



Britt Steiner

046-3596398

britt.steiner@lund.se

Kommunstyrelsen

Uppdrag att utreda framtida användning av stadshuset

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 3 april 2019 att uppdra åt kommunkontoret att i samråd med berörda förvaltningar utreda den framtida användningen av Stadshuset, att utse tre från majoriteten och 2 från oppositionen till referensgrupp för arbetet, samt att avsätta 300 tkr från kommunstyrelsens reserverade medel för lokaler för kostnader i samband med utredningen samt att kommunkontoret ska återrapportera utredningen före utgången av år 2019.

Kommunstyrelsen föreslås besluta att Stadshusets källar- och bottenplan används på kort sikt för möten, arbetsplatser och projekt, Att det ekonomiska ansvaret för Stadshuset överförs till kommunstyrelsen som en utvecklingsfastighet, att fastigheten överförs med tillhörande bokfört värde samt att ge kommunkontoret i uppdrag att fortsätta utreda den långsiktiga användningen av Stadshuset i samråd med berörda nämnder.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 2 december 2019

Kommunstyrelsens beslut den 3 april 2019 § 96

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har ej bedömts relevant i ärendet.

Ärendet

Kommunkontoret har genomfört en utredning kring den framtida användningen av Stadshuset som ger svar på hur vi bäst använder huset på kort och lång sikt.

Utgångspunkten för utredningen har varit att det alternativ som föreslås ska sammantaget, med alla aspekter belysta, vara mer ekonomiskt fördelaktigt än dagens förhållanden.

2019-12-02

Diarienummer

KS 2019/0173

Målet för utredningen har varit att den framtida användningen av Stadshuset ska bidra till att utveckla och stärka centrum genom att tillskapa fler arbetsplatser i stadskärnan.

en har letts av en styrgrupp bestående av kommundirektör Christoffer Nilsson, biträdande kommundirektör Carin Hillåker, ekonomidirektör Henrik Weimarsson, servicedirektör Pål Svensson, VD för LKF Fredrik Milertsson och planchef Ole Kasimir.

Styrgruppen har löpande avrapporterat till en referensgrupp bestående av Philip Sandberg (L), Fredrik Ljunghill (M), Anders Almgren (S), Inga-Kerstin Eriksson (C), och Axel Hallberg (MP).

Nuläge

Stadshuset omfattar en yta om 2 442 kvm och inrymde 105 medarbetare när kommunkontoret var hyresgäst. Huset är idag tomt.

Huset består av 5 plan som till största del har kopplingar i trapphus. Gårdshuset saknar koppling till övriga delar. Varje våningsplan är möjligt att avskilja från övriga.

Planläge

Fastigheten har idag ingen detaljplan. Det finns bara en stadsplan som är upprättad 1875-76. Eventuella tillbyggnader behöver prövas i ny detaljplan.



2019-12-02

Diarienummer

KS 2019/0173

Utredning/förstudie

Inom utredningen har fyra utredningar genomförts för att se vilka förutsättningar och begränsningar som finns för utvecklingen utifrån kulturmiljö, möjliga volymer, hur parkeringen kan användas och ersättas och vilka ekonomiska ramar som finns att tillgå för utvecklingen av Stadshuset, främst på lång sikt. Utredningen omfattar både Stadshuset (Altona 10) samt intilliggande parkeringsyta på Altona 9.

Kulturmiljöprogram

Stadsantikvarien har sammanställt ett kulturmiljöprogram som visar på att fastigheten har ett kulturmiljövärde att förhålla sig till.

Värdefulla karaktärsdrag att utgå från vid ändring, exteriörer:

- Huvudfasad mot Kyrkogatan bör bevaras.
- Gatuhusets gårdsfasad i bottenvåningen är sentida och kan därför ändras.
- Övriga gårdsfasader kan ändras varsamt tex balkonger, ny fönstersättning vindsvåning, eventuella förbindelser mellan byggnadsdelar samt anslutning till ny bebyggelse.
- I hela byggnaden är fönster och dörrar i originalutförande, bortsett från norra gårdshuset där fönstren skiftats.
- Gårdsmiljö inte möjlig att överbygga med hänsyn till riksintresset.
- Dagens p-plats invid Gråbrödersgatan kan bebyggas. Vid nybyggnad, anpassa till befintlig karaktär längs den smala Gråbrödersgatan med 1-2-våningshus längs västra sidan och 3-4 våningshus längs östra sidan.
- Möjligt att anlägga takterrass med tillgänglighet på gatuhus.
- Möjligt att uppföra lätta, mindre tillbyggnader på södra gårdsflygeln.

Värdefulla karaktärsdrag att utgå från vid ändring, interiörer:

- Bottenvåningens interiör med banksal och kontor är ändrad men entré och trapphus är väl bevarade. I de ändrade banksalarna finns ursprungliga kolonner samt marmorgolv och fast inredning i form av foder och dörrar.
- Trapphuset i gatuhuset med marmorgolv, fasta snickerier med entrépartier. Originalfönster delar blyinfattade med jugendmönster.

2019-12-02

Diarienummer

KS 2019/0173

- Interiörer i våning 2-4 innehåller till största delarna välbevarad planlösning och fast inredning i form av väggpaneler, foder och dörrar. Här finns även ursprungliga takrosetter i stuckatur med jugendmönster och några stuckaturlister.
- Möjligt att skapa lätta passager mellan norra gårdsflygeln och norra gårdshuset.

Volymstudie

Stadsbyggnadskontoret har i en volymstudie tittat på vilka möjliga byggnadsvolymer som kan tillskapas på Stadshusets tomt samt intilliggande parkeringsplats på Altona 9.

En utbyggnad av stadshuset i huvudsak på innergården har prövats i arbetet. Studien visar att det inte är möjligt att genomföra eftersom byggnaden då endast får fasader i tomtgräns mot andra fastigheter. Fönster i tomtgräns är inte tillåtet. Tillbyggnader på parkeringsplatsen kräver att tillfart till angränsande fastigheter löses.

Variant 7 – "Det sansade förslaget"

Area
Befintligt: 3011 kvm (BRA)
(med gårdshus)

Nytt: ca 3900 kvm (BTA)

Nytt hus i hörnan Lilla
Gråbrödersgatan – Stora
Gråbrödersgatan: 800 kvm

Förutsättningar att beakta

- Kommunala fastigheter (örarprickade och rödprickade linjer) – grannfastighet söderut + hörnfastighet nyttjas
- Alla byggnader på Stadshusets fastighet (rödprickad linje) är kulturhistoriskt värdefulla – del av gårdsflygeln försvinner
- Befintligt kulturhistoriskt värdefullt gårdstrum (rödmarkerat)
- Fönster i "brandgylar" (markerat med mörkbått) – samtliga fönster på grannfastigheter byggs igen
- Infart för bilar till grannfastighet (blåprickad linje) – byggs igen
- Takfotlinjer (gulprickad linje)



Illustration: möjlig tillbyggnadsvolym på Altona 1

2019-12-02

Diarienummer

KS 2019/0173

Trafikutredning/ Parkeringsutredning

En trafikutredning har genomförts för att ge en uppfattning om hur parkeringsplatsen används idag och möjligheterna att ersätta dessa på annan plats. Trafikutredningen visar att parkeringen på Altona 9 är förhållandevis liten (26 st jfrt 1800 besöksplatser i stadskärnan) men de är väl använda av i snitt 120 besökare per dygn. Parkeringen är placerad mycket centralt, men det smala gatunätet med enkelriktningar innebär att den kan vara svår att hitta till. Det centrala läget och den höga beläggningen innebär troligen att parkeringen utöver sina besökare även alstrar en hel del söktrafik till stadskärnan.

Analysen visar att:

- Om Klostergatans västra del stängs för allmän biltrafik, i linje med ramprogram Lund C, blir det svårare att ta sig till och hitta till parkeringen och trafiken koncentreras till färre gator.
- Om Altona 9 bebyggs bedöms det svårt att ersätta parkeringsplatserna i ett lika centralt läge. Platserna skulle förslagsvis kunna ersättas i stationsområdet, där ramprogram Lund C anger att antalet bilparkeringsplatser kan utökas något.
- Det planerade parkeringshuset vid Galten bedöms också ge tillskott i stadskärnan.
- Om Altona 9 bebyggs erfordras att nya parkeringsplatser ordnas enligt parkeringsnormen (14-54 bilplatser samt 51-137 cykelplatser). Vid utbyggnad på parkeringsytan behöver dessutom befintliga bilparkeringsplatser på Altona 1 och Altona 10 ersättas, ca 20-30 st. Bilplatserna kan ordnas i källargarage under nya bebyggelsen, eller via parkeringsköp i något av LKPs parkeringshus.

Kostnadsram och behov

Utredningen har gjort en genomlysning av hur många medarbetare på förvaltningarna som idag sitter i inhyrda lokaler och vilka lokalkostnader kommunen har för dessa. Genomlysningen visar att cirka 700 medarbetare arbetar i inhyrda lokaler till en årlig kostnad om 21 mnkr.

2019-12-02

Diarienummer

KS 2019/0173

Objekt	Kontraksarea m2	Hyresgäst	Lokaltyp	Kontraktstid t.o.m.	Extern årshyra per kontrakt, kr, exkl moms	Antal arbetsplatser/medarbet are	Eget eller inhyrt objekt
1100 Tingsrätten/ Bruksgatan	2448	KK	Kontor	2023-07-31	6 865 350 kr	220 st medarbetare.	2 804 kr Inhyrt
1101 Bangatan 10-12, Clemenstorget 5	2302	VoO	Kontor	2024-10-31	5 264 904 kr	110 medarbetare.	2350 KR Inhyrt
TOTALT 1144 St Södergatan 49	2381				3 459 753 kr	BSF 72 st platser. UF 6 st fasta platser och ca 100 personer som delar 2 rum a 25 kvm. VoO ca 90 personer. = 268	1 453 kr Inhyrt
1144 St Södergatan 49	360	UF och BSF	Kontor	2022-12-31	559 878 kr		
1144 St Södergatan 49	360	UF och BSF	Kontor	2022-12-31	559 878 kr		
1144 St Södergatan 49		UF	Garageplatser	2022-12-31	76 064 kr		
1144 St Södergatan 49	265	UF	Cykelförråd	2022-12-31	149 739 kr		
1144 St Södergatan 49	581	BSF	Kontor	2022-12-31	876 650 kr		
1144 St Södergatan 49	280	VoO	Kontor	2022-05-31	406 172 kr		
1144 St Södergatan 49	280	VoO	Kontor	2022-05-31	406 172 kr		
1144 St Södergatan 49	20	VoO	Förråd		10 000 kr		
1144 St Södergatan 49	236	VoO	Kontor	2022-05-31	415 200 kr		
TOTALT 1820 St Södergatan 47	2927				5 839 030 kr	KoF 45 st platser. UF ca 40 st personer. SocF 8 st platser till 17 personer. = 110 medarbetare	1 995 kr Inhyrt
1820 St Södergatan 47	2820	BSF, KoF, UF, KK, SocF	Kontor	2022-12-31	5 641 956 kr		
1820 St Södergatan 47	107	Gemensamt?	Förråd	2022-12-31	57 910 kr		
1820 St Södergatan 47		BSF	Garageplatser	2019-03-31	85 680 kr		
1820 St Södergatan 47		UF	Garageplatser	2015-12-31	53 484 kr		
TOTALT 1104 Bytaregatan 7-9	2134	SocF och KK	Kontor		896 496 kr		2 246 kr Eget
SUMMA	12192				22 325 533 kr		

Kort sikt

Stadshuset står oanvänt sedan kommunkontoret lämnade det i oktober 2018. I samband med flytten har Stadshusets framtid diskuterats.

Kommunkontoret föreslår att Stadshuset på kort sikt används av kommunen för att skapa en plats där Lunds kommun kan aktivt samverka över organisationsgränser. Stadshuset kan vara en plats där vi praktiserar nya agila arbetsätt och där innovation och samarbete stimuleras. Stadshusets källar- och bottenvåning föreslås användas för möten, projektrum och arbetsplatser.

Den tillfälliga användningen föreslås fungera fram tills den långsiktiga användningen är utredd.

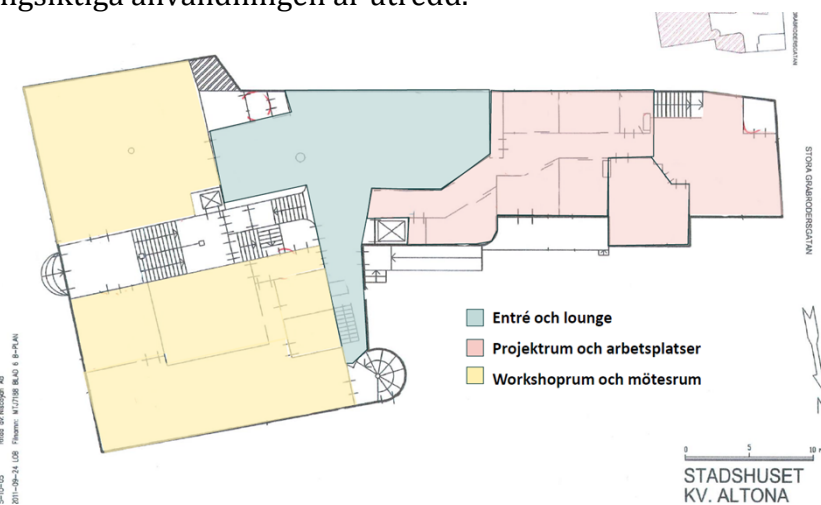


Illustration: föreslagen användning av bottenplan.

2019-12-02

Diarienummer

KS 2019/0173

Då huset idag inte är anpassat efter regler och normer för en modern arbetsplats och vatten, el, ventilation och avlopp krävs renovering. Den kortsiktiga lösningen kräver endast ytrenovering till en kostnad om cirka 5-10 MSEK.

Kommunkontorets förslag

Den långsiktiga användningen av Stadshuset behöver utredas vidare och prövas i detaljplan. Volymstudien visar att en tillbyggnad på P-platsen är möjlig, men ger inte 700 arbetsplatser. En tillbyggnad på parkeringsplatsen kräver fastighetsreglering.

En tillbyggnad på parkeringsplatsen kräver också en lösning för att ersätta parkeringsplatser idag samt det tillskott som krävs utifrån gällande parkeringsnorm för huset. Fortsatt utredningar krävs som underlag för ett långsiktigt beslut.

Under utredningstiden föreslås Stadshusets källar- och bottenplan användas för möten, arbetsplatser och projekt. En projektstyrelse föreslås tillsättas som styr ekonomi - och verksamhet på kort sikt.

Referensgruppen föreslås få fortsatt uppdrag för utredningen av den långsiktiga användningen av Stadshuset.

Ekonomi

Det ekonomiska ansvaret för Stadshuset föreslås överföras till kommunstyrelsen som en utvecklingsfastighet. Fastigheten föreslås överföras med tillhörande bokfört värde (13 mnkr) .

Fastigheten läggs på särskilt kostnadsställe hos kommunstyrelsen där intäkter och kostnader bokförs.

Förvaltning av fastigheten sker enligt särskild överenskommelse, som debiteras kommunstyrelsen. Mindre åtgärder utförs som krävs för föreslagen användning, där kostnaden skrivs av under 5 år.

Kommunstyrelsen hyr ut lokaler till andra förvaltningar och eventuellt externa hyresgäster för att skapa intäkter i projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsen beslutade att avsätta 300 tkr från kommunstyrelsens reserverade medel för lokaler för kostnader i samband med utredningen. Dessa medel har inte använts.

2019-12-02

Diarienummer

KS 2019/0173

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

- att Stadshusets källar- och bottenplan används på kort sikt för möten, arbetsplatser och projekt,
- att det ekonomiska ansvaret för Stadshuset överförs till kommunstyrelsen som en utvecklingsfastighet,
- att fastigheten överförs med tillhörande bokfört värde,
- att avsätta 10 mnkr för renovering av Stadshuset,
- att ge kommunkontoret i uppdrag att fortsätta utreda den långsiktiga användningen av Stadshuset i samråd med berörda nämnder samt
- att ansöka om planbesked hos byggnadsnämnden.

Christoffer Nilsson
kommundirektör

Carin Hillåker
biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:
Kommunkontoret, servicenämnden.