

2022-12-20

**Underlag
hyresöverenskommelse
Fenomenmagasinet**

Del av Valla 1:2

Science Center

Fenomenmagasinet

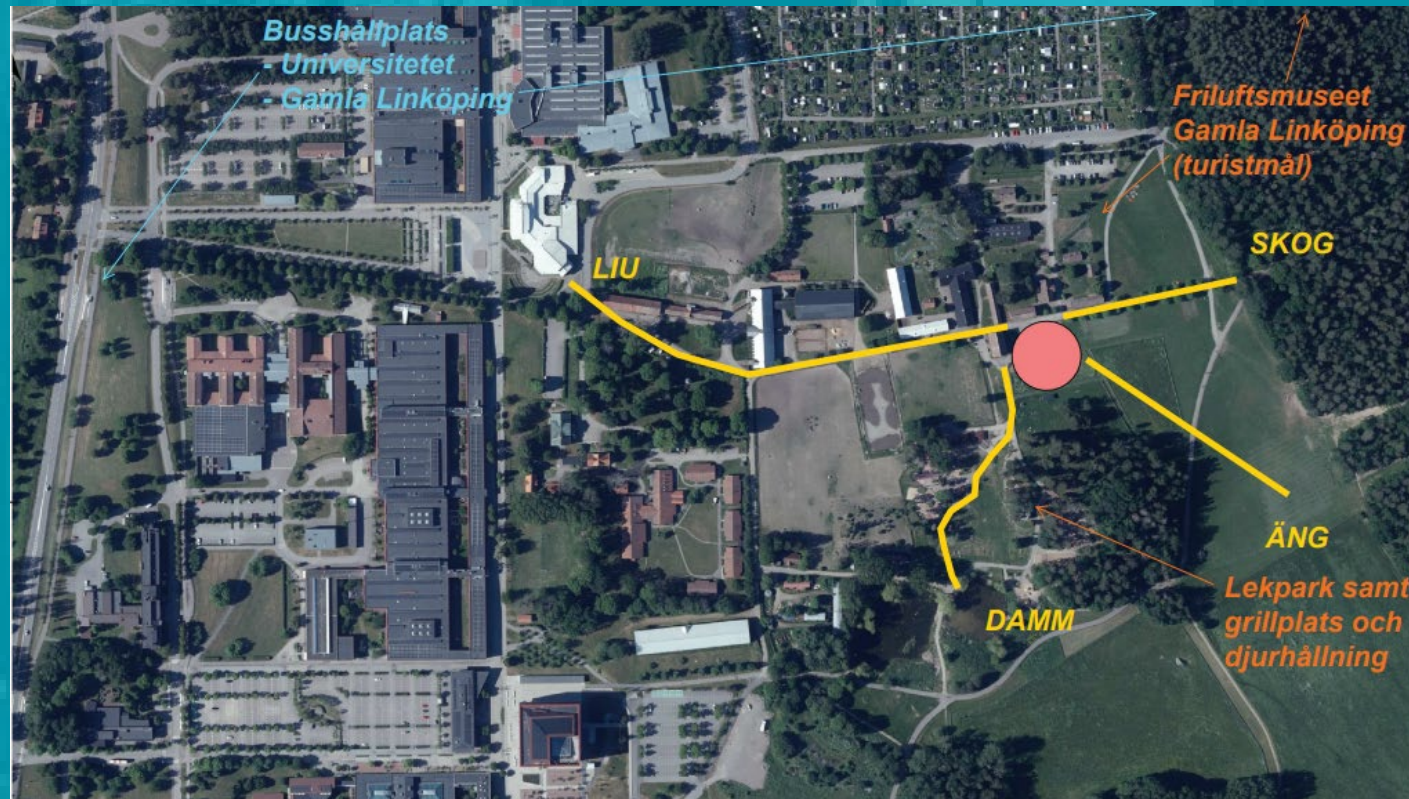


Lejonfastigheter

VALLA 1:2

FENOMENMAGASIN, SCIENCE CENTER

Lejonfastigheter föreslår att förvärva del av fastigheten Valla 1:2 av Kulturfastigheter i Linköping AB, på fastighet samt där uppföra en byggnad.



VALLA 1:2

Fenomenmagasinet

Bakgrund

Initialt betraktades projektet anskaffande av lokal till Fenomenmagasinets verksamhet som en ren tillämpning av hyresundantaget vilket innebär att LOU inte är ett krav. Galaxen valdes som lämplig lokal. Sedermera upptäcktes att lokalen kräver så pass mycket anpassningar att hyresundantaget inte kan tillämpas. Ett beslut togs därför att avbryta arbetet och inleda ett arbete med andra möjliga lösningar för anskaffande av lokal. Då hyresundantaget inte bedömdes tillämpligt på anskaffningen beslutades att konkurrensutsätta inhyrningen genom annonserad upphandling.

Lejonfastigheter hade under hösten 2021 tillsammans med Fenomenmagasinet sökt, besökt och värderat sex olika lokaler i Linköping. Efter avbrutet arbete med anskaffande av lokal på Galaxen utvärderades Lejonfastigheter eget bestånd samt fastigheter återigen efter lediga lokaler till Fenomenmagasinets verksamhet parallellt med utredning av möjliga vägval gällande upphandling. Inga lediga tomter eller lokaler fanns inom eget bestånd lämpliga för en långsiktig lokallösning som inte kräver upphandling.

Ett gediget och intensivt arbete startades av Lejonfastigheter tillsammans med Fenomenmagasinets personal med att ta fram upphandlingsunderlag till anskaffande av lokal. En analys av marknaden utefter ställda krav genomfördes med slutsatsen att flertalet möjliga respondenter återfanns.

Resultatet av upphandlingen gav en mycket ändamålsenlig lokallösning men avbröts i november 2022 då priset bedömdes var för högt. Intresset för aktuell lokallösning samt placering av fastigheten var stort och därav initierades ett arbete med att anpassa produkten tillsammans med aktuellt fastighetsbolag, Stångåstaden vilket sedermera resulterade i en överenskommelse i enlighet med nuvarande förslag till beslut.

VALLA 1:2

Fenomenmagasin, Valla fritidsområde



Platsens och dess närhet- Valla Gård

- Närhet till Valla skogen
- Närhet till ängar och djur
- Närhet till dammar
- Närhet till universitetet
- Närheten till Stads kvarteren Gamla Linköping
- Lättillgänglig med kollektivtrafik, cykel, bil eller promenad
- Inom området är det lätt att röra sig, ingen biltrafik
- Entré mot Vallaskogen

BESKRIVNING

*Förslag framtaget i
samverkan med
Kulturfastigheter*

Presentation aktuellt förslag



Föreslagen byggnad harmonierar mycket väl med sin omgivning och möter på ett utomordentligt sätt Fenomenmagasinets behov. Läget samt dess omgivningar ger potential till utbyggnad och utveckling av ett regionalt Science center för framtiden tillsammans med andra parter. Flera tomter återfinns i närheten med ytterligare möjlighet att utöka turistattraktionen i området i framtiden.

Med förslaget kan Lejonfastigheter säkerställa ett långsiktigt och stabilt ägande av fastighet för Fenomenmagasinet. Nyproduktion av fastighet har inneburit möjlighet till nytänkande samt stort fokus på lyhördhet inför kundens behov. Utsikt ses att arbeta fram en hållbar och klimatsmart byggnad med funktioner väl i samklang med Fenomenmagasinets verksamhet. Placeringen av fastigheten utökar attraktiviteten att bo och verka i Linköping samt stärker koppling mellan Linköping stad, Gamla Linköping, Valla samt Universitetet.

Projekt SKISSER & BILDER

Arkitektur utvändigt

Fredriksson Arkitektkontor, Felix Freudenthal Lotz

Dåtid, nutid och framtid samspelar

Referens från el-kvarnen i Björsäter

Rödfärgade silobyggnaden i Vikingstad

Variation i volym uppkommen efter invändig funktion

Typologi med en varierad fasad

Entré vänd mot gångstråket till Gamla Linköping med skyddande tak

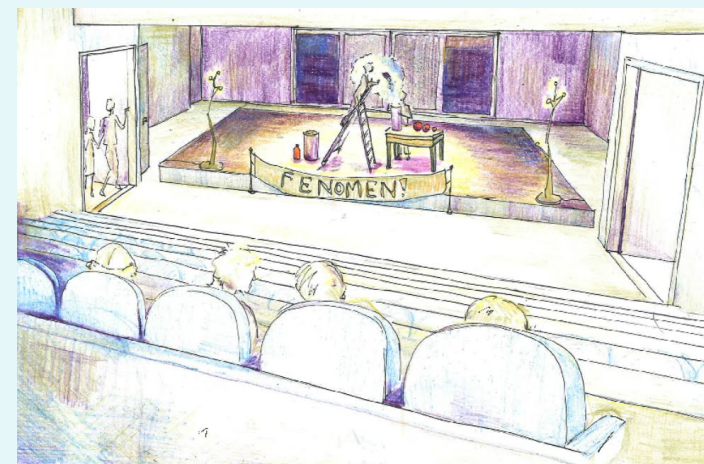
Område med förstärkt kulturvärde



Projekt SKISSER & BILDER

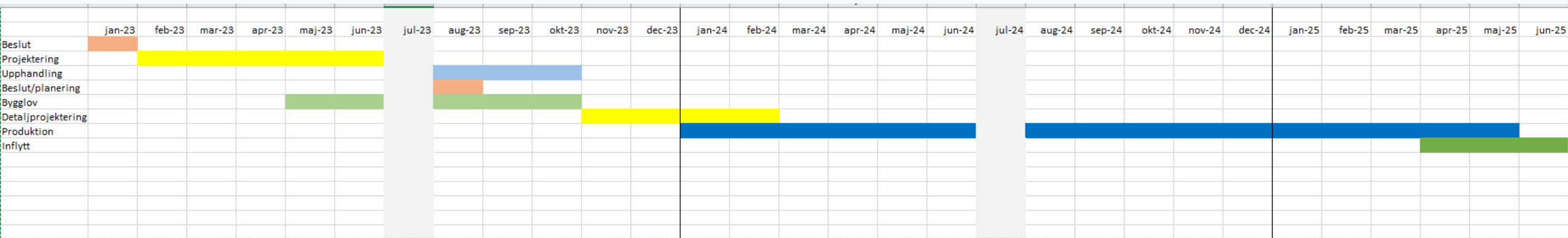


Arkitektur invändigt



Tidplan för projektet

Preliminär tidsplan som tagits fram i projektet förutsatt att nödvändiga beslut tas i rätt tid enligt nedan



- Att beslut tas i Lejonfastigheter AB:s styrelse under mars 2023.
- Att beslut tas under januari/februari 2023 i KS hos Linköpings kommun.
- Att beslut tas under februari 2023 i nämnd hos Linköpings kommun.
- Att hyresöverenskommelse, inklusive bilagor, tecknas efter tagna beslut inom Lejonfastigheter, UTB och KS.



EKONOMI

Projektets hyra kommer att regleras utifrån slutlig projektkostnad. Presenterad hyra är en maxnivå.

<i>Total projektvolym:</i>	<i>94 130 220</i>	<i>kr</i>
<i>Hyra</i>	<i>6 045 075</i>	<i>kr/år</i>
<i>Maxhyra, underlag till beslut</i>	<i>3 015</i>	<i>kr/kvm/år</i>
<i>Målhyra</i>	<i>2 800</i>	<i>kr/kvm/år</i>
<i>Avtalstid:</i>	<i>20</i>	<i>år</i>

MARKNADS- LÄGET

Upphandlingar senaste året

Objekt	Entreprenad-kostnad / BTA (upphandling median)	Upphandlingsdatum	Yta (kvm BTA / BRA)	Hyra / BRA (kalkylerad)
Fsk Blåeldsbågen	33 413 kr/kvm	2021-03	820 / 750	2350 kr/kvm
Fsk Honnörsgatan	29 637 kr/kvm	2021-02	1400 / 1300	2325 kr/kvm
Fsk Ellen Key	Ca 40 000 kr/kvm	2021-10	1350/1450	3300 kr/kvm
Fsk Lärdomsgatan	37 892 kr/kvm	2022-06	1500 / 1350	3810 kr/kvm
Blästadskolan (pågående)	Ca 29 000 kr/kvm	2022-11	2700 / 2530	2212 kr/kvm
Fenomenmagasinet resultat upphandling	okänt	2023-11	2240 / 2005	3456 kr/kvm
Fenomenmagasinet kalkyl Lejonfastigheter	31 000 kr/kvm (uppskattning)	2023-12	2240 / 2005	3015 kr/kvm

MARKNADS- LÄGET

Vad driver kostnader?

- *Inflationen, covid-19 och kriget i Ukraina har som följd:*
 - ❑ *Ökade marknadspriser på byggentreprenader*
 - ❑ *Ökade materialkostnader*
 - ❑ *Ökade drivmedelskostnader*
 - ❑ *Ökade räntekostnader*
 - ❑ *Ökad riskkostnad hos entreprenör pga. osäkerhet i materialkostnader*
- *Projektspecifikt – tomtköp, kulturhistorisk prägel på området/huset. (ca 2 500 kr/kvm av projektkostnaden)*
- *” Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med 15,2 procent mellan november 2021 och november 2022. Från januari 2022 till november 2022 ökade årstakten kontinuerligt förutom under augusti 2022 och under november 2022” (SCB – Byggkostnadsindex, BKI).*



Kommun- styrelsen /nämnd FÖRESLÅS BESLUTA

Att förhyra i detta dokument beskriven lokal till Fenomenmagasinet.



*Tack för att du
har lyssnat!*