

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-14

Diarienummer 0531/23

Handläggare

Jill Danielsson

Telefon: 031-368 34 45

E-post: jill.danielsson@kultur.goteborg.se

Inhyrning av ersättningslokal för folkbiblioteket i Hjällbo

Förslag till beslut

I kulturnämnden

1. Kulturnämnden godkänner inhyrning av ersättningslokal för folkbiblioteket i Hjällbo i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Kulturnämnden uppdrar åt stadsfastighetsförvaltningen att teckna hyresavtal med Göteborgslokaler för inhyrning av lokal vid Hjällbo Centrum i enlighet med stadsfastighetsförvaltningens förstudierapport (bilaga 1).
3. Kulturnämnden ger kulturförvaltningen i uppdrag att, efter tecknande av hyresavtal enligt förslag till beslut punkt 2, säga upp nyttjanderättsavtalet med grundskolenämnden avseende nuvarande lokaler i Hjällboskolan för avflyttning.
4. Kulturnämnden förklarar uppdraget till stadsledningskontoret avseende ersättningslokaler för Hjällbo folkbibliotek som fullgjort (KN 2020-08-24 § 159 punkt 7b).
5. Kulturnämnden ger kulturförvaltningen i uppdrag att utreda hur Trulsegårdens bibliotek kan ersättas med en biblioteksservicestation eller annan kompletterande biblioteksservice.

Sammanfattning

Kulturnämnden beslutade i augusti 2020 att uppdra åt stadsledningskontoret (lokalsekretariatet) att utreda möjligheten till ersättningslokal för folkbiblioteket i Hjällbo, då skolan där biblioteket ligger idag ska rivas (KN 2020-08-24 § 159 punkt 7b).

Göteborgslokaler äger fastigheten vid torget i Hjällbo Centrum. I samband med renovering och omdisponering av butikslokalerna, kan de nu erbjuda en lokal på 518 kvm för biblioteksverksamhet.

Kulturförvaltningen bedömer att den föreslagna lokalen möter bibliotekets behov gällande geografiskt läge, storlek, disposition och tillgänglighet. Avtalstiden är 10 år med preliminär start årsskiftet 2024/2025 och därefter möjlig förlängning med 3-årsintervaller.

Hyran som erbjuds är 1 049 000 kronor per år inklusive värme och vatten. Kostnad för kyla och fastighetsskatt tillkommer, vilket ger en total hyreskostnad om 1 187 000 miljoner kronor. Omlokaliseringen av biblioteket till föreslagen lokal i Hjällbo Centrum innebär därmed en ökad hyreskostnad om 895 000 kronor per år jämfört med nuvarande bibliotekslokal. Till detta kommer utökade kostnader för leasing och teknik. Kostnader

för verksamhet och personal bedöms fortsatt vara inom samma härad som i nuvarande bibliotekslokal.

Den ökade lokalkostnaden förutsätter en ökning av kommunbidragsramen inför 2025 alternativt att nämnden justerar kostnaderna för annan verksamhet. Förvaltningen förordar att de ökade kostnaderna hanteras genom anpassning av annan biblioteksverksamhet och föreslår att låta undersöka möjligheten att ersätta Trulsegårdens bibliotek med en biblioteksservicestation eller annan kompletterande service som innebär lägre kostnader.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen har på uppdrag av stadsledningskontoret identifierat en möjlig ersättningslokal utifrån förvaltningens lokalbehovsanalys.

Det föreslagna hyresavtalet genererar en bashyra om 1 049 000 kronor per år, inklusive värme och vatten. Till detta kommer årligen fastighetsskatt till en kostnad om 47 000 kronor och driftskostnader för komfortkyla till en kostnad om 91 000 kronor. Detta innebär en totalhyra om 1 187 000 kronor per år vilket är en ökning av lokalkostnaden för biblioteket i Hjällbo med 895 000 kronor i jämfört med idag. Leasingkostnader för inredning och teknik tillkommer. Verksamhetskostnaderna inklusive personalkostnader beräknas ligga på samma nivå som i nuvarande lokal.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fakturera sina kostnader i samband med att deras uppdrag är fullgjort. Kostnaderna beräknas idag uppgå till 87 000 kronor.

Den ökade kostnaden förutsätter en ökning av kommunbidragsramen inför år 2025 alternativt att nämnden justerar kostnaderna för annan verksamhet. Utifrån det rådande ekonomiska läget bedömer förvaltningen det inte som sannolikt att nämndens kommunbidrag kommer att öka ytterligare med anledning av denna inhyrning, och bedömer därför att de ökade kostnaderna behöver hanteras genom anpassning av annan biblioteksverksamhet.

Förvaltningen föreslår nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheten att ersätta Trulsegårdens bibliotek med en biblioteksservicestation eller annan kompletterande service som innebär lägre kostnader än nuvarande bemannade bibliotek. Förvaltningens preliminära beräkning är att en sådan förändring kan generera en årlig besparing om 1 200 000 kronor, vilket balanserar tillkommande lokalkostnader samt kostnader för leasing och teknik för Hjällbo bibliotek i ny lokal. Trulsegårdens bibliotek är det till utlån sett minsta bemannade folkbiblioteket i Göteborg. Biblioteket ligger inne i Trulsegårdsskolan och saknar egen entré. Användningen av biblioteket har legat på en låg, men förhållandevis stadig nivå under lång tid, men har inte återhämtat sig efter pandemin på samma sätt som övriga bibliotek.

Ett ärende kan presenteras för kulturnämnden senast i januari 2024 och först därefter fattar nämnden beslut om ersättning av Trulsegårdens bibliotek eller hur anpassningen annars ska ske.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den föreslagna bibliotekslokalen ligger i Hjällbo Centrum, i direkt anslutning till butiker för dagligvaruhandel. Det möjliggör för de boende i Hjällbo att utföra sina

biblioteksärenden när man ändå uträttar andra ärenden och därmed undvika onödiga resor. Hållplats för både spårvagn och buss inom ett par minuters gångväg gör det enkelt för både användare och personal att nå biblioteket med kollektivtrafik.

Bedömning ur social dimension

Ett bibliotek i Hjällbo som är anpassat efter de boendes behov är en viktig satsning för att nå stadens mål om att inga områden ska vara utsatta 2030. Hjällbo har en ung befolkning, cirka 60 procent av de boende i primärområdet är utrikes födda och inkomsterna är låga. 12 procent av familjerna har tre eller fler barn och många bor trångt, vilket gör biblioteket till en viktig plats för bland annat studier. Den föreslagna lokalens centrala läge och närhet till kollektivtrafik skapar också förutsättningar för att nå nya biblioteksanvändare.

Samverkan

Dialog har skett i den lokala samverkansgruppen (SSG för verksamhetsområdet centrum nordost) parallellt med förstudieprocessen, löpande och med start den 18 november 2022.

Bilagor

1. Stadsfastighetsförvaltningens ”Yttrande avseende förstudie gällande inhyrning av bibliotekslokaler Hjällbo C” inklusive ”Förstudierapport Hjällbo C bibliotekslokaler”. 2023-07-17. SFF dnr 0948/22.
2. Protokollsutdrag från kulturnämnden angående uppdrag till stadsledningskontoret (lokalsekretariatet) om ersättningslokal för Hjällbo folkbibliotek, 2020-08-24 § 159 punkt 7b. Dnr 0300/20.

Expedieras till

Stadsfastighetsförvaltningen, grundskoleförvaltningen.

Ärendet

Kulturnämnden beslutade 2020-08-24 § 159 punkt 7b att uppdra åt stadsledningskontoret att låta utreda möjligheten till ersättningslokal för Hjällbo folkbibliotek. Kulturnämnden har ett nyttjanderättsavtal med grundskolenämnden gällande en bibliotekslokal i Hjällboskolan. Skolan har bristande underhåll och står inför rivning.

Ett hyresavtal för en lokal i Hjällbo Centrum, ägd av Göteborgslokaler AB, som uppfyller kriterierna gällande läge, storlek och tillgänglighet har nu erbjudits nämnden i enlighet med bilagd förstudie från stadsfastighetsförvaltningen. Avtalet innebär att lokalkostnaderna ökar med 895 000 kronor utöver kostnader för leasing och teknik.

Nämnden behöver ta ställning till inhyrning samt hantering av de ökade kostnader som inhyrningen innebär.

Bakgrund till omlokalisering

Hjällbo bibliotek har sin nuvarande lokal i Hjällboskolan. Stadsfastighetsförvaltningen planerar att riva skolan, som idag fungerar som evakueringslokal för elever från närliggande skolor. Då rivning är planerad är underhållet av lokalen starkt eftersatt.

Nuvarande bibliotekslokal saknar den översikt som krävs för en trygg miljö för användare och medarbetare. Det saknas också grupprum för studier och en inbjudande småbarnsavdelning. Förvaltningen bedömer att ett bibliotek som är anpassat efter de boendes behov är en viktig satsning för att nå stadens mål om att inga områden ska vara utsatta år 2030. Hjällbo finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden, befolkningen är ung, en majoritet har en utländsk bakgrund och inkomsterna är låga. Till detta kommer en trångboddhet som gör att biblioteket blir en viktig plats för studier.

Den nuvarande bibliotekslokalen erbjuder inte fungerande personalutrymmen. Rum för rast och arbete är inte åtskilda och det finns få möjligheter att gå undan för att genomföra ett digitalt möte utan att störa kollegor. För medarbetare med funktionsnedsättning är tillgängligheten undermålig.

Biblioteket i erbjuden lokal

Den föreslagna lokalen på 518 kvm ligger i Hjällbo Centrum. Där finns en större livsmedelsbutik och ett antal andra dagligvarubutiker. Staden finns representerad genom hyresvärden Poseidon som driver *Framtidens Hjällbo* där man arbetar med boendefrågor i direkt anslutning till det eventuella biblioteket och även socialförvaltningen nordost bedriver verksamhet i en tidigare butikslokal i centrat. Sammanhanget av verksamheter skapar förutsättningar för ökad samverkan, till exempel vid planering och genomförande av programaktiviteter.

Lokalen som erbjuds får fungerande personalytor, god tillgänglighet och generös exponering med stora skyltfönster mot torget. Biblioteket är också fortsatt lätt att nå utan tillgång till bil. Förvaltningens bedömning är att lokalen kommer att möjliggöra en utveckling av biblioteksverksamheten med bland annat skapandeytor, grupprum för studier och en inbjudande småbarnsavdelning.

Den lokal som Göteborgslokaler nu erbjuder för inhyrning är rumsligt disponerad för att ge en god översikt, vilket ökar tryggheten för personal och biblioteksbesökare.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen bedömer att föreslagen lokal i Hjällbo Centrum är ändamålsenlig, motsvarar identifierade krav och ligger väl synlig. Ett bibliotek här har stora möjligheter att såväl behålla nuvarande användare som att nå helt nya biblioteksbesökare.

Förvaltningen föreslår att kulturnämnden ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Göteborgslokaler AB för inhyrning av bibliotekslokal i Hjällbo Centrum i enlighet med stadsfastighetsförvaltningens förstudierapport.

Förvaltningen föreslår också kulturnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att återkomma med ett ärende om hur Trulsegårdens bibliotek kan ersättas med en biblioteksservicestation eller annan kompletterande service i syfte att balansera ökade lokalkostnader samt kostnader för leasing och teknik. Trulsegårdens bibliotek är det till utlån sett minsta bemannade folkbiblioteket. Biblioteket ligger inne i Trulsegårdsskolan och saknar egen entré. Användningen av biblioteket har legat på en låg, men förhållandevis stadig nivå under lång tid, men har inte återhämtat sig efter pandemin på samma sätt som övriga bibliotek.

GÖTEBORGS STADS KULTURFÖRVALTNING

Anna Rosengren

Jonna Ulin

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef bibliotek och kulturhus

Yttrande

Utfärdat 2023-07-17

Diarienummer SFF-2023-01126,
0948/22**Handläggare**

Annika Rynner

Telefon: 031-365 07 08

E-post: annika.rynner@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie gällande inhyrning av bibliotekslokaler Hjällbo C

Ärendet

Det befintliga folkbiblioteket i centrala Hjällbo har varit samlokaliserad med fd Hjällboskolan. Eftersom skolbyggnaderna är planerade att rivas för att ge plats åt ny stadsutveckling, preliminärt 2025/2026, behöver nya lokaler för biblioteksverksamheten hyras in. Kulturnämnden vill inte avvakta planerad rivning utan önskar genomföra en flytt av verksamheten så snart det är praktiskt möjligt.

Stadsledningskontoret och kulturförvaltningen identifierade två huvudsakliga placeringar i området runt Hjällbo centrum.

1. Lokalytor i Göteborgslokalers centrumfastigheter som bedöms vara tillgängliga relativt omgående.
2. Lokalytor i en ny detaljplan vilket förutsätter en alternativ placering under ca 5 år tills området byggs upp.

Uppdragsbeställaren förordade alternativ 1, att förstudieuppdraget i första hand inriktas mot att undersöka förutsättningar för en placering i anslutning till Hjällbo centrum, men att eventuella avtalsvillkor i så fall utformas så att en framtida omlokalisering av biblioteket inte omöjliggörs om kulturnämnden skulle önska en annan långsiktig lösning.

Hyresobjektet

Fastighetsägaren, Göteborgslokaler, erbjuder en sammanhållen lokalyta om 518 m², med entré och skyltfönster ut mot torgytan Hjällbo centrum, samt personalingång och leveransmottagning i motsatt ände av lokalen.

För att skapa en tillräckligt stor bibliotekslokal tas ett antal mindre lokalytor inom fastigheten i anspråk och fastighetens interiöra utformning renodlas. Bibliotekslokalen får offentlig del med utrymmen för olika typer av aktiviteter och målgrupper. Personaldelen har utrymme för administrativt arbete (flexplatser), möten och paus. Ett befintligt kassavalv i lokalen anpassas för att kunna nyttjas som förråd. Tillgängligheten säkerställs genom att hela lokalen är placerad på markplan, vilket är till fördel för såväl besökare som medarbetare. Dagsljus släpps in i lokalens olika delar genom strategiskt placerade glaspartier.

Utformningen av lokalförslaget har utgått från Kulturförvaltningens lokalprogram och verksamhetsrepresentanters input. Fastighetsägaren åtar sig att bygga om och anpassa lokalerna i enlighet med överenskommelse i förhandlingarna.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer inte att agera mellanhyresvärd i denna inhyrning utan medverkar endast i upprättandet av hyresavtalet

Tidsplan

- Signerat hyresavtal september 2023
- Projektering och upphandling september-december 2023
- Byggentreprenad under 2024
- Tillträde december 2024

Hyreskonsekvenser

Hyresavtal föreslås tecknas för 10 år. En preliminär bedömning visar att bashyran för kulturnämnden kommer att uppgå till ca 1 050 tkr per år inklusive kostnader för lokalanpassning, värme och VA.

Hyrestillägg utöver bashyra:

- Komfortkyla: 175 kr per kvm (90 650 kr/år)
- Fastighetsskatt: 47 000 kr per år

Uppskattat sammanlagt kapitalbindande värde under den första kontraktperioden är ca 11,9 Mkr (2023 års hyresnivå).

Fakturering

Om kulturnämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien dessa kostnader uppgår till 87 000 kr. De eventuella kostnader som fastighetsägaren nedlagt tillkommer.

Kulturnämndens beslut distribueras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Förstudierapport
2. Lokalskiss
3. Fastighetsägarens redovisning av ingående delar

Delegation

Stadsfastighetsförvaltningen vidaredelegation 3.1.2

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: annika.rynner@stadsfastighet.goteborg.se

Telefon 031-365 07 08

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94



Göteborgs
Stad

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställt
2023-03-22

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

FÖRSTUDIERAPPORT HJÄLLBO C BIBLIOTEKSLOKALER

BESTÄLLANDE NÄMND: KULTURNÄMNDEN

2023-07-07



Innehåll

UPPDRAGET	3
BAKGRUND	3
MÅL	3
OMFATTNING	4
AREA.....	4
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
KVALITETSPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
FASTIGHETEN	5
LOKALENS UTFORMNING	7
HANDLINGSLTERNATIV	8
TIDPLAN	8
EKONOMI.....	8
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	8
REKOMMENDATION TILL BESLUT	9
REKOMMENDATION	9
BILAGOR	9



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Kulturnämnden
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2022-05-30
	0680/22
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	19876
Diarienummer	0948/22
Projektledare	Emelie Ståring
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	GöteborgsLokaler
Geografiskt område	Angered/Hjällbo
Fastighetsbeteckning	Hjällbo 60:3
Bokfört värde	<i>Ej aktuellt</i>
Övernattning	<i>Ej aktuellt</i>
BEHOV	
Verksamhet:	Bibliotek
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	<i>Ej aktuellt</i>
Totalt antal platser	<i>Ej aktuellt</i>
- Antal tillskapade platser	
- Antal ersatta platser	
Övernattning	<i>Ej aktuellt</i>
Idrottshall	<i>Ej aktuellt</i>

BAKGRUND

Det befintliga folkbiblioteket i centrala Hjällbo har varit samlokaliserad med f.d. Hjällboskolan. Eftersom skolbyggnaderna är planerade att rivas för att ge plats åt ny stadsutveckling, preliminärt 2025/2026, behöver nya lokaler för biblioteksverksamheten hyras in. Kulturnämnden vill inte avvakta planerad rivning utan önskar genomföra en flytt av verksamheten så snart det är praktiskt möjligt.

Vid förstudiens uppstart fanns redan en påbörjad dialog mellan Kulturförvaltningen och GöteborgsLokaler angående möjligheten att hyra in biblioteket i lokaler i Hjällbos centrumbyggnad.

MÅL

- Inhyrning av ny bibliotekslokal i Hjällbo
- Göra biblioteket till en naturlig mötespunkt i centrala Hjällbo
- Skapa välanpassade, funktionella och trygga lokaler för medarbetare och besökare



Underlag för uppdraget har varit lokalprogram ("Lokalbehovsbeskrivning") sammansatt av Kulturförvaltningen, daterat 2022-05-30.

OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA	<i>Ej aktuellt</i>
LOA	518 m ²
BOA	<i>Ej aktuellt</i>
LOA / BTA	<i>Ej aktuellt</i>
Lekarea inom fastigheten	<i>Ej aktuellt</i>
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	<i>Ej aktuellt</i>
Fastighetens areal	<i>Ej aktuellt</i>
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	<i>Ej aktuellt</i>
BTA	<i>Ej aktuellt</i>
Lekarea inom fastigheten	<i>Ej aktuellt</i>
Lekarea i direkt anslutning till fastigheten	<i>Ej aktuellt</i>

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Med verksamhetens lokalprogram som utgångspunkt har en planlösning skissats fram av fastighetsägarens arkitekt; planlösningens innehåll och omfattning har stämts av med verksamhetens representanter.

Baserat på skisserna har fastighetsägaren lämnat ifrån sig ett förslag på hyresnivå för lokalen inklusive de hyresgäst Anpassningar som beskrivs i bilaga 4 "Ingående delar".

Inkluderat i hyresavtalet:

- Rivning
- Byggnadsdelar, inre och yttre
- Ytskikt enligt verksamhetens förenklade rumsbeskrivning daterad 2023-04-14
- Utbyte av befintlig belysning mot nya LED-armaturer
- Rördragning, sanitetsporslin samt blandare
- Anpassning av befintlig ventilationskanalisation utifrån ny planlösning (befintligt ventilationsaggregat behålls)
- Undertak
- Fast inredning i WC
- Befintligt utrymningslarm

Exkluderat i hyresavtalet:



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

- Verksamhetsanpassat brandlarm
- Nätverks- och datainstallationer
- Kyld tilluft
- Stegljudsdämpning
- Parkeringsplatser
- Lös inredning

Vidare har förstudien inkluderat:

- Avstämning med fastighetsstrateg och andra representanter från verksamheten
- Avstämning och avtalsförhandling med fastighetsägaren
- Avtalsgranskning

Stadsfastighetsförvaltningens Tekniska krav och anvisningar har i detta projekt exkluderats då Stadsfastighetsförvaltningen inte kommer att agera mellanhyresvärd för hyresavtalet.

KVALITETSPLAN

Uppdraget har kvalitetsgranskats utifrån Stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner.

Utformningen av lokalförslaget har utgått från Kulturförvaltningens lokalprogram ("Lokalbehovsbeskrivning"), daterat 2022-05-30, samt input från verksamhetens representanter.

Avstämningar, både med verksamhet och fastighetsägare har skett löpande för att säkerställa verksamhetens behov; ritningar och teknisk dokumentation har granskats av verksamheten och projektledaren.

Utkast på hyresavtal har granskats av projektledare, samt uppdragets output har kvalitetsgranskats av projektansvarig samt ytterligare en kollega utöver projektledaren.

FÖRUTSÄTTNINGAR

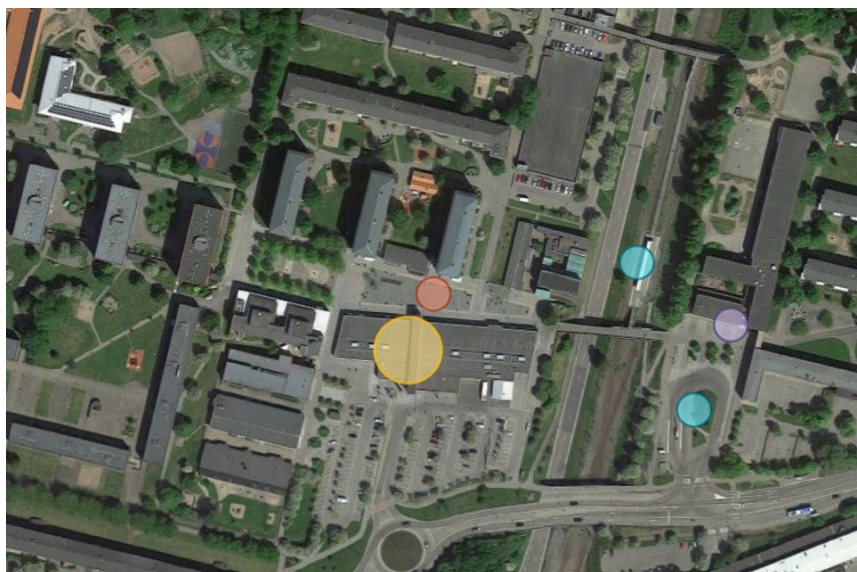
FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	<i>Ej aktuellt</i>
Status detaljplan	<i>Ej aktuellt</i>
Byggrätt	<i>Ej aktuellt</i>
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	<i>Ej aktuellt</i>
U-områden/servitut	<i>Ej aktuellt</i>



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Såväl verksamheten som fastighetsägaren har i detta projekt uttryckt en stark önskan om att hyra in lokaler för biblioteket i Hjällbos centrumbyggnad. För verksamheten innebär det ett mer centralt läge där man får möjlighet att skylta med aktiviteter och event mot de boende i området. För fastighetsägarens del betyder ett bibliotek en naturlig och trygg mötesplats för alla åldrar vilket har en positiv inverkan på hela torget.



- NYTT BIBLIOTEK
- HJÄLLBO TORG
- HÅLLPLATSER
- BEF. BIBLIOTEK

1 Lokalens geografiska läge i Hjällbo.



2 Centrumbyggnaden i Hjällbo



LOKALENS UTFORMNING



3 Föreslagen utformning av bibliotekslokalen.

Fastighetsägaren erbjuder en sammanhållen lokalyta om 518 m², med entré och skyltfönster ut mot torgytan, samt personalingång och leveransmottagning i motsatt ände av lokalen.

För att skapa en tillräckligt stor bibliotekslokal tas ett antal mindre lokalytor inom fastigheten i anspråk och fastighetens interiöra utformning renodlas.

Bibliotekslokalen får offentlig del med utrymmen för olika typer av aktiviteter och målgrupper. Personaldelen har utrymme för administrativt arbete (flexplatser), möten och paus. Ett befintligt kassavalv i lokalen anpassas för att kunna nyttjas som förråd. Tillgängligheten säkerställs genom att hela lokalen är placerad på markplan, vilket är till fördel för såväl besökare som medarbetare. Dagsljus släpps in i lokalens olika delar genom strategiskt placerade glasparterier.



HANDLINGSLTERNATIV

Inga andra handlingsalternativ har utretts då det vid projektets uppstart redan fanns en påbörjad dialog med GöteborgsLokaler angående den aktuella lokalen. Efter en analys utifrån lokalbehovet fastslogs att detta alternativ var rimligt och funktionellt, vilket har legat till grund för resten av förstudien.

TIDPLAN

En preliminär tidplan har tagits fram för projektet i samråd med fastighetsägaren och verksamheten. Följande milstolpar är planerade:

- Signerat hyresavtal september 2023
- Projektering och upphandling september-december 2023
- Byggentreprenad under 2024
- Tillträde december 2024

I och med ombyggnaden av flera små lokaler till en stor blir ombyggnadsperioden förhållandevis lång.

EKONOMI

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ett hyresavtal som sträcker sig över 10 år kommer att signeras med en uppskattad bashyra på 1 048 950 kr per år inklusive kostnader för lokalanpassning, samt värme och VA.

Detta ger en genomsnittlig hyra på 2025 kr/kvm/år.

Hyrestillägg som tillkommer utöver bashyra:

- Komfortkyla: 175 kr/kvm (90 650kr) per år
- Fastighetsskatt: 47 000 kr per år

Totalt hyrestillägg blir 137 650 kr per år.

Enligt överenskommelse i förhandlingarna med fastighetsägaren inkluderas lokalanpassningskostnaderna i hyran istället för att läggas som ett separat ombyggnadstillägg.



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till yttrande, genomförandebeslut och investeringsbeslut inom 6 månader från dess färdigställande.

Baserat på förstudiens resultat rekommenderas att godkänna förstudien såväl som inhyrningen på den föreslagna adressen, och att Stadsfastigheters uppdrag sedan avslutas.

BILAGOR

1. Ekonomiska konsekvenser 2023-07-07
2. Lokalprogram 2022-05-30
3. Utredningsskisser 2023-02-15
4. Ingående delar 2023-05-30



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Stadsledningskontoret

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Jill Lindholm Danielsson

Cecilia Rossiello/Tommy Eliasson

-

Emelie Stäring

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se

Utdrag ur Protokoll
Kulturnämnden

Sammanträdesdatum: 2020-08-24

**Biblioteksutredning gällande folkbiblioteken i
Göteborg våren 2020****§ 159, 0300/20****Beslut**

I kulturnämnden

1. Kulturnämnden antecknar utredningen *Framtidens bibliotek i Göteborg*.
2. Kulturnämnden fastställer inriktning för och indelning av folkbiblioteken i enlighet med förvaltningens förslag.
3. Kulturnämnden fastställer inriktningen att folkbibliotek på sikt framöver inte lokaliseras i skolbyggnader i enlighet med förvaltningens förslag.
4. Kulturnämnden fastställer att strukturen för öppettider på folkbiblioteken i enlighet med förvaltningens förslag införs successivt.
5. Kulturnämnden ger förvaltningen i uppdrag att utarbeta en tidsatt lokalbehovsplan för biblioteken som förtydligar anpassningar i befintliga kulturhus, i bibliotek vid strategiska tyngdpunkter, behov av ev. nya bibliotek, förändrade lokalbehov i befintliga bibliotek samt behov av servicestationer i enlighet med förvaltningens förslag.
6. Kulturnämnden fastställer att följande uppdrag som initierats av stadsdelsnämnderna till lokalsekretariatet gällande biblioteksverksamhet kvarstår:
 - a. Backaplan kulturhus.
 - b. Bergsjöns kulturhus.
 - c. Kärra bibliotek.
7. Kulturnämnden uppdrar till lokalsekretariatet att utreda möjligheterna till:
 - a. Ersättningslokaler för nuvarande Stadsbiblioteket 300 m².
 - b. Ersättningslokaler för Hjällbo bibliotek.
8. Kulturnämnden återremitterar förslag till sammanslagning av Majornas bibliotek och Linnéstadens bibliotek, kompletterat med ett mindre bibliotek motsvarande 300 m², i enlighet med yrkande från (V), (MP), (Fi) och (S).
9. Kulturnämnden återremitterar förslag till nytt mindre bibliotek med barn- och familjeprofил på Opaltorget, motsvarande 300 m², i enlighet med yrkande från (L), (M) och (KD).

10. Kulturnämnden ger förvaltningen i uppdrag att under hösten 2021, samtidigt med lokalbehovsplanen, återkomma med en utredning gällande personalsituationen på stadens bibliotek, i enlighet med yrkande från (L), (M) och (KD).
11. Kulturnämnden bifaller förvaltningens tjänsteutlåtande med komplettering i enlighet med yrkande från (D).
12. Kulturnämnden förklarar uppdraget att utreda möjligheter och konsekvenser för mer-öppet på samtliga bibliotek inom kulturnämndens ansvar som fullgjort (KN 2019-04-23 § 79).
13. Kulturnämnden förklarar uppdraget att se över lokalisering, öppettider och utbud på stadens bibliotek som fullgjort (KF:s budget 2019).
14. Kulturnämnden förklarar uppdraget att, utifrån omorganisationen av biblioteksverksamheten, se över bibliotekens öppettider och utbud som fullgjort (KF:s budget 2020).
15. Kulturnämnden förklarar uppdraget att utreda lämpliga placeringar av bibliotek samt hur bokbussarna används på bästa sätt vid framtida stadsutveckling som fullgjort (KF:s budget 2020).
16. Kulturnämnden förklarar uppdraget att tydliggöra placeringen av befintliga bibliotek med syfte att, i samråd med stadsdelsnämnderna, värdera lämpligheten för att uppnå en god biblioteksstruktur i staden som fullgjort (KF:s beslut 2013 om Biblioteksplan för Göteborgs Stad).
17. Kulturnämnden förklarar uppdraget att återkomma senast till fördjupningsdagen våren 2020 med en tidsättning av uppdraget att göra en översyn av hur resurser till bibliotek kan fördelas som fullgjort (KN 2019-11-25 § 227).

Tidigare behandling

Bordlagt 2020-06-22 § 140.

Handlingar

Kulturförvaltningens tjänsteutlåtande 2020-06-10.

Yrkande från (D) 2020-06-22, reviderat 2020-08-24 enligt bilaga 2 till protokollet.

Yrkande från (L), (M) och (KD) 2020-08-24 enligt bilaga 3 till protokollet.

Yrkande från (V), (MP), (Fi) och (S) 2020-08-24 enligt bilaga 4 till protokollet.

Yrkanden

Under överläggningarna i ärendet läggs följande förslag:

- Andre vice ordförande Grith Fjeldmose (V) informerar att yrkandet från (V), (MP), (Fi) och (S) ändras från tilläggsyrkande till återremissyrkande. Punkt 7 a) i

förvaltningens tjänsteutlåtande avseende sammanslagning av Majornas bibliotek och Linnéstadens bibliotek, kompletterat med ett mindre bibliotek motsvarande 300 m², återremitteras till förvaltningen för analys av: Sammanslagning av Majornas bibliotek och Linnéstadens bibliotek, konsekvenser av att genomföra respektive inte genomföra en sammanslagning, samt konsekvenser av att behålla ett mindre bibliotek i likhet med 300 m² i båda alternativen.

- Mariya Voyvodova (S) yrkar avslag på yrkande från (D), bifall till återremissyrkande från (V), (MP), (Fi) och (S), samt avslag på förslag till beslut punkt 1) och bifall till förslag till beslut punkt 2) och 3) i yrkande från (L), (M) och (KD).
- Andre vice ordförande Grith Fjeldmose (V) yrkar bifall till återremissyrkande från (V), (MP), (Fi) och (S) och bifall till yrkande från (L), (M) och (KD), och i övrigt bifalla förvaltningens tjänsteutlåtande.
- Ordförande Ann Catrine Fogelgren (L) och förste vice ordförande Kristina Tharing (M) yrkar bifall till yrkande från (L), (M) och (KD).
- Lillemor Williamsson (D) yrkar bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande med tillägg enligt yrkande från (D), samt bifall till återremissyrkande från (V), (MP), (Fi) och (S) och yrkande från (L), (M) och (KD).
- Ulrika Centerwall (Fi) yrkar avslag på yrkande från (D).

Ordförande Ann Catrine Fogelgren (L) ställer först punkt 2) i yrkandet från (L), (M) och (KD) avseende återremiss av förslag till beslut punkt 7 d) i förvaltningens tjänsteutlåtande under proposition och finner att kulturnämnden bifaller detsamma.

Därefter ställer ordförande Ann Catrine Fogelgren (L) yrkandet från (V), (MP), (Fi) och (S) avseende återremiss av förslag till beslut punkt 7 a) i förvaltningens tjänsteutlåtande under proposition och finner att kulturnämnden bifaller detsamma.

Därefter ställer ordförande Ann Catrine Fogelgren (L) förvaltningens tjänsteutlåtande med och utan yrkande från (D) mot varandra och finner att kulturnämnden bifaller förvaltningens tjänsteutlåtande med tillägg enligt yrkande från (D).

Avslutningsvis ställer ordförande Ann Catrine Fogelgren (L) punkt 1) i yrkandet från från (L), (M) och (KD) avseende uppdrag till förvaltningen om tidsatt lokalbehovsplan och redovisning av personalsituationen på stadens bibliotek under proposition och finner att kulturnämnden bifaller detsamma.

Protokollsutdrag skickas till

Lokalsekretariatet, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret.



Dag för justering

2020-08-31

Vid protokollet

Sekreterare

Stina Borrmann

Ordförande

Ann Catrine Fogelgren

Justerande

Grith Fjeldmose