hyrs idag av Visit Linköping, Kulturskolan och KS hyr gemensamma ytor såsom entré/inomhus-gata/entréfoajé etc. Gällande avtalstider måste tas i beaktande, likaså eventuell flytt av nuvarande hyresgäster. I de lokaler som Fenomenmagasinet behöver för sin verksamhet, finns idag ingen vakant yta. Det finns idag andra vakanta lokaler i byggnaden, i övre plan, som inte tillgodoser Fenomenmagasinet behov.

Hyresnivå: grovt uppskattad hyresnivå ca 3 500 – 4 500 kr/kvm/år (investering/ombyggnation är grovt beräknad till omkring 50 milj kronor), beroende på de stora och svåra anpassningar som måste till, såsom inbyggnad av hela plan 1 för att avgränsa verksamhetens lokaler, ljud- och vibrationsdämpande åtgärder i och med känslig djurhållning i lokalen, förse lokalen med en egen entré etc.

Avtalstiden 10 år + 5 års förlängning (så den är jämförbar med avtalstiden i Akademiska Hus lokal). Avtal går ej att skriva innan nuvarande hyresgästers lokalsituation är löst.

Tidplan ombyggnad: Fenomenmagasinet tilltänkta lokaler är idag väl utnyttjat av hyresgästen Visit Linköping vilket påverkar tidplan när ev anpassningar kan starta. Anpassningarna beräknas ta över 12-15 månader, beroende på omfattning.

Evakueringsfrågan för Fenomenmagasinet är svår att lösa, till deras inflyttning kan ske i Konsert & Kongress. Ingen bra lokal finns tillgänglig i dagens läge.

Fördelar	Nackdelar
<ul style="list-style-type: none"> ● Bra läge för denna verksamhet i och med samarbete med gymnasieskolorna i Linköpings innerstad samt besök av forskare ● Uthyrning för barnkalas och företagsevent möjligt ● Positiv inverkan för Linköpings innerstad då detta drar med sig besök på restaurang och butiker etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Tänkt yta är idag redan uthyrd till Visit Linköping ● K & K kommer att tappa sin rymd/höjd gällande hela byggnaden med detta alternativ ● Anpassningar måste göras, uppskattad till över 12-15 mån för bara byggnationen och kommer då att störa Visits pågående verksamhet mycket ● Utmaning att anpassa entrén och access till lokalen på plan 2 ● Svårt att avgränsa Fenomenmagasinets yta och att kunna stänga av och låsa den när verksamheten är stängd ● Svårangepassad lokal på grund av högt i tak och öppna ytor ● Svårhanterad ljudnivå. Svårt att anpassa lokalen för att ta bort vibrationer/ljud från konserter kvällstid. Oro och obehag för djuren under kvällstid när Visit har verksamhet ● Tillstånd för djur i lokalen oviss ● Parkeringar: bara ett fåtal intill byggnaden ● Utemiljö finns ej att tillgå

Intellektet 1 (Galaxen), Olaus Magnus väg 44

Fastighetsägare: Akademiska Hus

Lokalen är vakant och disponerad på bottenplan, plan 2 och 3. Vakant yta: ca 4 500 kvm men går att avgränsa enligt önskemål.

Hyresnivå: förväntad hyresnivå på ca 2 200-2 900 kr/kvm/år, el tillkommer (inklusive kostnad för Anpassningar, beroende på hur stora och svåra Anpassningar Fenomenmagasinet behöver göra. Kostsamt är större ventilationsaggregat, avancerad utrustning för kyla/värme för djuren etc),

hänsyn är tagen till en tuff marknad gällande priser på byggmaterial i beräkningarna

Avtal: 10 års hyrestid, 5 års förlängning. En avsiktsförklaring kommer att kunna tecknas inom kort med Akademiska Hus, gällande den permanenta lokalen och en bilaga om dess förstudie. Ett skarpt hyresavtal kommer Akademiska Hus ta fram efter det att Lejonfastigheter har sagt "ja" till denna inhyrning och en riktig behovsbeskrivning kommer till stånd från Fenomenmagasinet, då denna ligger till grund för de anpassningar behöver göras. Först då regleras den slutliga hyresnivån i avtal.

Utemiljö: grönyta och dammar finns att tillgå för Fenomenmagasinet (försumbar kostnad, vet ej denna i dagsläget).

Tidplan ombyggnation, beroende på anpassningens storlek är ca 12 månader.

Evakueringslokal: Akademiska Hus ordnar en evakueringslokal tills anpassningarna i den permanenta lokalen är klara. Evakueringslokalerna är vakanta i dagsläget och redo för inflytt. Egen redan anpassad byggnad för djur finns under evakueringsperioden. Förväntad hyresnivå för evakueringslokalerna är ca 1 200 kr/kvm/år.

Fördelar	Nackdelar
<ul style="list-style-type: none"> ● Egen entré till lokalen ● Nära LiU, bra i samarbetet mellan Fenomenet och LiU ● Uthyrning för ett flertal barnkalas samtidigt ● Fastighetsägaren har erfarenhet av djur i lokal, så djuren är välkomna! ● Lugn miljö för djuren då ingen verksamhet "stör" denna lokal ● Bra kollektiva kommunikationer till området/lokalen ● Bra tillgång till p-platser ● Akademiska Hus hjälper gärna till med att marknadsföra flytten av Fenomenmagasinet då detta blir ett lyft för hela området 	<ul style="list-style-type: none"> ● Avståndet från gymnasieskolorna i Linköpings innerstad ● Anpassning av en liten del av lokalen behövs för att få en takhöjd som verksamheten kräver ● Svår access för otymplig utrustning/material

Samlad bedömning och rekommendation om ny lokal

Efter att ha besökt, bedömt och värderat lokalerna så har Fenomenmagasinet och Lejonfastigheter tillsammans fastlagt att en av lokalerna, "**Galaxen**" är **mycket väl lämpad för omlokalisering av Fenomenmagasinet**. Bland de

fördelar som lokalen har jämfört med Linköping Konsert och Kongress är att den är:

- tillgänglig (både i tid för flytt och som plats för besökare)
- väl anpassad för verksamheten
- möjlig att möta höjdkrav
- tillgodoser specialkrav (kemi, djur, ljud)
- avgränsningsbar
- erbjuder en attraktiv och tillgänglig utemiljö
- erbjuder möjlig evakuering under färdigställandet
- billigare

Ekonomiska konsekvenser

En flytt av Fenomenmagasinet är en ett komplext projekt och kommer att ta tid och kosta pengar. De kostnadsberäkningar som är gjorda fördelar sig i två huvudsakliga delar. Engångskostnader som är förknippade med flytten samt ökade hyreskostnader.

Ökade hyreskostnader

Den hyra Fenomenmagasinet betalar idag i Gamla Linköping är låg och en flytt till Galaxen innebär en betydligt högre hyra. Den nya hyran är marknadsmässigt rimlig men innebär ändå en ökning med **ca 3 mnkr** årligen. En nivå som Fenomenmagasinet inte kan bära med nuvarande driftbidrag och intäktsnivåer.

Kommunstyrelsen föreslås täcka den ökade hyreskostnaden och årligen pröva ersättningsnivån för att över tid ta hänsyn till förändringar i Fenomenmagasinet intäkter, övriga intressenters förutsättningar och vilja att finansiera verksamheten på en högre nivå.

Engångskostnader i samband med flytten

Den verksamhet som ska flyttas är inte att jämföra med en vanlig flytt där saker packas effektivt i lådor och enkelt flyttas. Bland det som ska flyttas finns levande djur, vatten och landlevande, med speciella krav och regelverk kring flyttning. Stora föremål som ett flygplan vilket inte lämpar sig att ta isär och flytta i mindre delar utan där den mest kostnadseffektiva metoden innebär att montera ner delar av fastigheten flytta flygplanet och sedan återuppbygga fastigheten.

Flyttkostnaderna bedöms uppgå till ca **4,5 mnkr**.

I samband med flytten kommer vissa andra kostnader uppstå som rör renovering av experimentutställningen, så att verksamheten kan öppna med hela, snygga och väl sammansatta stationer, ersättning av inventarier som inte kommer att kunna användas i de nya lokalerna etc.

Kostnader för renovering, tidigare lagd ersättning av slitna stationer, inköp av nya nödvändiga inventarier etc. uppskattas till ca **3 mnkr**.

Under den period som anpassning av nya lokaler, flytten, renovering och uppgradering av Fenomenmagasinets experimentstationer pågår kommer det att bli stora intäktstapp. Vissa delar av bortfallet kompenseras av minskade rörliga kostnader med det beräknade nettointäktsbortfallet uppskattas till ca **1,5 mnkr**.

Sammanlagt uppskattas engångskostnader i samband med flytten således till **9 mnkr**. Av dessa kommer **2 mnkr** att kunna finansieras av Fenomenmagasinets balanserade medel, resterande **7 mnkr** föreslås finansieras via kommunstyrelsen, delvis inom ram samt genom resursmedel.

Konsekvenser för verksamheten

Genom att flytta Fenomenmagasinet till Galaxen uppstår två vinster för Linköping samtidigt. Besöksmålet Gamla Linköping förstärks med en besöksattraktion, LasseMajas Deckarhus, som anspelar på och utnyttjar miljön som kan liknas vid böckernas "Valleby" och förhoppningsvis attraherar nya besöksgrupper som då samtidigt upptäcker Gamla Linköping värden och stärker Linköping som besöksmål.

Fenomenmagasinet, som egentligen inte fullt ut harmonierar med friluftsmuseets miljö, lokaliseras på universitetsområdet i närheten av både Vallastaden och Mjärdevi. En plats som stärker verksamhetens profil som science center och som bedöms underlätta ett utvecklat samarbete med universitetet och näringslivet.

De nya lokalerna som anpassas efter verksamhetens nuvarande behov och utvecklingsinriktning kommer att ge bättre förutsättningar för att möta både besökarnas och finansiärers krav och önskemål på ett Science center i framkant. Med planerad uppdatering av experimentutställningen och anpassningen till de nya lokalerna så kommer Fenomenmagasinet att erbjuda en förbättrad upplevelse för besökarna i samband med nyöppningen. Även detta stärker Linköpings attraktivitet.

Fenomenmagasinet planerar också att, beroende på tillgänglig finansiering, etablera tre nya större områden i verksamheten/utställningen:

- **Lärmiljö 2050** som är ett nytt experimentklassrum som kan användas av lärare, elever, forskare och allmänhet för att främja och stötta pedagogisk utveckling, digitalisering av skolan, immersivt lärande (AR/VR) mm.
- **Naturvetenskap förskola samt F-3** som är en satsning på "emergent science" vilken erbjuder redskap, handledning, inspiration och synliggör arbete som stimulerar naturvetenskapligt intresse hos yngre skolbarn.
- **Hållbar utveckling Östergötland** som är en ny interaktiv temautställning där hållbara energikällor ska kunna utforskas och förstås och där globala, regionala och lokala perspektiv förenas och nivåanpassas till alla åldersgrupper.

Sammantaget innebär alltså omlokaliseringen av Fenomenmagasinet och etableringen av LasseMajas Deckarhus ett lyft i flera dimensioner för Linköping.