



Kommunfullmäktige

Vänskapens hus

Sammanfattning

Vänskapens Hus är inrymt i fastigheten Sankt Peter 39, Bredgatan 19-21 i Lund. Byggnaderna är sedan 1995 skyddade som byggnadsminnen enligt Kulturmiljölagen 3 kap. Föreningen Vänskapens hus bedriver verksamhet i lokalerna och upplåter även lokalerna åt flera andra föreningar.

Föreningen Vänskapens hus är uppsagda från lokalerna per den 31 december 2019. Föreningen har enligt avtalet med kommunen inte betalat någon hyra men har varit skyldiga att ansvara för skötsel och drift av fastigheten, underhåll av fastighetens byggnader, uppvärmning samt fastighetsskatt.

Lokalerna är i dåligt skick och den uppskattade investeringsutgiften för att rusta upp fastigheten har tidigare bedömts till 11 mkr – 19 mkr beroende på ambitionsnivå. Investeringen genererar en årlig driftskostnad för hela fastigheten på mellan 1 350 tkr – 1 900 tkr exkl fastighetsskatt som måste finansieras via hyresintäkter.

För att få de kulturhistoriska värdena av fastigheten belysta samt få en second opinion angående fastighetens status, åtgärdsförslag och kostnadsbedömningar, har kommunkontoret under våren 2020 beställt två rapporter; en från Kulturen i Lund och en från Magnacon (konsultbolag i bygg- och fastighetsbranschen med erfarenhet av att renovera gamla byggnader). Dessa rapporter överensstämmer till stora delar med tidigare bedömningar.

Kommunkontoret anser att det krävs ett ställningstagande kring vad kommunen vill göra med fastigheten, avyttra eller utveckla, samt att de ekonomiska konsekvenserna av detta belyses. Vilken verksamhet som ska bedrivas i fastigheten, hur den ska organiseras och till vilken kostnad hänger ihop med och är beroende av vad kommunen vill göra med fastigheten.

Nödvändiga åtgärder i fastigheten är av den omfattningen att det under tiden för åtgärdandet inte är möjligt att bedriva verksamhet i

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

byggnaden. Föreningen Vänskapens hur måste således hitta andra lokaler för att bedriva sin verksamhet, om inte långsiktigt så kortsiktigt.

Kommunkontorets förslag är:

- att uppdra åt servicenämnden att ta fram ett förslag för det fortsatta användandet av fastigheten Sankt Peter på Bredgatan 19-21 och återkomma till kommunstyrelsen med underlag för beslut,
- att fastigheten Sankt Peter på Bredgatan 19-21 inte ska upplåtas åt Föreningen Vänskapens hus när det tillfälliga hyresavtalet löper ut samt
- att uppdra åt servicenämnden att fortsatt föra dialog med Föreningen Vänskapens hus och de föreningar som bedriver verksamhet i huset kring alternativa lokaler.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 15 juni 2020

Bilaga 1 Kulturen i Lund – PM granskning 2020-06-08 WSPS
statusrapport om fastigheten Sankt Peter 39

Bilaga 2 Magnacon – Rapport 2020-06-12 Vänskapens hus i Lund.

Kommunfullmäktiges beslut den 27 februari 2020, § 69.

Kommunstyrelsens beslut den 4 februari 2020, § 44.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

Ärendet

Bakgrund

Vänskapens Hus är inrymt i fastigheten Sankt Peter 39, Bredgatan 19-21 i Lund. Byggnaderna är sedan 1995 skyddade som byggnadsminnen enligt Kulturmiljölagen 3 kap. Föreningen Vänskapens hus bedriver verksamhet i lokalerna och upplåter även lokalerna åt flera andra föreningar. Vänskapens hus är uppsagda från lokalerna per den 31 december 2019. Föreningen har enligt avtalet med kommunen inte betalat någon hyra men har varit skyldiga att ansvara för skötsel och drift av fastigheten, underhåll av fastighetens byggnader, uppvärmning samt fastighetsskatt.

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

Lokalerna är i dåligt skick och den uppskattade investeringsutgiften för att rusta upp fastigheten ligger i spannet 11 mkr – 19 mkr beroende på ambitionsnivå. Investeringen genererar då en ungefärlig hyreskostnad för hela fastigheten på mellan 1 350 tkr – 1 900 tkr per år exkl fastighetsskatt.

Kommunkontoret föreslog i januari 2020 att fastigheten framöver inte ska upplåtas åt Vänskapens hus och att servicenämnden får i uppdrag att fortsatt föra dialog med Vänskapens hus kring alternativa lokaler.

Kommunstyrelsen beslutade den 4 februari 2020

- att uppdra åt servicenämnden att förlänga det nuvarande hyreskontraktet avseende fastigheten på Bredgatan 19-21 till dess att Vänskapens hus erbjuder acceptabla lokaler
- att uppdra åt servicenämnden att vidta de åtgärder som är motiverade av brandsäkerhetsskäl i fastigheten Sankt Peter 39, Bredgatan 19 och 21, så att alla tidigare utnyttjade ytor återigen kan disponeras av Vänskapens hus. Åtgärderna ska vara kostnadseffektiva och inte överstiga 3 miljoner kr
- att uppdra åt kommunkontoret att i samverkan med berörda nämnder fortsatt föra dialog med Fontänhuset och Föreningarnas hus kring alternativa lokaler.
- att uppdra åt servicenämnden att i dialog med Vänskapens hus erbjuda acceptabla lokaler till föreningen
- att ett långsiktigt hyreskontrakt och stöd till den socialt motiverade verksamheten i Vänskapens Hus formuleras enligt samma och likvärdiga principer som gäller för kommunens hantering av Fontänhuset.

Kommunfullmäktige beslutade den 27 februari 2020

- att återremittera ärendet till kommunstyrelsen med uppdrag att klarlägga de juridiska och tekniska förutsättningarna inför den fortsatta processen.

Beredning

Kommunkontoret har berett ärendet tillsammans med serviceförvaltningen. Frågan kring Vänskapens hus handlar om två

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

delar; fastigheten och verksamheten. Ett beslut avseende kommande verksamhetsutövning i fastigheten måste först komma till stånd för att ett fortsatt arbete med fastighetsåtgärder ska vara effektivt och värdefullt.

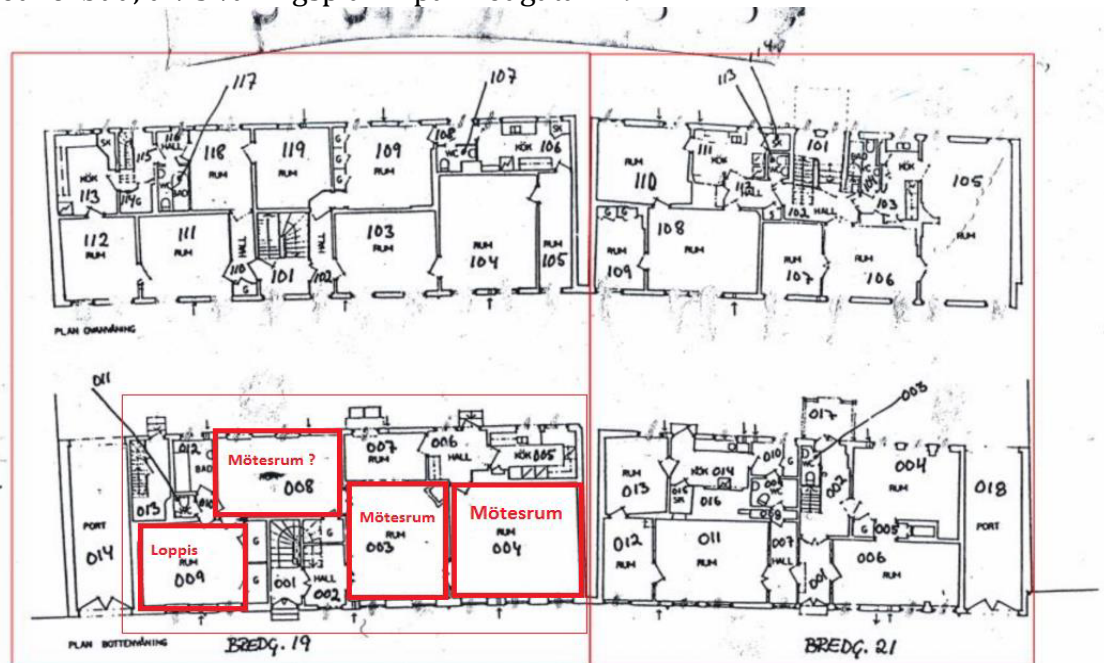
Nedan kommenteras de olika uppdragen:

Fastigheten Sankt Peter, Bredgatan 19-21

Fastigheten - förlänga det nuvarande hyresavtalet

Det gamla hyresavtalet för Vänskapens hus löpte ut 2019-12-31. Ett nytt tillfälligt avtal har tecknats t o m 2020-06-30. Föreningen har i juni 2020 beviljats uppskov med avflyttning till 2020-08-31. Under tiden 2020-07-01 – 2020-08-31 ska de villkor som framgår av hyresavtalet gälla det vill säga att ingen hyra utgår men föreningen ska stå för el, värme, underhåll, fastighetsskatt osv. Vänskapens hus får därefter begära nytt uppskov hos serviceförvaltningen.

Kontraktet avser endast den del av fastigheten, Bredgatan 19 våningsplan 1, som inte har förbud och föreläggande enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor eftersom övriga delar av fastigheten (ca 75%) inte får användas. De rödmarkerade rummen på bilden nedan visar de ca 25 % av fastigheten som inte är belagda med förbud, d v s våningsplan 1 på Bredgatan 19.



2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

Fastigheten - status

Under hösten 2019 har Räddningstjänsten Syd genomfört en brandtillsyn av fastigheten där stora delar av byggnaden är belagd med förbud och föreläggande enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Beslutet baseras bland annat på att det saknas brandavskiljande konstruktioner och väggar, erforderliga utrymningsvägar samt bristande skyltning och släckningsutrustning. Sammanfattningsvis gör Räddningstjänsten bedömningen att brandskyddet i byggnaden inte är anpassad för publik verksamhet enligt dagens gällande byggregler i BBR 27. För att säkerställa brandskyddet krävs omfattande åtgärder.

2018 utförde konsultföretaget WSP en statusbesiktning av fastigheten, gav åtgärdsförslag och en kostnadsbedömning. Enligt WSPs grova bedömning uppgår de sammanlagda kostnaderna för att åtgärda fastigheten till ca 13 miljoner kr exkl antikvariska hänsyn och miljöutredning. Av WSPs rapport framgår att byggnaderna är bristfälligt underhållna och att det förekommer skador och brister av olika karaktär så som skadeinsektsangrepp på takstolar och bjälkar, fuktgenomträngning i källarytterväggar, ålderdomliga elinstallationer och utrustningar, bristfällig ventilation och fel i värmesystemet. Fastigheterna håller generellt låg standard och uppfyller inte dagens krav på bl a tillgänglighet och energi.

Fastigheten – status, second opinion

Utifrån WSPs rapport har servicenämnden tidigare uppskattat investeringsutgiften för att rusta upp Vänskapens hus till 11 mkr – 19 mkr beroende på ambitionsnivå. Investeringen genererar en årlig driftskostnad för hela fastigheten på mellan 1 350 tkr – 1 900 tkr exkl fastighetsskatt som måste finansieras via hyresintäkter.

För att få de kulturhistoriska värdena av fastigheten belysta samt få en second opinion angående fastighetens status, åtgärdsförslag och kostnadsbedömningar, har kommunkontoret under våren 2020 beställt två rapporter; en från Kulturen i Lund och en från Magnacon (konsultbolag i bygg- och fastighetsbranschen med erfarenhet av att renovera gamla byggnader). Rapporterna biläggs ärendet. Nedan följer en kortfattad sammanfattning:

- *Kulturen – PM granskning WSPs statusrapport (bilaga 1)*

Syftet med Kulturens PM är att beakta de frågor i WSPs rapport som kräver ytterligare utredning utifrån de kulturhistoriska värdena i fastigheten. Kulturens bedömning utgår ifrån WSPs rapport, en arkivsökning och besök på plats.

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

Kulturen anger att byggnaderna på Bredgatan 19 och 21 utgör en del av vårt mest värdefulla kulturarv, det finns mycket få bevarade byggnader från denna tid och i denna byggnadstradition i våra svenska städer. Målet bör vara att säkerställa dessa byggnader på lång sikt, underhålla kontinuerligt och att verksamheterna som bedrivs i lokalerna tar hänsyn till detta och att åtgärder för verksamheten anpassas till byggnadernas förutsättningar. Det gör att energibesparingar eller åtgärder för att förenkla förvaltningen måste komma i andra hand efter säkerställandet av de kulturhistoriska värdena, dock måste en användning av byggnaden prioriteras för att säkerställa byggnaden på sikt.

Enligt Kulturen berör några punkter i WSPs rapport inre ytskikt som egentligen inte utgör hot mot byggnadens fortbestånd utan mer handlar om estetik eller subjektivt präglade upplevelser. Däremot är punkter som berör byggnadens stomme och yttre ytskikt väsentliga att utreda vidare eller åtgärda för att säkerställa byggnadens fortbestånd. Brandskyddsåtgärder och takomläggning lyfts fram som de mest prioriterade åtgärderna. Andra exempel som ges är: sprickor i puts, läckage i yttertak och insektsangrepp i takstol, fukt i källare och brister i dränering. Det konstateras att det på vinden lagras stora mängder brännbart material i form av textilier, böcker och möbler vilket även försvårar besiktningen.

I PM lyfts även att en vård- och underhållsplan bör upprättas. En sådan plan ska beskriva vilka åtgärder som bör vidtas och med vilka material och metoder eller i mer komplicerade delar föreslå fördjupad projektering. De större frågorna som kräver mer underlag inför beslut är exempelvis dränering, byte av bjälklag i bottenvåningen på Bredgatan 21 samt omputsning av fasader.

- *Magnacon – Rapport om Vänskapens hus i Lund (bilaga 2)*

Syftet med Magnacons rapport är att lämna synpunkter, second opinion, på gjorda status och kostnadsbedömning i WSPs rapport. Magnacons utlåtande bygger på WSP:s rapport, PM från Kulturen i Lund och besök på plats.

Sammanfattningsvis konstaterar Magnacon att fastigheten är i ett dåligt skick och instämmer därmed i både WSPs och Kulturens uppfattningar avseende fastighetens status. Som ett första steg föreslår de fortsatt arbete med brand och riskbedömningar, miljöinventering samt kontroll av stomme. De är även av uppfattningen att beslut avseende kommande verksamhetsutövning inom fastigheten är viktigt för att det fortsatta arbetet ska vara effektivt och värdefullt.

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

Oaktat vidare utredningar anser de att det omedelbart bör säkerställas att byggnaderna inte är behäftade med stora risker för byggnadernas bevarande och personsäkerhet. Dessa är bland annat hög brandbelastning på grund av stor mängd brännbart material i byggnaden, byggnadstekniska skador i stomme och tak samt osäkra och föråldrade elinstallationer. På sina ställen kan man även se spår av insektsangrepp på trästomme.

För att göra en rimlig bedömning av de kostnader som återges i WSPs rapport har Magnacon använt sig av egen erfarenhet och referensprojekt. WSP har i sin rapport antagit att likställd verksamhet ska bedrivas i fastigheten även framöver, dvs både föreningsverksamhet och boende. Utifrån dessa förutsättningar anser Magnacon att WSPs kostnadsbedömning är rimlig - utan hänsyn tagen till kulturmiljö och sanering. Utifrån deras erfarenhet blir det ofta mer kostsamt att renovera eller omdana byggnader som är behäftade med kulturhistoriska skydd. Magnacons samlade bedömning är att om Lunds kommun vill ha dessa byggnader i ett förnuftigt förvaltningsbart skick så kommer kostnaderna för detta överstiga den bedömning WSP har gjort.

Fastigheten – framtida användning

Kommunkontoret delar uppfattningen att ett klagörande av vad kommunen vill använda fastigheten till först måste komma till stånd innan åtgärder börjar vidtas och vidare diskussioner förs om verksamhetsinnehåll.

Utifrån Kulturens och Magnacons rapporter gör kommunkontoret bedömningen att det inte är kostnadseffektivt att påbörja brandskyddsåtgärder innan kommunen tagit ställning till vilken verksamhet som ska bedrivas i fastigheten. Olika typer av verksamhet medför olika krav på brandskydd. Att exempelvis vidta åtgärder som möjliggör användning i form av lägenheter skulle innebära omfattande ingrepp så att säkerställande brandcellsgränser uppnås. I dagsläget är inga specifika kostnadsberäkningar gjorda men bedömningen är att det inte är sannolikt att kostnaderna kan stanna vid de angivna 3 mkr.

Byggnadernas säkerställande och utveckling medför kostnader som måste ställas mot övriga behov i kommunen. Å ena sidan kan sägas att genom att sälja fastigheter som inte har kort- eller långsiktig potential att användas för lundabornas behov frigörs kapital som kan användas till investeringar som har större nytta för kommuninvånarna. Å andra sidan kan ställas värdet för kommunen

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

att behålla de kulturhistoriskt värdefulla fastigheterna och därmed ha rådighet över dess bevarande och möjlig utveckling av en kulturmiljö som med sitt läge nära spårvägen möter den moderna stadens framväxt.

Fastigheten – förutsättningar för framtida uthyrning

Serviceämnden har bland annat till uppgift att förvalta och hyra ut kommunens byggnadsbestånd samt att svara för lokalförsörjningen till de kommunala verksamheterna. I nämndens uppdrag ingår även att hyra ut kommunens lokaler externt till marknadsmässiga villkor om de inte behövs för kommunal verksamhet. Vid uthyrning ska kommunen ha skäliga hyresvillkor. Fastighetsägaren är dessutom alltid ytterst ansvarig för fastigheten även om ansvaret för underhållet lagts på annan part via avtal. Detta gör att det, oavsett hyresgäst, är olämpligt och inte att rekommendera att teckna ett nytt hyreskontrakt utifrån förutsättningar likt de Föreningen Vänskapens hus tidigare har haft det vill säga att ingen hyra utgår men föreningen ska stå för el, värme, underhåll, fastighetsskatt osv.

Nuvarande hyresavtal är tecknat mellan Lunds kommun och Föreningen Vänskapens Hus. Föreningen har i dagsläget inga oreglerade skulder till kommunen. Föreningen har tidigare angivit att andrahandsuthyrningen till andra föreningar i huset samt reglering av driftskostnader skedde genom Stiftelsen Vänskapens Hus Lokalförvaltning Sankt Peter. Någon sådan stiftelse finns inte registrerad i Länsstyrelsens stiftelseregister och en oregistrerad stiftelse kan inte teckna avtal. I november 2019 anmälde stiftelsen sina uppgifter till Länsstyrelsen för registrering. I januari 2020 avslog Länsstyrelsen ansökan eftersom efterfrågad stiftelseurkund, stadgar, uppgift på värdet av tillgångar m m inte hade inkommit.

Med utgångspunkt från ovanstående anser kommunkontoret att det tillfälliga hyresavtalet med Föreningen Vänskapens hus inte ska förlängas. Ett eventuellt nytt avtal, oavsett om det tecknas med Föreningen Vänskapens hus eller annan hyresgäst, måste ha en annan konstruktion för att säkerställa att kommunen uppfyller sitt fastighetsägaransvar samt att uthyrningen sker enligt marknadsmässiga villkor.

Verksamheten i Vänskapens hus

Vilken verksamhet som ska bedrivas i fastigheten Sankt Peter, hur den ska organiseras och till vilken kostnad hänger ihop med och är beroende av fastighetens status och vad kommunen vill göra med fastigheten.

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

Dialog med Föreningen Vänskapens hus angående lokaler

Som anges ovan är nödvändiga åtgärder i fastigheten av den omfattningen att det under tiden för åtgärdandet inte är möjligt att bedriva verksamhet i byggnaden. Föreningen Vänskapens hus måste således hitta andra lokaler för att bedriva sin verksamhet, om inte långsiktigt så kortsiktigt.

Serviceförvaltningen för en dialog med föreningen Vänskapens hus, samt med de föreningar som hyr in sig i andra hand i huset, om alternativa lokaler. Några föreningar har redan hittat andra lokaler, på egen hand eller med hjälp av serviceförvaltningen, och har flyttat. Några stödgrupper håller fortfarande igång sin verksamhet i Vänskapens hus, i mötesrummen på Bredgatan 19. Kommunen har inte kännedom om mötesfrekvens och antal deltagare.

De flesta föreningarna i Vänskapens hus bedriver verksamhet av den karaktären att de har behov av vanliga möteslokaler.

Serviceförvaltningen har olika alternativ som kan erbjudas vid en fortsatt dialog. Exempelvis finns möjlighet att diskutera med Fontänhuset om någon eller några föreningar kan husera i den nya mötesplatsen i Magleskolan.

Den verksamhet som själva föreningen Vänskapens hus bedriver bygger bl a på att med hjälp av föreningsaktiva bevara och underhålla fastigheten. Tidigare har även andrahandsuthyrning av bostäderna skett och det finns en loppis i en av lokalerna. Denna del av verksamhet är av naturliga skäl starkt förknippad med huset. Med tanke på fastighetens skick och de konstaterade omfattande åtgärdsbehoven är det tveksamt om den verksamhet som Föreningen Vänskapens hus bedrivit kan bli aktuell i alla delar framöver.

Fontänhuset och Föreningarnas hus kring alternativa lokaler

Kommunstyrelsen beslutade den 5 maj 2020 att Fontänhusets verksamhet från den 1 januari 2021 ska flytta till Magleskolan. De föreningar som idag har sin verksamhet i Föreningarnas hus flyttar också dit. Fontänhuset har ett så kallat Offentligt Idéburet Parnerskap, IOP, med socialnämnden i Lunds kommun. Överenskommelsen syftar till att driva en psykosocial arbetsrehabilitering för individer som återhämtas från psykisk ohälsa. Denna IOP utökas i och med flytten och Fontänhuset kommer att agera som "samverkansparaply" för föreningarna i huset som alla har gemensamt att de bedriver social verksamhet i frivillig form. Magleskolan kommer därmed att bli en ny samlingspunkt och mötesplats för många föreningar i Lund.

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

Föredragning

Fastigheten Sankt Peters säkerställande och utveckling medför kostnader som måste ställas mot övriga behov i kommunen. Å ena sidan kan sägas att genom att sälja fastigheter som inte har kort- eller långsiktig potential att användas för lundabornas behov frigörs kapital som kan användas till investeringar som har större nytta för kommuninvånarna. Å andra sidan kan ställas värdet för kommunen att behålla den kulturhistoriskt värdefulla fastigheten och därmed ha rådighet över dess bevarande och möjlig utveckling av en kulturmiljö som med sitt centrala läge nära spårvägen möter den moderna stadens framväxt.

Kommunkontoret anser att det krävs ett ställningstagande kring vad kommunen vill göra med fastigheten, avyttra eller utveckla, samt att de ekonomiska konsekvenserna av detta belyses. Vilken verksamhet som ska bedrivas i fastigheten, hur den ska organiseras och till vilken kostnad hänger ihop med och är beroende av vad kommunen vill göra med fastigheten.

Om kommunen väljer att behålla fastigheten kan en dialog föras med Föreningen Vänskapens hus och andra intressenter om verksamhetsinnehåll och i vilken form verksamheten ska bedrivas. Ett eventuellt kommande avtal om upplåtelse av fastigheten ska grundas på affärsmässiga villkor.

Nödvändiga åtgärder i fastigheten är av den omfattningen att det under tiden för åtgärdandet inte är möjligt att bedriva verksamhet i byggnaden. Föreningen Vänskapens hus måste således hitta andra lokaler för att bedriva sin verksamhet, om inte långsiktigt så kortsiktigt. Utifrån detta anser kommunkontoret att det tillfälliga hyresavtalet med Föreningen Vänskapens hus inte ska förlängas och att servicenämnden fortsatt ska ha dialog med föreningen om alternativa lokaler.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna är beroende av vägvalet om kommunen ska avyttra fastigheten eller bevara och utveckla den.

Utifrån WSPs rapport har servicenämnden tidigare uppskattat investeringsutgiften för att rusta upp Vänskapens hus till 11 mkr – 19 mkr beroende på ambitionsnivå. Investeringen genererar en årlig driftskostnad för hela fastigheten på mellan 1 350 tkr – 1 900 tkr exkl fastighetsskatt som måste finansieras via hyresintäkter.

2020-06-15

Diarienummer

KS 2019/0775

Enligt Magnacons samlade bedömning är att om Lunds kommun vill ha fastigheten i ett förnuftigt förvaltningsbart skick så kommer kostnaderna att överstiga WSPs bedömning på cirka 13 mkr.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

- att uppdra åt servicenämnden att ta fram ett förslag för det fortsatta användandet av fastigheten Sankt Peter på Bredgatan 19-21 och återkomma till kommunstyrelsen med underlag för beslut,
- att fastigheten Sankt Peter på Bredgatan 19-21 inte ska upplåtas åt Föreningen Vänskapens hus när det tillfälliga hyresavtalet löper ut samt
- att uppdra åt servicenämnden att fortsatt föra dialog med Föreningen Vänskapens hus och de föreningar som bedriver verksamhet i huset kring alternativa lokaler.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:
Föreningen Vänskapens hus
Servicenämnden
Kommunstyrelsen