



Datum	Version
2019-02-26	1.20181221

Projektname: Glasmästeriet

Beställare:	Kultur- och fritidsnämnden
-------------	----------------------------

Beställning av ombyggnad av före detta Glasmästeriet inom fastigheten Stenkrossen 2

Typ av byggnation

BYGGNATION: beställs och beslutas av nämnd/KS/KF
(repetrande objekt, låg risk)

STRATEGISK* BYGGNATION: beställs och beslutas av
nämnd/KS/KF

**Unika, sällanbyggen, bedömt högriskprojekt*

Sektioner markerade med asterisk (*) är i första hand tillämpbara på strategisk byggnation.



Datum	Version
2019-02-26	1.20181221

Projektnamn: Glasmästeriet

Beställningen ska innehålla:

1. Kultur- och fritidsnämndens förslag till beslut	3
2. Bakgrund och behov	3
2.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning	3
2.2. Behovsbeskrivning och syfte	4
2.3. Alternativ till investeringen.....	4
3. Lösningsförslag och avgränsningar	5
3.1. Lösningsförslag och mål (från Lundafastigheter)	5
3.2. Avgränsningar	5
4. Förutsättningar	5
4.1. Tidsram	5
4.2. Projektbudget och finansiering.....	5
4.3. Driftkostnad (från Lundafastigheter)	6
4.4. Följdinvesteringar	6
4.5. Gestaltning* (från Lundafastigheter)	6
4.6. Arbetsmiljö.....	7
4.7. Övrigt	7
5. Fastställande	7



Datum	Version
2019-02-26	1.20181221

Projektnamn: Glasmästeriet

1. Kultur- och fritidsnämndens förslag till beslut

Ärendenamn: Beställning av ombyggnation av före detta Glasmästeriet, inom fastigheten Stenkrossen 2

Beslutsunderlag: se nedanstående punkter 2, 3 och 4.

Ärendet, dnr KU 2019/0065, behandlas av kultur- och fritidsnämnden den 14 mars 2019 och förslag till beslut är:

- att föreslå kommunstyrelsen att hos serviceförvaltningen beställa en ombyggnation av före detta Glasmästeriet för att anpassa lokalen till barnteaterverksamhet
- att hos kommunstyrelsen begära täckning med 700 000 kronor för utökad driftsbudget i enlighet med nämndens EVP-skrivelse 2020-2022

2. Bakgrund och behov

2.1. Bakgrund och verksamhetsbeskrivning

Teater Sagohuset som har en omfattande teaterverksamhet, främst för barn och unga, har under en längre tid sökt ny lokal för sin verksamhet. Nuvarande lokaler på Revingegatan har ett tillfälligt bygglov, som har löpt ut flera gånger. Det tillfälliga bygglovet löper ut i maj 2020. Revingelyckan håller på att rustas upp och ny bebyggelse ska uppföras. Ombyggnationen av området har redan påbörjats, vilket påverkar Teater Sagohusets verksamhet negativt.

Verksamhetens behov är en spellokal med publikkapacitet för c:a 80 personer med tillhörande utrymme.

Detaljplan för området är under framtagande. Förslag till detaljplan tillåter teaterverksamhet.



Datum	Version
2019-02-26	1.20181221

Projektnamn: Glasmästeriet

Lundafastigheter har genomfört en enkel utredning, som visar att ombyggnationen är möjlig att förverkliga.

2.2. Behovsbeskrivning och syfte

- *Hur ska investeringen finansieras? Finns det en budget?*

Behovet är en spellokal med publikkapacitet för c:a 80 personer. Takhöjd i spellokalen ska vara minst fem meter. Därtill behöver det finnas en foajé/entré med ytor för café samt garderobsutrymme för besökarna. I foajén ska det även finnas tillgång till WC för besökarna. Ett WC och omklädningsrum med dusch ska finnas för personal. Dialogen som har förts i framtagande av den enkla utredningen har resulterat i att entrédelen blir ett stort rum, som verksamheten själv kan dela in i kontor, lodger m.m. Inlastning av scenografi löses genom befintliga portar i byggnadens norra del.

Föreliggande lokal ligger i nära anslutning till Stenkrossen, där kultur- och fritidsförvaltningen bedriver verksamhet, vilket ökar möjligheterna att samutnyttja lokaler samtidigt som det kan uppstå synergieffekter.

Teater Sagohuset ska hyra före detta Glasmästeriet och kommer att finansiera verksamheten.

Driftskostnader finansieras genom en ökad ram för kultur- och fritidsnämnden. Detta har nämnden tagit upp i kultur- och fritidsnämndens EVP-skrivelse 2020-2022 .

2.3. Alternativ till investeringen

Lokaler för Teater Sagohusets verksamhet har sökts under många år. Ett flertal lokalförslag har diskuterats, men inget har förverkligats av olika anledningar, främst ekonomiska.

Föreslagen byggnad, före detta Glasmästeriet, ägs av kommunen och står idag utan användning. Genom att lokalisera flera kulturverksamheter i anslutning



Datum	Version
2019-02-26	1.20181221

Projektnamn: Glasmästeriet

till varandra finns synergieffekter. Denna lokal är den enda som har ansetts lämplig utifrån lokalisering, storlek och ekonomi.

Genomförs inte investeringen finns i dagsläget inga andra lokaler, som lämpar sig för verksamheten, som kommunen kan erbjuda.

3. Lösningförslag och avgränsningar

3.1. Lösningförslag och mål (från Lundafastigheter)

Lösningen innebär främst en upprustning av lokalens invändiga ytskikt samt byggnadens tekniska system, som behöver anpassas för att klara det antal personer som den ska rymma. De ytskikt, som är i gott skick och som går att bevara ska bevaras, t.ex. befintliga våtutrymmen.

Ritningar bifogas.

3.2. Avgränsningar

-

4. Förutsättningar

4.1. Tidsram

Ombyggnationen uppskattas kunna påbörjas efter sommaren 2019 och vara färdigställd till årsskiftet 2019/2020. Teater Sagohusets nuvarande bygglov löper ut i maj 2020, då verksamheten måste lämna lokalerna.



Datum	Version
2019-02-26	1.20181221

Projektnamn: Glasmästeriet

4.2. Projektbudget och finansiering

- *Redogör för gjorda kalkyler. Vilka jämförelseobjekt finns beträffande nyckeltal?*
- *Redogör för hur projektet ska finansieras – inom vilken ram ligger investeringsmedlen?*

Uppskattad investeringskostnad är 7 mnkr. Hela investeringsutgiften förväntas bli tagen i anspråk 2019. Ingen bedömning har gjorts av reinvesteringar.

4.3. Driftkostnad (från Lundafastigheter)

Preliminär driftskostnad är 756 810 kronor per år i kallhyra, varav nämnden begär täckning med 700 000 kronor per år. Hyresavtal är ej upprättat. Hyreskalkyl med bedömning av underhållskostnader är framtagen. Detta rymms inom driftskostnaden. Kultur- och fritidsförvaltningen får ökade driftskostnader på grund av denna investering.

4.4. Följdinvesteringar

Investeringen påverkar Sagohusets nuvarande lokaler som friställs och således kan rivas för att ge plats för pågående omvandling i området.

Inventarier finansieras av verksamheten.



Datum

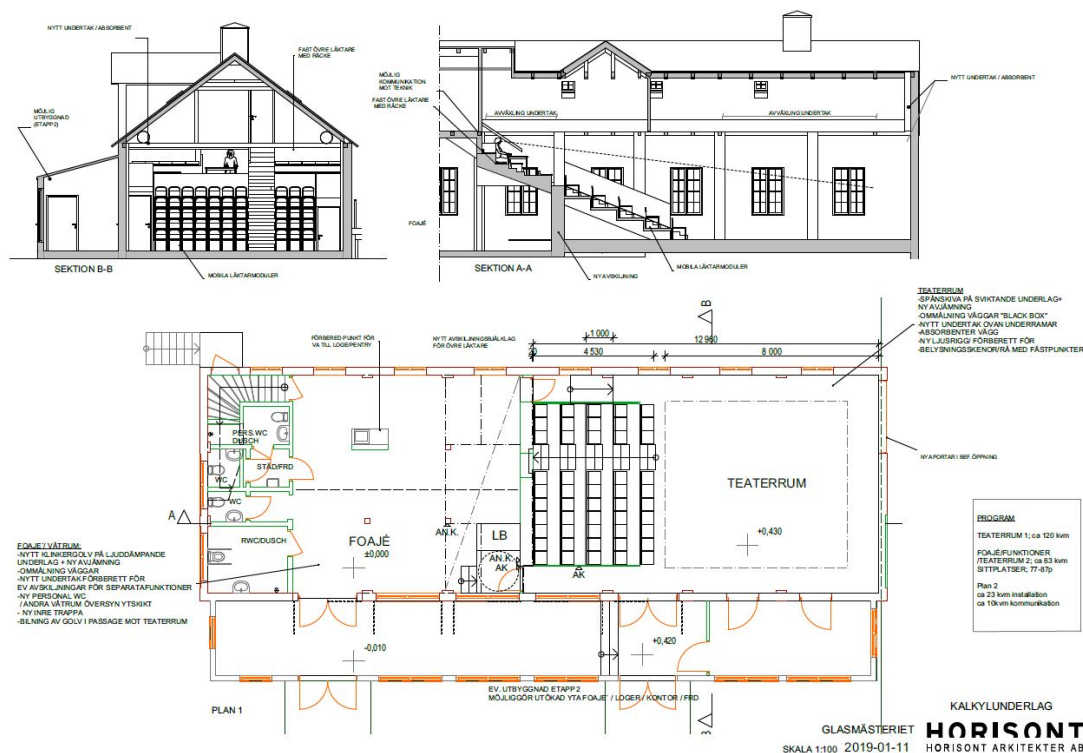
Version

2019-02-26

1.20181221

Projektnamn: Glasmästeriet

4.5. Gestaltning* (från Lundafastigheter)



4.6. Arbetsmiljö

Investeringen har inte behandlats i lokal samverkan och det har inte genomförts någon risk- och konsekvensanalys, då förvaltningen inte kommer att ha personal på plats. Skyddsombud har ej sett över ritningar.

4.7. Övrigt

5. Fastställande

Beställare