



Gunilla Welander

Kommunstyrelsen

gunilla.welander@lund.se

Framtidsplan för Skrylle

Sammanfattning

Skrylleområdet är Lunds största natur- och fritidsområde. Under hösten 2015 inleddes ett visionsarbete kring utvecklingen av Skrylleområdet. Arbetet leddes av Lunds kommun i samarbete med Friluftsförbundet, brukare och verksamhetsutövare.

På våren 2016 lämnade Skryllerådet in en skrivelse till kommunstyrelsen om behovet av en långsiktig utvecklingsplan för området. Kommunstyrelsen gav kultur- och fritidsnämnden och tekniska nämnden i uppdrag att ta fram ett förslag på utvecklingsplan. Förslaget låg klart hösten 2017 och godkändes av tekniska nämnden och kultur- och fritidsnämnden.

I mars 2018 beslutade kommunstyrelsen att återremittera ärendet till kommunkontoret för att i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen och tekniska förvaltningen återkomma med förslag på genomförande och ekonomi gällande drift och investeringar.

Utvecklingsplanen för Skryllegården består av tre grundkoncept

- En välkomnande entré
- Skryllegården under ett tak
- Det ska vara lätt att hitta ut i naturen

Att genomföra utvecklingsplanen i sin helhet skulle innebära investeringar på 184 mnkr vilket skulle ge en ökning av de årliga kapitalkostnaderna med 13,4 mnkr. Kommunkontoret konstaterar att planen behöver omarbetas för att kunna genomföras.

Fokus bör ligga på att utveckla naturum och öka tillgängligheten och möjligheten för allmänheten att uppleva naturen i Skrylle. Skryllegården ska upplevas som en attraktiv plats för besökare samtidigt som byggnaderna på Skryllegården ska ge förutsättningar för en god arbetsmiljö för de som arbetar på området.

Driftsavtalet med Friluftsförbundet löper ut 2020-12-31 och bedömningen är att ett nytt avtal måste upphandlas i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU).

2019-02-11

Diarienummer

KS 2016/0651

Kommunstyrelsen föreslås besluta att ge kommunkontoret i uppdrag att, i samråd med kultur- och fritidsförvaltningen och tekniska förvaltningen, ta fram en reviderad utvecklingsplan med tidplan samt att kultur- och fritidsnämnden upphandlar ett nytt driftavtal för Skrylleområdet.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens tjänsteskrivelse den 11 februari 2019, denna skrivelse

Bilaga 1 Investeringskostnader per objekt

Skrivelse från Skryllerådet daterat den 27 november 2018

Kommunstyrelsens beslut den 7 mars 2018, § 76

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 13 december 2017

Utvecklingsplan Skryllegården daterat den 5 september 2017

Barnets bästa

Utvecklingsplanen för Skryllegården påverkar barn.

Utvecklingsplanen är framtagen av en extern konsult med stöd av en arbetsgrupp med representanter från kultur- och fritidsförvaltningen, tekniska förvaltningen och Friluftsförbundet i Lund. Dessa aktörer har tagit barnens bästa i beaktande. Barn från 15 år har fått vara med och uttrycka sina åsikter i en brukarenkät.

Ärendet

Skrylleområdet är Lunds största natur- och fritidsområde.

Skryllegården är områdets centrum och entré till naturen. Här finns restaurang, gym och naturum med information om naturen i Skrylle. Skrylleområdet består av flera sammanlänkade naturreservat som förvaltas av Lunds kommun och Länsstyrelsen.

Kommunens ansvar för Skrylle är fördelat på tre nämnder. Tekniska nämnden ansvarar för Skrylles naturum och förvaltning av naturreservatet Skrylle. Ansvaret för förvaltning av Skryllegårdens byggnader ligger på servicenämnden och kultur- och fritidsnämnden ansvarar för anläggningens drift där kommunen tecknat avtal med Friluftsförbundet.

Lunds kommun, Friluftsförbundet, Stiftelsen Skånska Landskap och Länsstyrelsen är alla representerade i Skryllerådet. Rådet har en rådgivande funktion kring verksamheten i Skrylleområdet och till olika aktörer i området.

Ärendegång

Under hösten 2015 inleddes ett visionsarbete kring utvecklingen av Skrylleområdet. Arbetet leddes av Lunds kommun i samarbete med Friluftsförbundet, brukare och verksamhetsutövare.

2019-02-11

Diarienummer

KS 2016/0651

På våren 2016 lämnade Skryllerådet in en skrivelse till kommunstyrelsen om behovet av en långsiktig utvecklingsplan för området. Kommunstyrelsen gav kultur- och fritidsnämnden och tekniska nämnden i uppdrag att ta fram ett förslag på utvecklingsplan. Förslaget låg klart hösten 2017 och godkändes av tekniska nämnden och kultur- och fritidsnämnden.

I mars 2018 beslutade kommunstyrelsen att återremittera ärendet till kommunkontoret för att i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen och tekniska förvaltningen återkomma med förslag på genomförande och ekonomi gällande drift och investeringar.

Utvecklingsplan för Skryllegården

Förslaget på utvecklingsplan för Skryllegården utgörs av tre grundkoncept

- En välkomnande entré
- Skryllegården under ett tak
- Det ska vara lätt att hitta ut i naturen

Utvecklingsplanen föreslår att åtgärderna i planen genomförs i tre etapper där cirka 60% av investeringarna genomförs i etapp 1. Under varje etapp listas de investeringar i byggnader och landskap som föreslås för att grundkoncepten ska uppnås.

I den ursprungliga planen redovisades prognostiserade investeringskostnader summerat per etapp. På kommunstyrelsens uppmaning har investeringskostnader per objekt tagits fram. Den totala investeringskostnaden för de åtgärder som listas i utvecklingsplanen prognostiseras efter de reviderade beräkningarna och inklusive budgetreserv till 184 mnkr. I bilaga 1 redovisas prognostiserad investeringskostnad per objekt och summerat per etapp.

Konsultfirman har gjort bedömningen att etapp 1 har en byggtid på 3 till 4 år, etapp 2, 1-2 år och etapp 3, 2-3 år. Etapp 1 har en beräknad kostnad på 106 mnkr, etapp 2, 27 mnkr och etapp 3, 51 mnkr.

Driftsavtal

Kultur- och fritidsförvaltningen har tecknat ett driftsavtal med Friluftsförbundet på 2,6 mnkr per år för Skrylleområdets drift. Friluftsförbundet har i sin tur avtal med externa aktörer om drift av restaurang och gym. De externa näringsidkarna betalar hyra till Friluftsförbundet.

Avtalet löper ut 2020-12-31 och kommunkontorets bedömning är att det nya avtalet måste upphandlas i enlighet med lagen om offentlig

2019-02-11

Diarienummer

KS 2016/0651

upphandling (LOU). För att ett nytt avtal ska kunna vara på plats innan 2021 års början så måste en upphandlingsprocess startas så snart som möjligt.

Utvecklingsplanen innehåller förslag om utökning av gymmet, restaurangen och kontorslokaler för Friluftsförbundet. Utökningen av dessa lokaler skulle därmed till stor del nyttjas av externa aktörer. Om dessa externa aktörer är lika med dagens kan vi inte veta innan upphandling enligt LOU genomförs.

Naturum

Naturvårdsverket äger rätten till namnet naturum och för att få använda namnet måste vissa kriterier uppfyllas. Verket har uppställda riktlinjer för naturum samt minimikrav vad det gäller bemanning, utställning och verksamhet. Från Naturvårdsverket utgår ett grundbidrag för verksamheten på 350 tkr per år.

Nuvarande avtal löper ut den 1 december 2019 men för att avtalet ska förlängas måste utställningsytan för naturum utökas och innan sommaren måste en uppdaterad tids- och utvecklingsplan för Skrylleområdet lämnas till Naturvårdsverket.

Skrivelse från Skryllerådet

Skryllerådet påpekar i sin senaste skrivelse från den 27 november 2018 att utvecklingsplanen är en viktig förutsättning för Skrylles framtid och rådet föreslår att en gemensam projektorganisation bildas för att säkerhetsställa utvecklingen i området.

Rådet vill att utvecklingsplanen konkretiseras och lyfter särskilt behov av utökat antal toaletter, tillgänglighet med kollektivtrafik, utvecklingsbehovet för naturum, nya ekonomibyggnader och förbättrade parkeringsmöjligheter som områden som måste lösas inom kort.

Ekonomiska konsekvenser

Om utvecklingsplanen genomförs i sin helhet innebär det investeringar på 184 mnkr. Beloppet är fortfarande en grov bedömning och ytterligare undersökningar och projekteringar måste utföras för att säkerställa förutsättningar och kostnader.

I investeringsramen för 2020 till 2024 finns 15 mnkr avsatt för investeringar i naturum på Skrylle fördelat på 10 mnkr 2022 och 5 mnkr 2023. Ytterligare investeringar på Skrylleområdet under perioden innebär att omprioriteringar måste göras och att andra investeringar måste lyftas ut ur planen.

Existerande anläggningar på Skrylleområdet innebär årliga kapitalkostnader på cirka 0,6 mnkr. Om utvecklingsplanens

2019-02-11

Diarienummer

KS 2016/0651

investeringar genomförs medför det en ökning av de årliga kapitalkostnaderna på cirka 13,4 mnkr.

Idag utgår ingen ersättning till kommunen från de externa näringsidkarna som hyr restaurangen och gymmet utan hyran tas in av Friluftsförbundet som en del i nuvarande driftsavtal. Det är osäkert om kommunen vid en om- och nybyggnad skulle kunna ta ut och hämta hem en högre hyra för restaurang och gym.

Kommunkontorets kommentarer

Nybyggnation och renovering av restaurang och gym innebär investeringar som genererar högre kapitalkostnader och därmed högre hyreskostnader. De externa entreprenörer som driver restaurangen och gymmet betalar i dag en förhållandevis låg hyra till Friluftsförbundet. Det är osäkert om dagens eller framtida näringsidkare klarar av att betala de höjda hyror som en om och utbyggnad innebär. Alternativt måste kommunen själv finansiera de ökade driftskostnader som en nybyggnation för med sig.

En byggnation enligt framtagna utvecklingsplan kommer innebära störningar för verksamheten speciellt under etapp 1 som bland annat innefattar en takkonstruktion som ska täcka samtliga byggnader, nya byggnader och nya fasader och tak på gamla byggnader. Om dessa åtgärder genomförs så innebär det att verksamheten på Skryllegården måste stängas under vissa perioder av bygget.

Osäkerhet om vilka åtgärder som ska genomföras försvårar upphandlingen. Större åtgärder på Skryllegården kommer påverka verksamheten. Exempelvis blir det svårt att driva restaurang eller gymverksamhet vilket i sin tur påverkar den aktör som har driftsavtalet. Utvecklingsplanen behöver konkretiseras för att upphandlingen ska kunna genomföras.

Skryllegården under ett tak och med ett enhetligt uttryck innebär investeringar på cirka 34 miljoner kronor. För att investeringen ska anses vara motiverad måste mervärdet av en sådan åtgärd tydliggöras och sättas i relation till investeringskostnaden.

Med tanke på otydligt mervärde, försvårande vid upphandling av driftsavtal samt osäker extern finansiering av utökade lokaler föreslår kommunkontoret att de delar av utvecklingsplanens som rör den övergripande takkonstruktionen, utbyggnad av restaurang och gym samt omgestaltning av fasad och tak på befintliga byggnader på Skryllegården inte realiserar eller skjuts på framtiden.

Naturum förstärker Skrylleområdet och inspirerar till att uppleva och vistas i naturen. Verksamheten ger möjlighet för skolklasser att lära sig mer om natur, friluftsliv, miljö och hållbarhet.

2019-02-11

Diarienummer

KS 2016/0651

Kommunkontoret anser därför att den verksamhet som bedrivs genom naturum bör ges goda förutsättningar och att kommunen bör arbeta för att få behålla licensen från Naturvårdsverket.

Kommunkontoret delar Skryllerådets uppfattning om behovet av en konkretiserad utvecklingsplan. En konkret utvecklingsplan behövs även gentemot Naturvårdsverket för att Lunds kommun ska kunna upprätthålla licensen för naturum på Skrylle.

Kommunkontoret föreslår att en omarbetad utvecklingsplan tas fram där hänsyn tas både till investeringskostnader och till att behålla utvecklingsplanens intentioner om en sammanhängande och genomtänkt utveckling på Skrylle.

Kommunkontoret föreslår att kommunkontoret leder arbetet med att ta fram en omarbetad utvecklingsplan för Skrylle. Planen ska tas fram i samverkan med kultur- och fritidsförvaltningen och tekniska förvaltningen. I planen bör fokus ligga på att utveckla naturum och öka tillgängligheten och möjligheten för allmänheten att uppleva naturen i Skrylle. Skryllegården ska upplevas som en attraktiv plats för besökare samtidigt som byggnaderna på Skryllegården ska ge förutsättningar för en god arbetsmiljö för de som arbetar på området.

Den omarbetade utvecklingsplanen ska återrapporteras till kommunstyrelsen i oktober 2019.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

- att ge kommunkontoret i uppdrag ta fram en reviderad utvecklingsplan med tidplan för Skrylle i linje med förslag i denna tjänsteskrivelse. Planen ska tas fram i samverkan med kultur- och fritidsförvaltningen och tekniska förvaltningen och återrapporteras till kommunstyrelsen i oktober 2019.

- att uppdra åt kultur- och fritidsnämnden att i enlighet med LOU upphandla ett 3-årigt driftsavtal gällande från 2021-01-01. Driftsavtalet ska upphandlas utifrån Skrylleområdets nuvarande förutsättningar.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

2019-02-11

Diarienummer

KS 2016/0651

Beslut expedieras till:
Kultur- och fritidsnämnden
Servicenämnden
Tekniska nämnden
Skryllerådet
Friluftsförbundet