



Henrik Nygren

Kommunstyrelsen

henrik.nygren@lund.se

Beställning av nytt bibliotek inom kvarteret Kryptan i Södra Sandby.

Sammanfattning

I Södra Sandby är folkbiblioteket idag lokaliserat i lokaler på Fritidsgatan. Stadsbyggnadskontoret har gjort en ny detaljplan för kvarteret Kryptan i centrum av Södra Sandby som möjliggör folkbibliotek. Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiv till en flytt av biblioteket till nya lokaler i ett mer centralt läge med förbehållet att nämnden får kompensation för en högre hyra. I ett tidigt skede bedöms hyran för den nya lokalen vara ca 660 000 kr högre per år än nuvarande lokaler. Nuvarande lokaler kan då tomställas i samband med flytten och fastigheten kan exploateras. Kommunkontoret rekommenderar en ramförstärkning till Kultur- och fritidsnämnden i kommande EVP för en högre hyra för att möjliggöra en flytt.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 5 maj 2017, dnr 2017/0477
(Denna tjänsteskrivelse)

Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse den 27 mars 2017, dnr
KU 2017/0401

Kultur- och fritidsnämndens beslut den 12 april 2017, § 67 dnr KU
2017/0401

Barnets bästa

Beslutet påverkar barn eftersom många besökare till biblioteket är barn. Barn har inte varit delaktiga i förslaget att flytta biblioteket men barn kommer att involveras i det fortsatta arbetet med bibliotekets utformning och innehåll. Barnchecklista har upprättats.

Ärendet

Kultur- och fritidsnämnden framförde i samband med fördjupning av översiktsplanen för Södra Sandby att det är angeläget att finna en ny placering för stadsdelsbiblioteket i ett mer centralt läge i Södra Sandby. Syftet med bibliotekets nya lokalisering är att öka bibliotekets tillgänglighet och bidra till att skapa ett levande centrum i Södra Sandby. Biblioteket behov är en lokal på 300-350 kvm med möjlighet till meröppet.

2017-05-09

Diarienummer
KS 2017/0477

Idag är folkbiblioteket etablerat på Fritidsgatan i Södra Sandby i samma byggnad som Barn och skolförvaltning Lund öster har sin förvaltnings administration. När Barn- och skolförvaltning Lund öster upphör och en ny barn- och skolförvaltning skapas så ska administrationen flytta till nya lokaler. Det innebär att lokalerna på Fritidsgatan kan tomställas i sin helhet om biblioteket flyttar. Fastigheten som är stor och attraktiv kan då exploateras för annat syfte.

Två alternativ på ny placering anges i Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2017-03-27. Antingen på Kilebäckskolan integrerat med skolbiblioteket eller i kvarteret Kryptan som en del av utveckling av Södra Sandbys centrum. Kultur- och fritidsnämnden förordar efter rekommendation av dess förvaltning en ny placering i kvarteret Kryptan. Även om det inte är stora avstånd i Södra Sandby så upplevs läget i kvarteret kryptan som mer centralt. Stadsbyggnadskontoret ser gärna placeringen i Kryptan som en viktig del för att stärka centumbildningen i Södra Sandby.

En ny detaljplan har upprättats för kvarteret Kryptan för att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder och centumbbyggelse. Centumbbyggelse kan innebära ett folkbibliotek. Folkbiblioteket är i planeringen placerat i Sandby maskins monteringshall från 1949 som av stadsbyggnadskontoret bedömts ha kulturhistoriska värden. Det är möjligt att omvandla byggnaden till bibliotek även om det är en dyrare investering jämfört med att bygga en ny lokal från grunden.

Lunds kommun är ägare till huvuddelen av marken inom kvarteret Kryptan som har markanvisats till Lunds Kommunala Fastighets AB (LKF).

LKF har bedömt att en nybyggnad av lokaler för bibliotek får en hyra på 2100 kr per kvadratmeter. Om befintlig byggnad ska sparas till vissa delar bedömer LKF hyran till 2 400 kr per kvadratmeter. LKF hänvisar till att det är dyrare att bygga ett nytt hus i de gamla byggnaderna och att det kommer vara svårare att hålla låga energi och driftkostnader jämfört med ett nybygge.

LKF anser att det vore bättre att få riva byggnaden i sin helhet och sedan bygga en ny byggnad där man tex bevarar den gamla ytterfasaden. Detta för att få en bättre byggnad ur miljösynpunkt, investering och drift.

LKF vill ha ett beslut för att kunna gå vidare med projektet i helhet. För att kommunen ska kunna gå vidare med projektet måste Kultur- och fritidsnämnden tillföras ytterligare hyresmedel för att klara hela mellanskillnaden mellan nuvarande lokal och den nya lokalen. Mellanskillnaden i hyra mellan den gamla lokalen på Fritidsgatan och den nya lokalen i kvarteret Kryptan bedöms till 660 000 kr.

Kommunkontorets kommentarer

Kommunkontoret delar Kultur- och fritidsnämndens bedömning att det är i centrum av Sandby som biblioteket ska etableras jämfört med skolan. Ett bibliotek i centrala Södra Sandby har en viktig betydelse för utvecklingen av centrum. Även om avstånden är korta finns risken att biblioteket inte får samma betydelse för utvecklingen av det lokala centrumet än om det läggs lite utanför själva centrumet.

Hyran är vad nybyggnation normalt genererar. Däremot är det tveksamt att merkostnaden för att bevara nuvarande bebyggelse ska finansieras genom den framtida hyran. Då kommunen redan äger fastigheten borde fördyringen att behålla nuvarande bebyggelse ligga i försäljningspriset till LKF och inte i hyran. Att bevara nuvarande bebyggelse är ett villkor för att kunna gå vidare med projektet i helhet och då ska en fördyring spridas ut på projektet som helhet och inte bara belasta biblioteket.

Kommunkontoret anser är att det ska vara den lägre nivån på 2100 som ska vara målet för den framtida hyran. Då försäljningen av kvarteret inte är klart så borde risken i projektet delas mellan LKF och Lunds kommuns exploateringsenhet genom att sänka försäljningspriset och fördela resterande merkostnad på projektet som helhet och inte endast på biblioteket. Exploateringen anger att det redan nu ingår en rabatt på försäljningspriset på grund av detaljplanens krav att bevara maskinhallen.

Oavsett om biblioteket flyttar in i kryptan eller inte kommer troligen biblioteket tvingas att flytta från nuvarande lokaler på Fritidsgatan då tomten är intressant för exploatering.

Kommunkontoret förslår att det i processen inför EVP 2019-2021 tas hänsyn till beslutet att reservera medel för tillkommande hyra för Kultur- och fritidsnämnden för ett nytt folkbibliotek.

Förvaltningens förslag till beslut***Kommunstyrelsen föreslås besluta***

- att servicenämnden får rätt att teckna nödvändiga samarbetsavtal för att gå vidare med projektet att bygga nya folkbiblioteks lokaler i Södra Sandby.
- att rekommendera exploateringsenheten att ta hänsyn till merkostnaden att ta tillvara nuvarande byggnad vid försäljningen av mark för hela projektet till LKF AB.
- att i processen inför EVP 2019-2021 ta hänsyn till behovet av att reservera medel för en flytt av biblioteket.

2017-05-09

Diarienummer
KS 2017/0477

Anette Henriksson
Kommundirektör

Henrik Weimarsson
Ekonomidirektör

Beslut expedieras till:

Serviceämnden

Kultur- och fritidsämnden

Tekniska nämnden

Stadsbyggnadsämnden

LKF AB

Kommunkontoret, Ekonomiavdelningen

Akten.