



Datum  
2022-05-30

Diarienummer  
KFN-2022/118

Handläggare  
Nick Jones  
Verksamhetschef Konst och Bibliotek  
08-535 305 05  
nick.jones@huddinge.se  
Kultur- och fritidsförvaltningen

## Aktualisering bibliotek och café i Fleminghallen

### Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att projektera och flytta in biblioteksverksamheten i Fleminghallen i linje med bilagd verksamhetsbeskrivning och uppdaterat lokalprogram.

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att gå vidare i genomförandet av caféverksamheten i Fleminghallen

### Beskrivning av ärendet

Biblioteket i Flemingsberg låg ursprungligen i Flemingsbergs centrum. I en tjänsteskrivelse daterad 2019-01-10 beslutade kultur och fritidsnämnden (KFN-2019/17.10) om att biblioteket i Flemingsberg skulle samlokalisera med ungdomsverksamheten till 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 skulle flytta in i Fleminghallen meddelas att användningsområdet inte var tillåtet enligt det gällande hyresavtalet och kommunens nya bibliotek kunde inte öppna.

Sedan dess har biblioteket flyttat runt i olika temporära lokaler och sitter i dagsläget i den pop-up lokal som Samverkan Flemingsberg har i Flemingsbergs centrum. Den lokalen ska avvecklas till den 1 oktober 2022 i förmån för annan verksamhet.

Nu har kommunen tillsammans med fastighetsägaren hittat en framkomlig väg och bibliotek i Fleminghallen kommer att kunna realiseras under året.

### Verksamhetens behov

Verksamhetens behov sammanförs och förtydligas i den bilagda verksamhetsbeskrivningen och lokalprogrammet. Kommunens fastställda biblioteksprogram har tagits i beaktande vid planeringen av den framtida verksamheten och utbudet. Lokalprogrammet ska läsas tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningens verksamhetsbeskrivning gällande beskrivning av funktioner och syften.

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. Förvaltningen vill

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kultur- och Fritidsförvaltningen  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 1-5

Tfn vxl 08-535 300 00

kuf@huddinge.se  
www.huddinge.se



Datum  
2022-05-30

Diarienummer  
KFN-2022/118

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 helt annan typ av verksamhet än vad kan erbjudas i dagens temporära lokaler. När biblioteksverksamheten kommer mer centralt i kommundelen nås Visättraområdet på ett bättre sätt.

Biblioteksverksamheten och café (sedan tidigare godkänd verksamhet i hyresavtalet) ger trygghetsskapande effekter i lokalen dels genom mer människor och verksamhet i huset och skapar liv i de idag tomma ytorna.

### **Tilläggsavtal till gällande hyresavtal**

Kommunen har i dagsläget ett hyresavtal gällande Fleminghallen med fastighetsägaren Niam Core - Plus II Natrium AB. Avtalet ger kommunen rätt att bedriva verksamhet så som idrott, café samt gym i den aktuella lokalen.

Nu har kommunen tillsammans med fastighetsägaren förhandlat fram ett utkast på tilläggsavtal till gällande hyresavtal som även ger kommunen godkänt att i de aktuella ytorna bedriva biblioteksverksamhet så som utlåning och tillhandahållande av litteratur, internet, tidningar, tidskrifter, ljud- och e-böcker och annan media samt med denna verksamhet förenade tjänster som normalt erbjuds på bibliotek i Sverige.

Avtalet signeras inom kort i linje med gällande delegation och reglemente för kultur- och fritidsnämnden.

### **Byggnation av café i Fleminghallen**

I samband med att kommunen planerade för inflytt i den då nybyggda Fleminghallen planerades även tillkomsten av ett café i entréplan. Verksamheten är godkänd enligt det liggande hyresavtalet och en offert godkändes 2017 av kommunen med ett dotterbolag<sup>1</sup> till den dåvarande hyresvärden Skanska.

I samband med tvisten gällande hyresavtalet kring biblioteks- och fritidsgårdverksamhet avbröts genomförandet av caféet. Förvaltningen har nu upprättat en ny dialog med Skanska Direkt AB gällande färdigställandet av caféet i Fleminghallen. Bolaget är beredda att slutföra entreprenaden på i stort sett samma premisser som finns i den ursprungliga offerten alternativt avbryta den samma. Om kommunen skulle välja att avbryta arbetet begär Skanska Direkt ersättning av kommunen för redan mottagen (ej monterad) köksutrustning samt nedlagda kostnader.

### **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningens bedömning är att biblioteksverksamheten kommer att kunna beredas plats i Fleminghallen på ett lämpligt sätt och med mindre ombyggnation bedöms lokalen som ändamålsenliga för verksamheten. Förvaltningen förordar att

---

<sup>1</sup> Skanska Direkt AB



Datum  
2022-05-30

Diarienummer  
KFN-2022/118

kommunen i enlighet med ursprungligt anbud från Skanska Direkt AB färdigställer cafébyggnationen.

Det är nödvändigt att göra mindre hyresgästanpassningar för att skapa trygghet och överblick i lokalen. Idag finns passager, prång och ytor i huset som kan upplevas som svårövervakade och otrygga. Dessa ytor är resurskrävande i relation till bemanning då biblioteksverksamhet i huvudsak kommer bedrivas på tredje planet. I dag upplever besökare att det är svårt att orientera sig i huset. När fler verksamheter tillkommer kommer det ställa krav på begriplighet i skyltning och kommunikation.

Det finns även ett ljudläckage mellan verksamheterna i huset, som kan påverka förutsättningar för verksamhet. Detta behöver utredas vidare i projekteringskedet och kostnadsberäknas.

Vad gäller cafédelen bedömer förvaltningen att det är mer ekonomiskt fördelaktigt att fullfölja entreprenaden samt att tillskapandet av en mötesplats ger mervärde till lokalen enligt den ursprungliga planen.

Ärendet är samberett med kommunstyrelsens förvaltning.

## **Koppling till andra projekt**

### Ny lokal för uppstart av verksamheten gällande fritidsgård i Visättra

Kommunfullmäktige beslutade i mål och budget 2022<sup>2</sup> om att avsätta 2 miljoner kronor för att stärka fritidsgårdsverksamheten i Visättra. Kultur- och fritidsförvaltningen har i ett översiktligt lokalprogram beskrivit verksamhetens behov och letat lämplig lokalisering. Det är en brist på lämpliga och tillgängliga lokaler i det utpekade området, men förvaltningen tror på en lösning inom kort. Ärendet hanteras av nämnden i särskild ordning men beskrivs kortfattat i detta ärende för att belysa helheten inom kommundelen.

### Permanent lokal för fritidsgårdsverksamheten till Grantorp

Kommunen hyrde tidigare en fritidsgårdslokal på Röntgenvägen 15 av Hüge Bostäder AB. Kommunen sa upp hyresavtalet och lämnade lokalerna då fritidsverksamheten planerades att flytta till Fleminghallen. Det visade sig att kommunens hyresavtal för Fleminghallen inte tillät denna verksamhet och det är inte heller i dagsläget möjligt att bedriva fritidsgård i Fleminghallen.

Ung zon Flemingsberg är en fritidsgård som delvis håller till utomhus samt i en tillfällig lokal på Röntgenvägen 3A i Grantorp, Flemingsberg. Flera olika lokaler inom närområdet från Flemingsberg centrum har undersökts och den tidigare lokalen på Röntgenvägen 15 föreslås möta verksamhetens behov. Lokalen är i dag tomställd och kommer inom kort byggas om för att möta verksamhetens behov. Ärendet hanteras av nämnden i särskild ordning men beskrivs kortfattat i detta ärende för att belysa helheten inom kommundelen.

---

<sup>2</sup> Sid 14 mål- och budgetdokumentet



## Ekonomiska konsekvenser

Nuvarande lokal (pop-up) i Flemingsbergs centrum upplåtes av Huga Bostäder AB via organisationen Samverkan Flemingsberg. Avtalet är ett tillfälligt avtal och verksamheten kommer avflytta 31 september. Nämnden har sedan tidigare fått medel för Fleminghallen och de idag tomställda ytorna.

I samband med arbetet med tilläggsavtal och förnyat lokalprogram har kommunen beräknat en preliminär kostnad för lokalhyran baserad på hyresnivån i området samt uppskattad yta från lokalprogrammet, inklusive eventuella kostnader för hyresgäst Anpassningar. Den tillkommande hyreskostnaden uppskattas preliminärt till cirka 500 tusen kronor per år.

Kommunen kommer inom kort beställa en projektering av nödvändiga Anpassningar och först i samband med att projekteringen avslutas kan en mer exakt hyresnivå beräknas. Kultur- och fritidsförvaltning kommer i samband med delårsrapport 2 år 2022 återkomma med besked kring finansiering av framtida hyresökning och nämnden kan då göra en eventuell 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 står även för övriga driftskostnader som uppkommer i samband med projektet exempelvis flyttkostnader eller likande. Dessa kostnader är inte uppskattade i dagsläget och finns inte uttryckta i denna förstudie.

## Preliminär tidplan

Vecka 23 Beslut kultur- och fritidsnämnden gällande omlokalisering och nytt lokalprogram

Vecka 24-25 Signerat tilläggsavtal fastighetsägare (Niam Core - Plus II Natrium AB)

1 oktober 2022 preliminärt inflyttningsdatum

Anja Dahlstedt

Kultur- och fritidsdirektör

Nick Jones

Verksamhetschef Konst och Bibliotek

## Bilagor

Bilaga 1. Verksamhetsbeskrivning för biblioteksverksamhet i Fleminghallen

Bilaga 2. Aktualiserat lokalprogram för biblioteksverksamhet i Fleminghallen

## Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen