



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2682.25

Handläggare
Linda Hillner
Lokalstrateg
Kommunstyrelsens förvaltning
linda.hillner@huddinge.se
08-535 302 43, 0700-82 43 55

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut förnya Fleminghallens lokalprogram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Inriktningsbeslut för bibliotek och café i Fleminghallen godkänns.

Ekonomidirektören får i uppdrag i detta ärende på delegation ta ett genomförandebeslut när erforderlig dokumentation upprättats.

Kultur- och fritidsnämnden ska ges kompensation för tillkommande kapitalkostnader för bibliotek.

Kultur- och fritidsnämnden uppmanas att utreda framtida drift av caféverksamheten.

Sammanfattning

Biblioteket i Flemingsberg låg ursprungligen i Flemingsbergs centrum. Kultur och fritidsnämnden beslutade (KFN-2019/17.10) att biblioteket i Flemingsberg skulle flytta till Fleminghallen och etableras tillsammans med sport och idrott för att skapa ett kultur- och fritidscentrum i centrala Flemingsberg. I samband med att biblioteket fysiskt skulle flytta in i Fleminghallen meddelades från hyresvärden att kommunens tänkta användningsområde inte var tillåtet enligt det gällande hyresavtalet och kommunens nya bibliotek kunde inte öppna. En tvist med hyresvärden uppstod.

Under våren 2022 har kommunen tillsammans med fastighetsägaren, Niam Core - Plus II Natrium AB (NIAM), hittat en framkomlig väg för att etablera bibliotek i Fleminghallens tomställda lokaler och ett tillägg till hyresavtalet har signerats som tillåter biblioteksverksamhet i lokalerna.

I samband med att kommunen planerade inflyttning i den då nybyggda Fleminghallen planerades även tillkomsten av ett café i entréplan. Caféverksamhet är godkänd användning enligt det ursprungliga hyresavtalet och en offert godkändes 2017 av kommunen.

Förvaltningens bedömning är att biblioteksverksamheten kommer att kunna beredas plats i Fleminghallen på ett lämpligt sätt med dagens planlösning. En mindre ombyggnation bedöms behövas i lokalen för att den ska bli ändamålsenlig

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2682.25

för bibliotek. Vad gäller cafédelen bedömer förvaltningen att det är mer ekonomiskt fördelaktigt att fullfölja offererad entreprenad samt att tillskapandet av ett café ger mervärde till lokalen.

I kommunfullmäktiges budget för 2022 har investeringsmedel överförts på kultur- och fritidsnämnden begäran från 2021. Dessa ska användas för Fleminghallen. Kultur- och fritidsnämnden kommer i och med detta beslut göra en investering i annans fastighet och skriva av investeringskostnaderna under resterade tid som finns på gällande hyresavtal, cirka 13 år.

I samband med arbetet med tilläggsavtalet av hyresavtal och förnyat lokalprogram har kommunen beräknat en preliminär kostnad för avskrivningarna baserad på schabloner. Kommunens hyra till NIAM påverkas inte av dessa anpassningar.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Biblioteket i Flemingsberg låg ursprungligen i Flemingsbergs centrum. Kultur och fritidsnämnden beslutade 2019(KFN-2019/17.10) att biblioteket i Flemingsberg skulle flytta till tomma ytor i Fleminghallen och etableras tillsammans med sport och idrott för att skapa ett kultur- och fritidscentrum i centrala Flemingsberg. I samband med att biblioteket fysiskt skulle flytta in i Fleminghallen meddelades från hyresvärden att kommunens tänkta användningsområde inte var tillåtet enligt det gällande hyresavtalet och kommunens nya bibliotek kunde inte öppna. En tvist med hyresvärden uppstod.

Sedan dess har biblioteket flyttat runt i olika temporära lokaler och är i dagsläget beläget i en tillfällig pop-up lokal som Samverkan i Huddinge har i Flemingsbergs centrum. Kultur- och fritidsnämnden har tills vidare ett löpande 1-månads avtal med Samverkan i Huddinge, lokalen bedöms inte som ändamålsenlig och en ny lokallösning behöver tillkomma.

Under våren 2022 har kommunen tillsammans med fastighetsägaren, Niam Core - Plus II Natrium AB (NIAM), hittat en framkomlig väg för att etablera bibliotek i Fleminghallens tomställda lokaler och ett tillägg till hyresavtalet har signerats som tillåter biblioteksverksamhet i lokalerna, se bilaga 1.

För att flytta in biblioteket och skapa en trevlig och inbjudande plats för bibliotekets verksamhet behöver vissa anpassningar göras i lokalen. Kultur- och fritidsförvaltningen har tillsammans med kommunstyrelsens förvaltning arbetat med en förstudie och skrivit fram ett ärende till Kultur- och fritidsnämnden, beslut 2022-06-07 §6 dnr KFN- KFN-2022/118, se bilaga 2.

En del av lösningen för att skapa ett kultur- och fritidscentrum i Fleminghallen är att fylla de tomställda ytor som finns på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. I det ursprungliga hyresavtalet fanns ett café med i planerna på plan 2, entréplan. Caféet kommer nu färdigställas som en del av anpassningen.



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2682.25

Fleminghallens bibliotek

Bibliotekets utformning och kapacitet är baserad på 110 000 besök/år, med en maxbelastning om 500 besökare/dag.

Genom att flytta in biblioteket i Fleminghallen skapas en mötesplats som rymmer fysisk aktivitet/idrott och föreningsliv såväl som bibliotek. Nämnden vill utveckla det stora entréplanet som husets nav, som en plats att mötas/umgås/läsa/studera/vänta på, men också som platsen varifrån man orienterar sig och förstår hur man tar del av husets rika utbud.

Med flytten till Fleminghallen får biblioteket bättre lokaler, som ger förutsättningar för en helt annan typ av verksamhet än vad som kan erbjudas i dagens temporära lokaler. När biblioteksverksamheten kommer mer centralt i kommundelen nås Visättraområdet på ett bättre sätt. Kommunen har sedan en längre tid en ambition om att knyta samman de olika områdena inom kommundelen och utvecklingen av Flemingsbergsdalen är en viktig del i detta arbete.

Byggnation av café i Fleminghallen

I samband med att kommunen planerade för inflyttning i den då nybyggda Fleminghallen planerades även tillkomsten av ett café i entréplan. Caféverksamheten är godkänd användning enligt det ursprungliga hyresavtalet och en offert godkändes 2017 av kommunen med ett dotterbolag/byggbolag (Skanska Direkt AB) till den dåvarande fastighetsägaren och hyresvärden Skanska Mark och Exploaterings Bygg AB.

I samband med hyrestvisten gällande hyresavtalet kring biblioteks- och fritidsgårdverksamhet avbröts genomförandet att bygga caféet. Kultur- och fritidsförvaltningen har nu upprättat en ny dialog med byggentreprenören Skanska Direkt AB gällande färdigställandet av caféet i Fleminghallen. Skanska Direkt AB kommer slutföra entreprenaden på i stort sett samma premisser som finns i den ursprungliga offerten.

Investeringsprojektets process

Inriktningsbeslutet syftar till att starta projektarbetet. Projektarbetet börjar i en projekteringsfas med upprättande av systemhandlingar och förfrågningsunderlag för ett avrop om byggentreprenör. Inriktningsbeslutet är kommunens beställning till utföraren, i detta fall Skanska Direkt AB, på planering samt projektering av investeringen i fråga.

Enligt nu beslutad process för lokalförsörjning och investeringar finns ett tydligare flöde av politiska beslutspunkter. Detta projekt är startat enligt en tidigare hantering¹. För att inte försena iordningställandet och inflyttning av biblioteket i Fleminghallen önskar förvaltningen att kommunstyrelsen ger en

¹ Kommunstyrelsens delegationsordning är inte förändrad i linje med den nu beslutade lokalförsörjningsprocessen och det saknas i dagsläget en tydlig delegation kopplad till den samma, finns beskrivet i ärendet Handlingsplan för effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning.



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2682.25

tillfällig delegation till ekonomidirektören att ta ett genomförandebeslut när erforderlig dokumentation upprättats inom ramen för detta tjänsteutlåtande.

Tidsramar

Ambitionen är att biblioteket ska kunna öppnas för besökare under våren.

Vecka 48, Inriktningsbeslut kommunstyrelsen

Vecka 50, Genomförandebeslut kommunstyrelsen

Vecka 5, 1 feb 2023 (preliminärt inflyttningsdatum)

Vecka 7, Invigning (preliminärt)

Delårsrapport 1 2023 Beslut kompensation för framtida hyreskostnader.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att biblioteksverksamheten kommer att kunna beredas plats i Fleminghallen på ett lämpligt sätt med dagens planlösning. En mindre ombyggnation bedöms i lokalen för att den ska bli ändamålsenlig för verksamheten samt skapa trygghet och överblick i lokalen. I dag upplever besökare att det är svårt att orientera sig i huset.

Vad gäller cafédelen bedömer förvaltningen att det är mer ekonomiskt fördelaktigt att fullfölja entreprenaden samt att tillskapandet av ett café ger mervärde till lokalen. Förvaltningen förordar att kommunen i enlighet med ursprungligt anbud från Skanska Direkt AB färdigställer cafébyggnationen. Kultur- och fritidsnämnden bör utreda framtida drift av caféverksamheten då detta inte belyses i nämndens förstudie.

Ärendet är samberett med kultur- och fritidsförvaltningen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

I kommunfullmäktiges budget för 2022 har investeringsmedel överförts på kultur- och fritidsnämnden begäran från 2021. Dessa ska användas till för Fleminghallen och har förts mellan åren i avvaktan på en lösning. Kultur- och fritidsnämnden kommer i och med detta beslut göra en investering i annans fastighet och skriva av investeringskostnaderna under resterade tid som finns på gällande hyresavtal, cirka 13 år (Avtalets hyrestid 2017-01-01 tom 2036-12-31).

I samband med arbetet med tilläggsavtalet av hyresavtal och förnyat lokalprogram har kommunen beräknat en preliminär kostnad för avskrivningarna baserad på schabloner samt uppskattad yta från lokalprogrammet, inklusive eventuella kostnader för anpassningar. Den tillkommande kostnaden uppskattas preliminärt till cirka 500 tusen kronor per år. Kommunens hyra till NIAM påverkas inte av dessa anpassningar.

Nuvarande lokal (pop-up) i Flemingsbergs centrum upplåtes av Hüge Bostäder AB via organisationen Samverkan i Huddinge. Avtalet är ett tillfälligt avtal och verksamheten kommer avflytta när verksamhetens anpassning i Fleminghallen är klar. Pop-up lokalen är idag hyresfri och kultur- och fritidsnämnden har sedan tidigare fått medel för Fleminghallen och de idag tomställda ytorna. Kultur- och



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2682.25

fritidsnämnden förväntas därmed redan vara kompenserade för den anpassning som sker gällande café, men inte för biblioteksverksamheten.

Kommunen avser inom kort beställa en projektering av nödvändiga anpassningar och först i samband med att projekteringen avslutas kan en mer exakt hyresnivå beräknas. Kultur- och fritidsförvaltningen kan i samband med delårsrapport 1 år 2023 återkomma med besked kring finansiering av framtida hyresökning och nämnden kan då göra en hemställan till kommunstyrelsen.

Inköp av inventarier eller andra verksamhetskostnader som uppkommer i samband med projektering och genomförande hos fastighetsägaren ska tas av verksamheten/nämnden. Kultur- och fritidsnämnden finansierar även för övriga driftskostnader som uppkommer i samband med projektet exempelvis flyttkostnader eller likande inom ram. Dessa kostnader är inte uppskattade i dagsläget och finns inte uttryckta i detta ärende.

Ärendet är ett inriktningsbeslut och medför i sig inga direkta juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. Hyresavtal Generatorm 1 tillägg bibliotek

Bilaga 2. Kultur- och fritidsnämnden förstudie med bilagor

Beslutet ska skickas till

Kultur- och fritidsnämnden