

Uppdragsplan

Bibliotek/allaktivitetsarena Backaplan- inhyrning



Diariennr: SFF-2025-00393
Datum: 2026-03-11
Version: 1
Skapad av: Emelie Stäring
Fastställd av: Martin Kågeson

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
[Ange datum]	Ange version.	Klicka eller tryck här för att ange text.	Förnamn Efternamn.
[Ange datum]	Ange version.	Klicka eller tryck här för att ange text.	Förnamn Efternamn.

DATUM OCH SIGNATUR

Uppdragsägare, signatur	Datum	Uppdragsledare, signatur	Datum
Martin Kågeson		Emelie Stäring	

Innehåll

1.1.	Bakgrund.....	3
1.2.	Mål.....	3
1.3.	Nyttobidrag	3
1.4.	Leveransobjekt.....	3
1.5.	Beroenden	3
2.	Intressenter	3
3.	Kommunikation.....	4
4.	Omfattning	4
4.1.	Inkluderat och exkluderat	4
4.2.	Kvalitetsmål	5
4.3.	Krav på leveransobjekt	5
4.4.	Interna krav	5
4.5.	Uppföljning och rapportering	5
5.	Tidplan	5
6.	Resurser.....	5
7.	Risker	6
8.	Budget	7
9.	Överlämning och stängning av uppdraget.....	7
9.1.	Överlämning och acceptans	7
9.2.	Överlämning av erfarenheter	7
9.3.	Arkivering och stängning.....	7
10.	Sammanfattning av uppdrag.....	7
11.	Bilagor och referenser	9

Uppdragsplan

1.1. Bakgrund

Uppdraget kommer från ett politiskt yrkande i Kulturnämnden att skapa ett bibliotek och kultur- eller allaktivitetsarena vid Backaplan. I första hand ska en möjlig omlokalisering av Lundby bibliotek (lokaliserat i Glasiären vid Vågmästareplatsen) undersökas så att verksamheten hamnar i direkt anslutning till Hjalmar Brantingsplatsen, med koppling till knutpunkten för kollektivtrafik där.

1.2. Mål

Målet för uppdraget är att hitta en lämplig lokal i närheten av Hjalmar Brantingsplatsen, samt undersöka möjligheten för verksamheten att hyra in sig. Om förslaget godkänns av Kulturnämnden ska hyresavtal tecknas.

1.3. Nyttobidrag

Genom att placera folkbiblioteket tillsammans med kultur- eller allaktivitetsarena centralt för medborgarna ges lokalområdet en möjlighet till att få tillgång till en mötesplats, gemensamt vardagsrum, informationscentrum, kulturarrangemang och mycket mer. En inbjudande lokal i bottenvåningen av en fastighet är ett krav.

1.4. Leveransobjekt

Uppdraget kommer att leverera beslutsunderlag till Kulturnämnden i form av en utredningsskiss för lokalen, samt en ekonomisk sammanställning för inhyrning. Vid godkännandebeslut för genomförande i nämnden kommer även ett signerat hyresavtal att levereras.

1.5. Beroenden

Beroende till befintligt hyresavtal för bibliotekslokalen i Glasiären. Detta avtal är uppsagt för omförhandling och kan sägas upp antingen i maj 2026 eller i maj 2027 för avflytt nio månader senare, därefter löper det med tre års förlängning likt tidigare. Tidplanen för det aktuella uppdraget anpassas utifrån nuvarande hyresavtal och uppsägningstid.

Ett nytt kulturhus planeras på Backaplan, som en del i utvecklings- och detaljplanen av området. Tanken är att verksamheten då kommer att flyttas från de lokaler som detta uppdrag syftar till att hyra in. Dessa planer ligger åtminstone 10 år fram i tiden, men ska beaktas vid avtalsskrivning i aktuellt uppdrag, för en rimlig avtalstid anpassad till framtidsplanerna.

2. Intressenter

Kulturförvaltningen

- Fastighetsstrateg
- Personal i den verksamhet som ska bedrivas i lokalen
- Besökare till lokalen

SFF

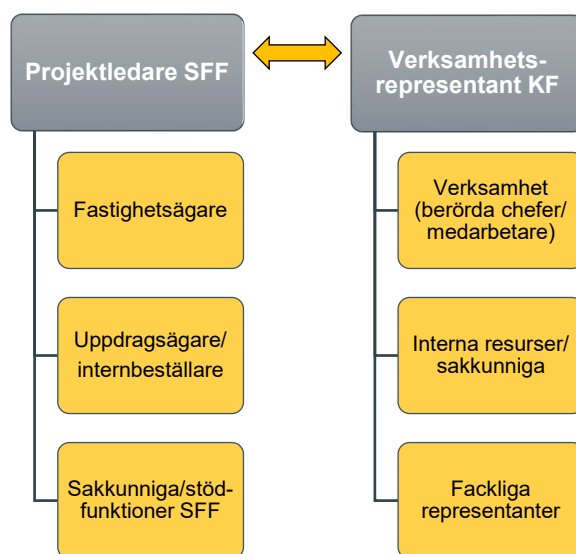
- Uppdragsägare
- Planeringsledare

Övriga

- Fastighetsägare
- Eventuella grannar och närliggande verksamheter
- Politiken

3. Kommunikation

Kommunikationen i uppdraget sker enligt följande:



4. Omfattning

4.1. Inkluderat och exkluderat

Uppdraget utförs enligt standard för inhyrningsuppdrag för Kulturförvaltningen, där Stadsfastighetsförvaltningen inte är mellanhyresvärd. Uppdraget omfattar därmed enbart utredning av lämplig lokal samt förhandling av hyresavtal med fastighetsägare.

Genomförandet av lokalanpassningar, med tillhörande aktiviteter såsom utredning kring lås, larm, tele/data, gestaltningsmässig utformning av lokalerna (val av kulörer och ytskiktsmaterial) samt framtida inköp av möbler ingår inte i uppdraget.

En övergripande localsökning har utförts, vilken har visat att det finns en möjlig lokal i området, som är lämplig för fortsatt utredning utifrån de förutsättningar som presenterats i uppdragsbeställningen.

Inkluderat i uppdraget:

- Avstämningar med verksamhet (främst verksamhetens utnämnda representant som har beställande förvaltnings samlade beställningsansvar) och fastighetsägare
- Inventering av lokal
- Framtagande av planskiss för att säkerställa behoven i den aktuella lokalen

- Avtalsförhandling med fastighetsägare
- Framtagande av beslutsunderlag till beställande nämnd
- Avtalssignering

4.2. Kvalitetsmål

Ej aktuellt

4.3. Krav på leveransobjekt

Enligt behovsbeskrivning

4.4. Interna krav

Ej relevant

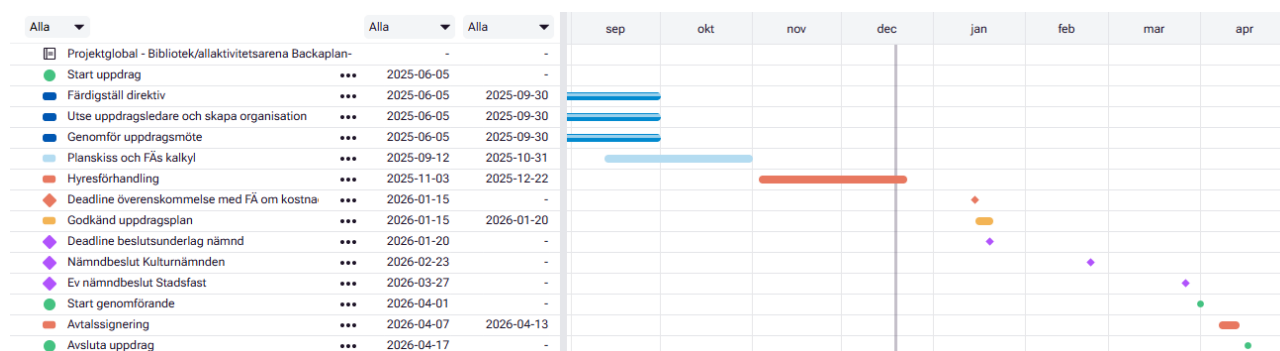
4.5. Uppföljning och rapportering

Uppdraget genomförs i tät samverkan med beställande förvaltnings representanter. De strategiska milstolparna uppdragsplan samt beslutsunderlag till nämnd stäms av med uppdragsägare.

5. Tidplan

Tidplanen nedan visar lämpliga milstolpar om ett genomförande skulle ha rekommenderats.

Tidplaner är alltid övergripande och kan komma att ändras utifrån uppdragets förutsättningar. Tidplanen är avstämd med både verksamhet och fastighetsägare.



6. Resurser

Följande resurser kommer att krävas av Stadsfastighetsförvaltningen, verksamheten respektive fastighetsägaren under uppdraget.

Stadsfastighetsförvaltningen:

Projektledarorganisation bestående av projektledare, samt sakkunniga, kalkylator, och hyresjurist utifrån behov.

Resurser SFF:	Antal timmar (genomförande):
Projektledare	240

Biträdande	0
Senior projektledare	0
Sakkunniga	4
Kalkylator	0
Hysesjurist	4
Totalt SFF	248

Verksamheten:

Fastighetsstrateg, samt fackliga representanter. Referensgrupp bestående av medarbetare som svarar på frågor löpande under genomförandet.

Fastighetsägaren:

Resurser som krävs för iordningställande av lokalen i enlighet med hyresavtalet.

7. Risker

Följande risker är identifierade kopplat till verksamhetens behov och den föreslagna lokalens förutsättningar.

Risk	Orsak	Åtgärd
Höga lokalanpassningskostnader	Svårt att få tydlighet i fastighetsägarens/entreprenörens kalkyl för att kunna göra avväganden.	Dialog och utredning kring offerten.
Lokalen motsvarar inte helt verksamhetens behov	Lokalen är ca 100kvm mindre än vad som presenterats från början av fastighetsägaren.	Lokalanpassning utifrån rådande omständigheter.
Begränsad tillgänglighet	Butikslokalen medger inte någon kontorsdel för personalen; denna löses genom att hyra en mindre kontorslokal på våningen ovanför, vilket innebär en omväg utomhus för rörelsebegränsad personal i behov av hiss.	Säkerställande att det finns hiss i byggnaden, även om det innebär en omväg utomhus.
Lägre nyttobidrag än beräknat	Även om lokalen erbjuder skyltfönster är det osäkert hur gångtrafiken som passerar lokalen kommer att påverkas av de byggnationer som ännu inte startat på andra sidan spårvägen och troligen kommer att pågå under en stor del av avtalsperioden.	Tydlig redovisning av förutsättningarna i beslutsunderlaget.

8. Budget

INHYRNING			
	Uppskattad budget för projektledartid	Kapitalbindande belopp	Prognos hyreskonsekvens
Inhyrning (200)	185 000kr	30 470 810 kr	Ej mellanhyresvärd

Beräknad kostnad för Stadsfastighetsförvaltningens tid och resurser i uppdraget uppgår till 185 000kr, inklusive påslag för oförutsedda aktiviteter.

Nedlagda kostnader faktureras vid avslutat uppdrag.

Observera att det redovisade beloppet inte inkluderar eventuella kostnader för återställning av lokalen vid utflytt.

9. Överlämning och stängning av uppdraget

9.1. Överlämning och acceptans

Överlämning av uppdraget sker från projektledare SFF till Kulturförvaltningen efter signerat hyresavtal. Kulturförvaltningen ansvarar sedan för genomförandet fram till tillträde.

9.2. Överlämning av erfarenheter

Möte för erfarenhetsåterföring genomförs vid behov.

9.3. Arkivering och stängning

Relevanta dokument diarieförs enligt dokumenthanteringsplan.

10. Sammanfattning av uppdrag

Stadsfastigheters uppdrag från Kulturförvaltningen har inneburit en undersökning av möjligheten att hyra in en ny lokal för ett bibliotek och kultur- eller allaktivitetsarena i direkt anslutning till Hjalmar Brantingsplatsen. Med uppdragsbeställningen hade Kulturförvaltningen också tagit fram en lokalbehovsbeskrivning som bl. a. krävde följande övergripande funktioner:

- stora och flexibla ytor (en lokalyta på 900-1200kvm)
- personalutrymme för aktivitetsbaserat arbetssätt
- bra toalettutrymmen för besökare
- grupprum för tysta studieplatser
- särskild hänsyn till akustik och god ljudmiljö
- väl fungerande ventilation
- god belysning

- god brandsäkerhet

Lokalbehovsbeskrivningen framställer också att den slutliga bedömningen av lokalernas lämplighet ska göras utifrån en sammanvägning av läge, kostnad, behov av lokalanpassningar och funktionalitet. Mer specifikt gäller detta huruvida lokalerna har sådan rumslig funktionalitet att verksamheten kan bedrivas effektivt, att de kan förhyras till rimliga kostnader givet förvaltningens ekonomiska situation samt att det fysiska läget är sådant att biblioteket blir en del av ett aktivt stråk.

Då området runt Backaplan ska omdanas inom en närliggande framtid finns det begränsat med lokalmöjligheter i nuläget, men utifrån de fastställda premisserna fanns en lokal inom det geografiska området som skulle kunna anses lämplig för verksamheten. Under hösten 2025 har lokalens möjligheter utretts i samarbete mellan SFFs projektledare, kulturförvaltningens representant samt fastighetsägaren. Utredningen har lett fram till följande slutsatser:

- Lokalens läge (Herkulesgatan 1) motsvarar kravet om direkt anslutning till Hjalmar Brantingsplatsen. Den ligger inte vid det huvudsakliga promenadstråket utifrån hållplatsen sett, men nära via en gångtunnel.
- Lokalen verkade till en början motsvara kravet på lokalyta, men efter vidare utredning visade den sig vara ca 100kvm mindre än vad fastighetsägaren hade meddelat från början. Istället för 940kvm omfattar lokalen endast 850kvm, vilket faller strax under uppskattat kvadratmeterbehov, samt är ett par hundra kvadratmeter mindre än befintlig lokal på Borstbindaregatan.
- Lokalen medger inte yta för både besöksaktiviteter och personalutrymme, men personalutrymme skulle kunna lösas med ytterligare ett hyresavtal för en mindre kontorslokal på våningen ovanför. Personalen behöver då gå ut i trapphuset, upp för trappa och in i kontorslokalen för att tillgå personalutrymmena. Det finns inte tillgång till hiss i det närmaste trapphuset, vilket medför att tillgängligheten för personal inte kan lösas. Det finns en hiss i ett trapphus längre bort, men detta kräver passage utomhus.
- Kraven på toaletter, grupprum, akustik, ventilation, belysning och brand kan lösas med lokalanpassningar. Utredningen visar att kostnaden för en minimum av lokalanpassningar framförallt avseende ventilation, el och värme hamnar runt **5,3 milj kr** (inklusive ränta), vilket bedöms som en jämförelsevis hög lokalanpassningskostnad. Att beakta är också att flera av åtgärderna bedöms som investeringar i fastigheten snarare än hyresgästpassningar, vilket inte bör utföras av en kommunal verksamhet. Förhandling med fastighetsägaren kring denna typ av kostnader har inte landat i en godtagbar överenskommelse.
- Hyran (exklusive lokalanpassning) för bibliotekslokalen samt den mindre kontorslokalen på våningen ovanför landar på sammanlagt ca **25 milj kr** för en hyresperiod om 10 år. Detta är inklusive värme, vatten och fastighetsskatt, men exklusive indexeringskostnader. Kvadratmeterhyran som detta innebär för lokalen bedöms som något hög i förhållande till marknadshyra för området.
- Totalt hamnar investeringskostnaderna runt **30,5 milj kr** för hyra och lokalanpassning.
- Kulturförvaltningen önskar teckna avtal på 10 år, då ett eventuellt nytt Kulturhus vid Backaplan ligger så långt fram i tiden. Vid uppsägning och utflytt kan lokalen

behöva återställas, helt eller delvis, i samråd med fastighetsägaren. Detta kan komma att innebära stora kostnader som vi inte har kunna kalkylera i nuläget.

- Kringkostnaderna vid en flytt av verksamhet är stora. Konsekvenser och kostnader behöver beaktas, då en flytt till ett nytt kulturhus redan om 10 år i realiteten betyder flytt två gånger inom en begränsad tidsperiod.

Bedömning:

Sammanfattningsvis visar utredningen att den ekonomiska konsekvensen av att hyra lokalen (lokaler) blir större än vad man hade förväntat sig. Bedömningen från Stadsfastigheter är att nyttobidraget att hyra in lokalen inte väger upp kostnaderna, då varken lokalens storlek eller lösningen med personalrum på övervåningen kan anses vara optimal utifrån verksamhetens behov.

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer efter genomförd lokalsök i området och en inledande utredning att uppdraget kan slutredovisas, utan att det finns förslag om inhyrning av lämplig lokal.

11. Bilagor och referenser

Dokument-id + namn	Beskrivning
Ange dokument-id + namn.	[Ange beskrivning]
Ange dokument-id + namn.	[Ange beskrivning]
Ange dokument-id + namn.	[Ange beskrivning]