

Motion från Sebastian Jaktling (S) och Lina Olsson (S) Gör Lund Södra till ett centralt allaktivitetshus - återrapportering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta att avslå motionen.

Sammanfattning

Sebastian Jaktling (S) och Lina Olsson (S) har den 8 februari 2021 inkommit med motion vari det föreslås att kommunfullmäktige uppdrar åt kultur- och fritidsnämnden och servicenämnden att omvandla Lund Södra till ett allaktivitetshus. Motionen har varit på remiss hos kultur- och fritidsnämnden samt servicenämnden. Nämnderna är positiva till att skapa en mötesplats på Lund Södra.

Kommunstyrelsen beslutade den 12 januari 2022, § 22, att återremittera ärendet till kommunkontoret med uppdraget att i samverkan med relevanta förvaltningar kostnadsberäkna motionens förslag samt att undersöka om det finns andra intressenter. Serviceförvaltningen har under våren 2022 genomfört en enkel utredning. Årshyran beräknas hamna på en hög nivå, cirka 4 400 kronor per kvadratmeter. I dagsläget finns inte några aktuella identifierade hyresgäster, varken interna eller externa. Ombyggnad till ett allaktivitetshus (publik byggnad) är inte möjlig då verksamheten kräver installation av hiss.

Kommunfullmäktige föreslås avslå motionen.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2022-08-08 Motion från Sebastian Jaktling (S) och Lina Olsson (S) Gör Lund Södra till ett centralt allaktivitetshus – återrapportering
- Serviceförvaltningens rapport 2022-06-02 Enkel utredning – Ombyggnad av Tullbommen 1 (Södra station)

2022-08-08

Diarienummer

KS 2021/0149

- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2022-01-12 § 22 Motion från Sebastian Jaktling (S) och Lina Olsson (S) Gör Lund Södra till ett centralt allaktivitetshus
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2021-11-26 Motion från Sebastian Jaktling (S) och Lina Olsson (S) Gör Lund Södra till ett centralt allaktivitetshus
- Motion från Sebastian Jaktling (S) och Lina Olsson (S) Gör Lund Södra till ett centralt allaktivitetshus, inkommen 2021-02-08

Ärendet

Bakgrund

Sebastian Jaktling (S) och Lina Olsson (S) har den 8 februari 2021 inkommit med motion vari det föreslås att kommunfullmäktige uppdrar åt kultur- och fritidsnämnden och servicenämnden att omvandla Lund Södra till ett allaktivitetshus. Kultur- och fritidsnämnden föreslås även få i uppdrag att, tillsammans med övriga berörda nämnder, säkerställa att föreningar som idag är i behov av nya lokaler i centrala Lund erbjuds plats i Allaktivitetshuset Lund Södra. Kommunfullmäktige föreslås även uppdras åt kommunstyrelsen att beakta eventuella tillkommande kostnader i EVP 2022–2024.

Motionen har varit på remiss hos kultur- och fritidsnämnden samt servicenämnden. Nämnderna är positiva till att skapa en mötesplats på Lund Södra.

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2022 att återremittera ärendet till kommunkontoret med uppdraget att i samverkan med relevanta förvaltningar kostnadsberäkna motionens förslag samt att undersöka om det finns andra intressenter.

Enkel utredning av byggnaderna

Mot bakgrund av kommunstyrelsens återremiss har serviceförvaltningen under våren 2022 genomfört en enkel utredning av de två byggnaderna, se bilaga 1.

Några generella förutsättningar anges i utredningen såsom att byggnaderna har ett eftersatt underhåll. Gällande Stinsbostaden har invändigt underhållsansvar legat hos tidigare hyresgäst. Byggnaderna har även utifrån olika lagstiftningar åsatts rivningsförbud, bevarandekrav samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen möjliggör en mindre utbyggnad för att möta dagens myndighetskrav gällande tillgänglighet i egenskap av RWC och tillgänglig entré. Eventuell tillbyggnad ska vara av samma tidstypiska arkitektur som befintligt

2022-08-08

Diarienummer

KS 2021/0149

hus. Byggnaderna får inte byggas ihop. Tidplanen för en projektering och renovering bedöms till 13–18 månader.

I utredningen presenteras fyra möjliga scenarier för byggnaderna:

1. Befintligt skick utan investering
2. Kontorslokal – Renovering av byggnad och lokalanpassa till kontorsbyggnad
3. Allaktivitetshus – Renovering av byggnad och lokalanpassa till allaktivitetshus
4. Allaktivitetshus och kontor – Renovering av byggnad och delvis publik byggnad

1. Befintligt skick utan investering

Rent tekniskt är dagens användning av byggnaderna begränsad av ventilationen då den inte uppfyller dagens krav på arbetsmiljö. Byggnaderna får därmed inte användas som stadigvarande arbetsplats. Ur brandsynpunkt får plan 2 inte användas då godkänd utrymningsväg saknas och ur tillgänglighetssynpunkt är lokalerna inte godkända för publik verksamhet.

2. Kontorslokal – Renovering av byggnad och lokalanpassa till kontorsbyggnad

Detta scenario innebär en renovering av byggnaderna som möter dagens myndighetskrav och standard samt verksamhetsanpassning till kontor. Båda byggnaderna omfattas då behovet av underhåll är snarlikt. Förslaget möjliggör 10–12 kontorsplatser (fördelat på två våningsplan) per byggnad inklusive kontorsservice som konferensrum, pentry, kapprum och RWC. Byggnader som inrymmer bostäder och/eller arbetslokal med färre än tre våningar behöver inte hiss. Därav passar byggnaderna utmärkt för kontorsändamål då det blir ett effektivt nyttjande av plan 2 även utan hiss.

3. Allaktivitetshus – Renovering av byggnad och lokalanpassa till allaktivitetshus

Den största skillnaden jämfört med scenario 2, att anpassa byggnaderna till allaktivitetshus och inte kontor, är att byggnaderna då klassas som publik. Det medför att både plan 1 och 2 ska vara tillgänglighetsanpassade. Att tillgängliggöra ovanvåningarna med invändig eller utvändigt hiss samt att lösa brandkraven är mycket kostsamt samtidigt som det är en utmaning rent tekniskt kontra kulturbevarande. Enligt stadsantikvarien ska användning av plan 2 som framtvingar hiss och/eller extern utrymningsväg undvikas.

Ett alternativ är att endast använda våningsplan 1 i de båda byggnaderna som publikt allaktivitetshus och använda plan 2 för tillfällig vistelse såsom förråd och teknikrum. Detta alternativ leder

2022-08-08

Diarienummer

KS 2021/0149

dock till ett ineffektivt nyttjande av byggnaderna. Efter funktioner som RWC, kapprum och pentry återstår endast ca 40–50 kvm per byggnad på plan 1 att använda för verksamhet. Bedömningen är att det blir för små ytor för att bedriva publik verksamhet såsom ett allaktivitetshus eller liknande.

4. Allaktivitetshus och kontor – Renovering av byggnad och delvis publik byggnad

Scenario 4 är en hybrid mellan allaktivitetshus och kontor. Byggnaderna delas in i en publik bottenvåning och ett icke-publik plan 2. Genom denna indelning undviks dels installation av hiss men också behovet av utrymningstrappa. Likt scenario 3 bedöms det bli det för små ytor för en publik verksamhet.

Möjliga hyresgäster

I oförändrat skick kan byggnaderna på Södra station endast hyras ut som exempelvis rastplats eller mötesrum för icke-publik tillfällig verksamhet så som Markentreprenad, Nattvandrare eller SommarLund.

I dagsläget finns inget identifierat behov inom kultur- och fritidsförvaltningen för vare sig allaktivitetshus eller kontor. Dock ligger byggnaderna i det för kultur- och fritidsförvaltningen strategiska kulturstråket.

Serviceförvaltningen har heller inte några aktuella identifierade intressenter, varken interna eller externa. De aktörer som tidigare har visat intresse bedöms av olika anledningar inte längre vara aktuella. Pensionärsorganisationernas behov av lokaler har specifikt varit uppe för diskussion. Utifrån uppgifter i samband med en motion om ett Seniorernas hus efterfrågas generellt stora samlingslokaler i centrala Lund till ingen eller rimlig kostnad vilket inte Södra station kan tillgodose.

Föredragning

De två byggnaderna Södra station och Stinsbostaden i fastigheten Tullbommen 1 ägs av Lunds kommun och innehåller kontorslokaler vilket innebär arbetsplatser, kök/pentry, WC och förråd. Byggnaderna är relativt små; cirka 135 BTA vardera fördelat på två våningsplan. Södra station långtidshyrdes tidigare som föreningslokal av fackförbundet Kommunal och Stinsbostaden har de senaste 30 åren varit uthyrt till Röda Korset. Båda byggnaderna saknar hyresgäster sedan drygt ett år.

Byggnaderna har ett stort behov av upprustning och renovering för att möta dagens myndighetskrav. Byggnaderna föreslås att bli q- och

2022-08-08

Diarienummer

KS 2021/0149

k-märkta i ny detaljplan vilket är begränsande samtidigt som det är kostnadsdrivande.

All användning som framtvingar hiss och extern utrymningsväg ska undvikas enligt stadsantikvarien. Detta medför att ombyggnad till ett allaktivitetshus (publik byggnad) inte är möjlig då verksamheten kräver installation av hiss. Hybridlösning med en delvis publik byggnad är möjlig utan installation av hiss men ytan som kan disponeras som allaktivitetshus eller liknande, ca 40–50 kvm per byggnad, bedöms inte vara tillräcklig utifrån ett verksamhetsperspektiv.

Utifrån en sammanvägning av dagens myndighetskrav, byggnadernas bevarandekrav samt kostnadsbilden görs bedömningen att byggnaderna kan renoveras och lokalanpassas till kontor. Årshyran beräknas hamna på en hög nivå, cirka 4 400 kronor per kvadratmeter. I dagsläget finns inte några aktuella identifierade hyresgäster, varken interna eller externa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås kommunfullmäktige avslå motionen.

Beredning

Kommunkontoret har berett återremissen tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Nuvarande årshyra för Södra station är 124 000 kr (919 kr/kvm, år) samt för Stinsbostaden 117 000 kr (934 kr/kvm, år). Båda byggnaderna står sedan drygt ett år utan hyresgäster vilket medför att de endast genererar kostnader och inte några hyresintäkter för kommunen. Byggnaderna kan i dagsläget endast hyras ut för tillfällig, icke-publik verksamhet.

Investeringsutgiften för scenario 2 - att renovera byggnaderna och lokalanpassa till kontor – uppskattas till 16–19 000 000 kr, vilket ger en preliminär årshyra för Södra station på 587 000 kr (4 348 kr/kvm, år) samt för Stinsbostaden 550 000 kr/år (4 400 kr/kvm, år).

Den preliminära årshyran på cirka 4 400 kr per kvadratmeter ligger på samma nivå som vid en eventuell renovering av Gula Villan, som är en annan av kommunens äldre byggnader i jämförbart skick. Hyresnivån blir därmed mer än det dubbla utifrån en bedömd marknadshyra i jämförbara objekt. En annan jämförelse är att en

2022-08-08

Diarienummer

KS 2021/0149

marknadsmässig hyra i kontorslokaler i nyrenoverat skick i ett centralt läge ligger på cirka 1 100–1 200 kr per kvadratmeter.

Scenario 3 och 4 – att renovera byggnaderna och lokalanpassa till allaktivitetshus alternativt till allaktivitetshus och delvis publik byggnad – är inte kostnadsberäknade eftersom alternativen inte bedöms vara tillräckligt stora för en publik verksamhet såsom ett allaktivitetshus.

Ingen nämnd har i nuläget avsatt medel för årshyran. Samtidigt genererar de tomma lokalerna ett intäktsbortfall för kommunen och det är angeläget att hitta en hyresgäst. Om kommunen vill utveckla dessa två bevarandevärda byggnader behöver medel avsättas i EVP 2023–2025. Tidplanen för en projektering och renovering bedöms till 13–18 månader.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

--

För kännedom:
Motionärerna
Kultur- och fritidsnämnden
Servicenämnden
Pensionärernas riksorganisation (PRO)