

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nytt hyresavtal för Diesilverkstan i Sickla

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå avtal med Atrium Ljungberg enligt bilagda avtal.
2. Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar enligt punkten 1 uppdras till enhetschefen för enheten för fastighetsförvaltning att underteckna avtalet.

Sammanfattning

Den 20 juni 2017 (KUN 2017/95 § 36) fattade kulturnämnden ett inriktningsbeslut gällande utvecklingen av Diesilverkstadens lokaler. Förslaget är att kommunstyrelsen tecknar ett nytt 10-årigt hyresavtal med Atrium Ljungberg gällande totalt 4 049 kvadratmeter för kulturhus och bibliotek. Sammantaget innebär det nya hyresavtalet en ökad hyra för kulturnämnden inklusive förvaltning, drift och administration med ca 2,5 miljoner kronor per år. Kulturnämndens finansiering för ökade hyreskostnader hanteras i mål- och budgetprocessen

Ärende

Den 20 juni 2017 (KUN 2017/95 § 36) fattade kulturnämnden ett inriktningsbeslut gällande utvecklingen av Diesilverkstadens lokaler. Utöver kulturnämndens definierade behov av verksamhetsutveckling och effektivare lokalanvändning, lyftes även Diesilverkstadens behov att utvecklas utifrån att kollektivtrafik och närmiljö byggs om, vilket förväntas leda till ett ökat besöksstryck till följd av nya flöden genom huset och i dess närhet. Inriktningen innebär att huset ska behålla sin nuvarande inriktning, och att barn och ungdomar är prioriterade målgrupper. Inriktningsbeslutet innebär en ökning av ytor med ca 900 kvadratmeter vilket skulle rendera en mycket högre hyreskostnad, preliminärt beräknad till en ökning om 5 miljoner kronor per år.

Utöver beslut om Diesilverkstadens inriktning gavs kultur- och fritidsdirektören i uppdrag att i den fortsatta processen arbeta för ett mer effektivt lokalutnyttjande samt smarta och samordnande lösningar i syfte att minska behovet av tillkommande ytor, samt samordnande lösningar i syfte att minska behovet av tillkommande ytor. Detta arbete har genomförts i samarbete mellan verksamheterna, enheten för fastighetsförvaltning och fastighetsägaren.



Resultatet innebär bland annat att vissa allmänna ytor återlämnas till fastighetsägaren, vilket ger minskade driftkostnader om 350 000 kronor per år.

På sikt kan även fler allmänna ytor komma att övergå till fastighetsägaren. Utvecklingen innebär vidare att bibliotekets publika ytor utökas med flera rum för exempelvis studier och läsning. Nya effektivare personal- och kontorsytor tillskapas inom biblioteksverksamheten. I kulturhuset skapas en ny danssal, ny musikstudio, och Arenan flyttas till en ny större lokal för kreativt skapande och publik verksamhet. Dagens arena fungerar inte för verksamhetens behov och brister i tillgänglighet. Lokalen anpassas för att kunna möta efterfrågan från personer med funktionsvariationer. Den öppna delen på plan 3, glasas in för att hindra störande ljud som stör verksamheterna på det nedre planet. Konstförrådet flyttas till en större lokal i angränsande byggnad, och får en bättre anpassning.

Kulturnämnden behandlar vid sammanträde den 23 mars 2021 ett ärende om nytt hyresavtal för Dieselverkstan. Det är kulturnämnden som får den ökade hyreskostnaden. Det bör påpekas att det nuvarande hyresavtalet med Atrium Ljungberg sannolikt kommer sägas upp för omförhandling av hyresvärden om inte nytt avtal tecknas. En förhandling skulle i ett sådant läge rendera en högre hyra än dagens och då utan förbättrade funktioner.

Förslaget är att kommunstyrelsen tecknar ett nytt 10-årigt hyresavtal med Atrium Ljungberg gällande totalt 4 049 kvadratmeter för kulturhus och bibliotek. Enhetschefen har delegation av kommunstyrelsen att teckna hyresavtal upp till 10 år. Frågan är dock av principiell vikt och rör en relativt stor kontraktssumma vilket gör att kommunstyrelsen bör fatta beslut i ärendet. Utöver det aktuella hyresavtalet tecknas ett femårigt avtal för Arenan som flyttas till ny lokal om 303 kvadratmeter, och ett avtal gällande konstförrådet om cirka 40 kvadratmeter. Dessa avtal kan undertecknas enligt delegation.

Den hyra kommunen betalar till Atrium Ljungberg idag är 9,8 miljoner kronor. Atrium Ljungberg har aviserat ny hyra, utan ombyggnation och förändrade funktioner, till minst 11 miljoner kronor. Den hyresnivå som är föreslagen enligt det nya hyresavtalet är totalt 12,5 miljoner kronor för en något större yta än dagens förhyrning. Hyran om 12,5 miljoner kronor är efter avdrag med bidrag från Atrium Ljungberg för gemensamma tjänster och sommarteater på Markusplatsen.

Den nuvarande samhällsarenan fungerar inte för den verksamhet som bedrivs. Den har bristfällig tillgänglighet för en prioriterad målgrupp i form av funktionsvarierade, ytan är dåligt utnyttjad idag på grund av att den är svårtillgänglig, ljudstörd och att verksamhet i arenan kan störa andra verksamheter i huset. Det finns stor brist på danssalar i Sickla och med den nya lösningen tillskapas en danssal. Biblioteket får läsesal och studieplatser samt mötesrum som saknas idag. Den nuvarande gränsdragningen mellan Atrium Ljungberg och kommunen är otydlig och skapar mycket irritation och det nya hyresavtalet förväntas ta bort mycket av frustration och otydlighet.

| KONTRAKTSTID | YTA | KR/KVM | ÅRSHYRA |
|--------------|-------|--------|------------|
| 10 ÅR | 4 046 | 2 859 | 11 565 510 |
| 5 ÅR | 303 | 3 096 | 938 097 |
| SUMMA | 4 039 | | 12 503 607 |



Sammantaget innebär det nya hyresavtalet en ökad hyra för kulturnämnden inklusive förvaltning, drift och administration med cirka 2,5 miljoner kronor per år. Kulturnämndens finansiering för ökade hyreskostnader hanteras i mål- och budgetprocessen.

Tidplan

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Nytt hyresavtal tecknas | Mars 2021 |
| Projektstart | April 2021 (prel.) |
| Färdigställande | December 2021 |
| Hyresavtalet börjar gälla | 1/1 2022 |

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens hyra som belastar kulturnämnden ökar med drygt 2,5 miljoner kronor per år från år 2022.

Konsekvenser för barn

Barn och ungdomar är prioriterade målgrupper för de verksamheter som planeras samverka i vidareutvecklingen av Dieselverkstaden. Genom att utveckla ytorna ökar förutsättningarna för att fler barn och ungdomar ska upptäcka, och ta del av den mångfald av aktiviteter som erbjuds. Genom samverkan kan fler kompetenta vuxna bidra till barn och ungdomars personliga utveckling och behov av vuxna. Barn och ungdomar planeras även få utökade möjligheter att organisera och genomföra aktiviteter på egen hand, vilket är efterfrågat av målgruppen.

Bilagor

Nytt hyresavtal för Dieselverkstan, bestående av 2 avtal där avtal 1311-2010001-02 är föremål för beslut

Kersti Hedqvist
 Enhetschef
 Enheten för fastighetsförvaltning