

Handläggare
Strömberg Annika
Sörås Staflin Pia

Datum
2015-09-30

Diarienummer
KTN-2013-0509

Kulturnämnden

Slutrapport - Kulturkvarteret Karin med Walmstedtska gården

Förslag till beslut

Kulturnämnden föreslås besluta

att ta emot slutrapporten om kulturkvarteret Karin med Walmstedtska gården,

att ge kulturförvaltningens direktör i uppdrag att teckna hyreskontrakt för de lokaler Uppsala konstnärsklubb förhyr idag samt andra våningsplanet i Professorshuset vid Walmstedtska gården,

att ge kulturförvaltningens direktör i uppdrag att teckna en överenskommelse med Uppsala författarsällskap om nyttjanderätt i Professorshuset,

att ge kulturförvaltningens direktör i uppdrag att teckna en överenskommelse med Upplandsmuseet om nyttjanderätt i Professorshuset,

att ge kulturförvaltningens direktör i uppdrag att teckna en överenskommelse med Uppsala konstnärsklubb om nyttjanderätt till de lokaler de förhyr idag,

att avsätta medel om 700 tkr år 2016 för hyra av lokaler i Kvarteret Karin, samt

att ge kulturförvaltningen i uppdrag att fortsätta bedriva dialog med fastighetsägaren och andra berörda aktörer om fortsatt utveckling av kvarteret Karin.

Sammanfattning

Kulturförvaltningens avdelning för strategi & omvärld har på kulturnämndens uppdrag undersökt möjligheterna att utveckla kvarteret Karin med Walmstedtska gården till ett kulturkvarter. Förvaltningen har fört dialog med fastighetsägare, andra förvaltningar och externa parter om hur kvarteret kan utvecklas och lämnar i och med detta ärende en slutrapport samt förslag att ingå hyresavtal och att genomföra överenskommelser om nyttjanderätt till lokalerna samt att avsätta medel i 2016 års budget för hyreskostnader.

Ärendet

Kulturnämnden gav 2013 förvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheterna att utveckla kvarteret Karin med Walmstedtska gården till ett ännu mer levande kulturkvarter. Förvaltningen har undersökt möjligheterna att skapa en mötesplats för att tillgängliggöra och levandegöra konst och kultur för boende i Uppsala kommun samt för besökare där olika konstarter, inte minst bildkonst och litteratur, tillsammans med konsthantverk och det rika kulturarv som gården representerar utgör viktiga inslag. Nedanstående rapport visar vilka förutsättningar och möjligheter som finns för en fortsatt utveckling av kvarteret Karin med Walmstedtska gården.

Nuläge

Kvarteret Karin med Walmstedtska gården är ett av få kvarter i direkt anslutning till Uppsalas historiska kärna som ägs av kommunen. Det är en bidragande orsak till att kvarteret är unikt. Ägare av delar av marken och alla hus är Industrihus AB. Övriga delar av kvarteret är parkmark där Gatu- och samhällsmiljönämnden är huvudman. I den nu föreliggande innerstadsstrategin "Stadsliv i mänsklig skala" pekas det historiska kulturstråket ut som ett utvecklingsområde där fler målpunkter ska utvecklas i samspel med den historiska miljön. Walmstedtska gården kan bli en sådan målpunkt.

Huvudbyggnaden, det så kallade Professorshuset hyrs av kommunledningskontoret via stadsbyggnadsförvaltningen (som sköter all kommunal inhyrning). En dialog har förts mellan kommunledningskontoret och kulturförvaltningen om förutsättningarna för att bedriva olika verksamheter i Professorshuset där bottenvåningen idag utgör kommunens representationsvåning. Från och med årsskiftet 2015/2016 kommer Uppsala universitet att hyra representationsvåningen under en period av ett år då Universitetshuset, som används av universitetet för representation, genomgår en renovering. Under 2016 kommer därför all bokning av lokaler på bottenvåningen i Professorshuset att skötas via Uppsala universitet.

Kommunledningskontoret har aviserat att man har för avsikt att fortsätta använda Walmstedtska gården för representationsverksamhet även i framtiden och att man inte vill avsäga sig kontraktet. Man menar dock att det inte utesluter att Professorshuset används för olika typer av verksamhet så att lokalerna används mer effektivt och husets kapacitet kan nyttjas i ökad omfattning.

För att Professorshuset ska gå att använda för representationsverksamhet har kommunledningskontoret beställt en renovering av köket som finns på bottenvåningen. Köket

ska inte vara ett tillagningskök utan ett serveringskök för cateringverksamhet. En tillgänglighetsanpassning av toaletter och huvudentrén kommer också att genomföras. Fastighetsägaren har, bland annat med anledning av detta, aviserat en kraftig höjning av hyran som idag enbart bekostas av kommunledningskontoret och som fastighetsägaren anser ligger för lågt sett till läge och marknad.

Kulturförvaltningen har träffat företrädare från Landstinget i Uppsala län - Kultur och bildning och Upplandsmuseet, som idag använder andra våningen i Professorshuset för museiverksamhet där man visar hur ett professorshem kunde se ut i slutet av 1800-talet. Överenskommelsen med Upplandsmuseet om nyttjandet av lokalerna ingicks i början på 1970-talet då ansvaret för kommunens- och länets kulturverksamheter var fördelat på ett annat sätt än idag. Landstinget betalar ingen hyra och i överenskommelsen finns angivet att kommunen ska kunna använda även delar av museivåningen i representationssammanhang.

Kulturförvaltningen har även träffat Stadsbyggnadsförvaltningen då delar av kvarteret är parkmark. Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag som anger hur kvarterets grönytor kan förändras för att öka tillgängligheten till parken och dess attraktivitet. Förslagen har presenterats för kulturförvaltningen och en dialog har förts om innehållet. Förslagen har tagits fram i samband med att nödvändiga förstärkningar av muren mot Fyrisån ändå måste genomföras. Åtgärderna av muren mot vattnet kommer att ske under perioden januari till mars 2016. Beroende på hur omfattande insatser som kommer att krävas finns ännu inga beslut fattade om hur övriga delar av kvarterets parkmark kommer att åtgärdas. Det är avhängigt av vilka insatser som visar sig krävas vid reparationen av muren samt vilka ekonomiska förutsättningar som finns för att gå vidare med övriga planer för parken. I de dialoger som förts om i första hand den yttre miljön i kvarteret har även fastighetsägaren till Saluhallen bjudits in till samtalen för att ge sin syn på områdets utvecklingspotential.

Kulturförvaltningen har träffat företrädare för övriga parter som idag har verksamhet i kvarteret såsom Uppsala författarsällskap, Uppsala konstnärsklubb och Litteraturcentrum. Litteraturcentrum har verksamhet med poesikvällar i kafélokalen som hyrs av Studieförbundet i andra hand av Uppsala konstnärsklubb. Konstnärsklubben hyr förutom kaféet även det s.k. Å-huset, lokalen närmast Fyrisån, samt lokalen som vetter mot Syslomansgatan/S:t Olofsgatan där man bedriver galleriverksamhet, Galleri Ett.

Fastighetsägaren Industrihus AB har idag flera olika hyresgäster i kvarteret Karin. Förutom Uppsala kommun och Uppsala konstnärsklubb har en keramiker och en fotograf hyreskontrakt. Dialogen med dem sker via fastighetsägaren. Deras verksamhet bedrivs i den så kallade Uthuslängan (där även kaféet och Galleri Ett finns).

Fastighetsägaren har tillsammans med kulturförvaltningen tagit fram ett skyltprogram för kvarteret Karin och därmed har arbetet med att skapa en ökad synlighet för de verksamheter som finns i kvarteret idag påbörjats. Skyltprogrammet har kommit till för att göra skyltningen mer estetisk och sammanhållen samt öka känslan av en omhändertagen och attraktiv miljö. Fastighetsägaren har under år 2015 renoverat husen exteriört samt planket mot Syslomansgatan. Efter renoveringen har de nya skyltarna satts upp. Vid de renoveringar som

gjorts under de senaste åren har det vårdprogram som kulturnämnden beställde i ett tidigare skede beaktats.

Uppsala konstnärsklubb, som hyr det s.k. Å-huset, har själva tagit fram skisser på hur man genom att inreda övervåningen, som idag är helt oinredd, och flytta upp administrativa delar av verksamheten från bottenvåningen, kan utöka den publika ytan på nedre plan. Föreningen har kommunicerat sin idéskiss till både kulturförvaltningen och fastighetsägaren och ett kostnadsförslag finns framtaget av fastighetsägaren. I förslaget ingår även en enklare hisslösning för att säkerställa tillgänglighetsaspekterna. Däremot ingår inte en ombyggd entréramp i sten liknande den fastighetsägaren kommer att uppföra framför huvudbyggnaden, det s.k. Professorshuset.

Utvecklingsmöjligheter

Fastighetsägaren ser ett värde i att Walmstedska gården finns kvar i kommunens ägo. Man har även uttryckt önskemål om att endast ha en hyresgäst. Och att denne hyresgäst gärna får vara Uppsala kommun.

Köket i Professorshuset är från 1970-talet och den renovering som pågår under hösten 2015 kommer att medföra ökad hyreskostnad. Kommunledningskontoret kommer att ta större delen av kostnaden för hyran efter ökningen eftersom de mer omfattande renoveringsinsatserna sker i bottenvåningen. Det kommer dock att ske vissa mindre insatser på andra våningen där ett pentry samt en toalett får en upprustning. Kommunledningskontoret vill inte stå för hela hyran i framtiden. I synnerhet inte om huset används för andra ändamål än representation. Höjningen av hyran utfaller från och med 2016. Den totala hyran av Professorshemmet är idag ca 500 tkr per år och kommer efter renoveringen att öka till 1 200 tkr.

Kulturförvaltningen har i dialog med Uppsala författarsällskap identifierat behovet av en lokal för författarna dit de kan förlägga både interna och externa möten för att kunna bedriva en stabil och långsiktig verksamhet. Walmstedska gården har sina begränsningar i lokalyta för större folksamlingar då ingen förändring av husens grundstruktur kan genomföras. Däremot så räcker de lokaler som redan finns till för att ordna mindre sammankomster för upp till ca 60 personer. De lokaler som iordningställs på Uppsala stadsbibliotek blir ett värdefullt komplement för de evenemang som har fler deltagare än så.

Uppsala författarsällskap har de senaste åren fått ett årligt verksamhetsstöd från kulturnämnden om 100 tkr. Förvaltningen föreslår att stödet bibehålls och att föreningen får nyttjanderätt till lokaler i Professorshuset. Det rör sig om två mindre rum på plan två som fritt bör kunna nyttjas av sällskapet. Kulturförvaltningen föreslår att författarsällskapet även får rätt att använda delar av nedre plan vid större sammankomster. Förvaltningen föreslår därför att man får i uppdrag att teckna en överenskommelse med Uppsala författarsällskap om nyttjanderätt till lokalerna i Professorshuset. Innehållet i överenskommelsen med Uppsala författarsällskap bör stämmas av med Upplandsmuseet och med kommunledningskontoret så att man i och med överenskommelsen reglerar förutsättningarna för samnyttjandet av Professorshuset.

Uppsala konstnärsklubb erhåller i dag 289 tkr i verksamhetsstöd från kulturnämnden. För 2014 var hyran 210 tkr exklusive el och vatten. Vid en omvandling av nuvarande hyreskontrakt till ett nyttjanderättsavtal föreslås verksamhetsstödet minska men ej upphöra.

Kulturförvaltningen anser att de idéer och förslag som Uppsala konstnärsklubb presenterat och som fastighetsägaren sagt ja till att genomföra är önskvärda att göra verklighet av. Den utställnings- och programverksamhet som kulturnämnden ger årligt verksamhetsstöd till gör att det finns pågående publik verksamhet i Å-huset och i andra delar av kvarteret. En ombyggnation av lokalerna där även vindsvåningen kan användas av föreningen bedömer förvaltningen skulle stärka och utveckla både föreningens verksamhet men också medföra ett ökat utbud av utställningar, kursverksamhet, föredrag etc. som kommer allmänheten till godo och ger ökat användande och mer genomströmning av besökare i kvarteret. Styrelsen för Uppsala konstnärsklubb har meddelat att man är villig att säga upp sitt hyreskontrakt och istället ingå en överenskommelse om nyttjanderätt till lokalerna. Kulturförvaltningen föreslår därför att man får i uppdrag att överta hyreskontraktet och därefter ingå överenskommelse om nyttjanderätt med Uppsala konstnärsklubb.

En framtida omdaning av utemiljön i kvarteret kan underlätta för olika verksamheter att låta verksamheter finnas och synas även utomhus. Under Kulturnatten är Walmstedska gården redan idag en slags scen för de verksamheter som idag hör hemma i kvarteret. Förvaltningen vill därför fortsätta bevaka utvecklingen av utemiljön.

Tjänstemän från Landstinget i Uppsala län har varit tydliga med att Kultur och bildning och Upplandsmuseet inte har ekonomiska förutsättningar att gå in med medel för att täcka nya hyreskostnader. Däremot har man sagt sig villiga att avstå från delar av andra våningen som man idag disponerar. Dessa två rum kan istället upplåtas till Uppsala författarsällskap. Landstinget vill fortsätta bedriva den museiverksamhet man idag har. Kulturförvaltningen anser att det är värdefullt för befolkningen i Uppsala kommun att få fortsatt möjlighet att ta del av museiverksamheten i Professorshuset. Ett nyttjanderättsavtal med Upplandsmuseet bör dock ingås och reglera förutsättningar för användningen av lokalerna och de kostnader som uppstår i samband med detta, t ex för städning och larm.

En dialog pågår med Upplandsmuseet om det kan finnas möjlighet att inrätta slöjdekonsulentverksamhet i kvarteret Karin. Förutsättningarna för att detta ska kunna bli möjligt är än så länge mycket osäkra men kulturförvaltningen ser att en sådan verksamhet mycket väl skulle överensstämja med den inriktning som kulturnämnden gett förvaltningen i uppdrag att arbeta utifrån.

En dialog mellan kulturförvaltningen och Destination Uppsala har också ägt rum. Eftersom Kvarteret Karin befinner sig i ett turiststråk ser kulturförvaltningen och Destination Uppsala att det vore värdefullt att få till stånd samverkan och koppling mellan Destination Uppsalas verksamhet och verksamheter i kvarteret Karin. Eftersom inte kulturförvaltningen, eller kulturnämnden, i nuläget har någon rådighet över lokaler i kvarteret som skulle vara lämpliga för ändamålet är det i nuläget svårt att komma vidare frågan.

Ekonomiska konsekvenser

För att ge kulturnämnden möjlighet att fortsätta bedriva utveckling av Walmstedska gården och kvarteret Karin som ett kulturkvarter och ge Uppsala författarsällskap tillgång till lokaler i Professorshuset bör ett hyresavtal tecknas. För år 2015 har nämnden avsatt 300 tkr för Walmstedska gården i sin budget. Dessa medel har inte behövt tas i bruk. Den hyresfördelning som kommunledningskontoret föreslår för lokalerna i Professorshuset är att hyran för andra våningen blir 450 tkr per år. Då ingår en ombyggnation av pentry samt toalett på andra våningen i hyreskostnaden. Verksamheterna på andra våningen kan även nyttja tillgänglighetsanpassad toalett och entré på nedra plan. När ingen annan verksamhet pågår kan även rummen där användas av författarsällskapet. Dock kommer inte full tillgänglighet att finnas till plan två vilket förvaltningen anser är olyckligt. Enligt fastighetsägaren finns ingen möjlighet att genomföra en anpassning i form av t ex en enklare trapphiss. Det finns helt enkelt inte plats för en sådan och den skulle även utgöra ett för stort ingrepp i den känsliga miljön som man värnar från fastighetsägaren sida. Men bottenvåningen kommer att kunna användas för större publika evenemang och tillgängligheten blir god.

Om nämnden vill få ökad rådighet i framtiden i kvarteret och skapa utveckling inom konstområdet genom en ombyggnation av Å-huset behöver nämnden skjuta till ytterligare ca 250 tkr per år för att möjliggöra ombyggnation av vinden i Å-huset samt för att få en ombyggd och tillgänglighetsanpassad entré även till Å-huset.

Förvaltningens förslag är att 700 tkr av 2016 års budget avsätts för hyreskostnader i Kvarteret Karin.

Kulturförvaltningen

Sten Bernhardsson
Direktör, chef för kulturförvaltningen