

Kulturnämnden  
**Tjänsteskrivelse till kulturnämnden**

Datum: 2019-12-04  
Diarienummer: KTN-2019-00764

Handläggare:  
Runa Krehla

Rev 2019-12-04

## Lokaler för ungdomskulturverksamhet och föreningen Ungdomens Hus

### Förslag till beslut

Kulturnämnden föreslås besluta

**att** inte fortsätta förhyra fastigheten Dragarbrunn 3:1 med målsättningen att kunna lämna lokalerna 2020-12-31,

**att** uppdra åt kulturförvaltningen att beställa en utredning av verksamhetsanpassning av den gamla seniorrestaurangen Karl-Johan åt föreningen Ungdomens Hus

**att** uppdra åt kulturförvaltningen att fortsätta föra en kontinuerlig dialog med föreningen Ungdomens Hus om verksamhetsanpassning av den nya lokalen, samt

**att** uppdra åt kulturförvaltningen att ta fram ett förslag till nyttjanderättsavtal av lokalen Karl-Johan med föreningen Ungdomens Hus

### Sammanfattning

I fastigheten på Svartbäcksgatan 32, Dragarbrunn 3:1, har föreningen Ungdomens Hus, med stöd från kommunen, bedrivit verksamhet i drygt 30 år. Huset byggdes som en samlingslokal redan 1902. Sedan en tid tillbaka har det kommunala fastighetsbolaget aviserat att fastigheten måste totalrenoveras vilket har aktualiserat frågan om var och hur den verksamhet för ungdomskultur kulturnämnden finansierar ska organiseras och lokaliseras. Förvaltningen har tillsammans med fastighetsägaren FFAB, kommunens fastighetsstab och i samråd med föreningen Ungdomens Hus sett över renoveringskostnaderna för befintlig fastighet och även utrett möjliga alternativa lokaler. Både kostnadsmässigt och verksamhetsmässigt visar utredningarna att det finns incitament att inte längre hyra Dragarbrunn 3:1 och istället erbjuda föreningen nya lokaler i den gamla seniorrestaurangen Karl-Johan (KJ).

## Ärendet

### Beredning

Byggnaden på Svartbäcksgatan 32 uppfördes för Uppsala Arbetarinstitut efter ritningar signerade 1901 av stadsarkitekt Carl Axel Ekholm (1845 – 1932). Byggnaden, som stod färdig 1902, gjordes i två våningar med inrett vindsplan, samt källare. Huset skapades som föreningslokal för Uppsala arbetarinstitut och fick namnet Fyrishall. Syftet med huset var att arbetare skulle ha en alkoholfri samlingslokal där de kunde ta del av föredrag, läsa böcker och äta billigt. Stadens folkbibliotek flyttade in i huset och senare öppnade en arbetsförmedling. På 1970- och 80-talet hade ABF och Club Lindormen verksamhet i huset, fram till att föreningen Ungdomens Hus flyttade in. Aktionsgruppen för ett Ungdomens hus bildades 1984. I maj 1985 beslutade gruppen att godta kommunens erbjudande och starta ett Ungdomens hus i de nuvarande lokalerna och huset invigdes den 6:e september 1985.

Fastigheten är idag mycket sliten både vad det gäller ytskikt samt installationer av el, ventilation, brandskydd, vatten, avlopp samt yttre förutsättningar så som fasad, fönster, grundsättning och dränering. Lokalerna är inte heller tillgänglighetsanpassade. I entrén hänger det stora flagor av färg från väggarna, och förutom cafélokalen, är ytskikten på väggar och golv mycket slitna i hela huset. Miljöförvaltningen slog ned på ytskikten i köket under en inspektion under våren 2018. Dessa problem har dock åtgärdats av fastighetsägaren.

#### *Behov av renovering av fastigheten Dragarbrunn 3:1*

Fastighetsägaren meddelade kulturförvaltningen i juni 2017 att fastigheten måste totalrenoveras i närtid vilket innebär:

- Renovera alla ytskikt
- Renovera alla våtutrymmen samt skapa nya (nya besökstoalletter behövs)
- översyn av el, avlopp och vatten
- renovering/byta av fönster
- renovering av fasad
- renovering och dränering av grunden
- förbättrat brandskydd
- Tillgänglighetsanpassning av lokalerna.

Enligt FFAB är värdet av fastigheten ca 20 miljoner kronor och en eventuell totalrenovering uppskattas till 20 – 30 miljoner kronor och kommer att innebära en betydande hyresökning. En renovering beräknas pågå ett år och under tiden måste all verksamhet i huset evakueras.

Kulturförvaltningen presenterade en delrapport om föreningen och fastigheten Dragarbrunn 3:1 för kulturnämnden i november 2018. Kulturnämnden beslutade att ta emot rapporten och gav förvaltningen i uppdrag att:

- uppdra åt kulturförvaltningen att tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningens fastighetsavdelning och fastighetsägaren kostnadsberäkna en totalrenovering av fastigheten Dragarbrunn 3:1,
- uppdra åt kulturförvaltningen att fortsätta föra en kontinuerlig dialog med föreningen Ungdomens Hus om föreningens behov av lokaler,
- uppdra åt kulturförvaltningen att ta fram ett förslag till hur ytorna i fastigheten kan användas och samnyttjas, samt

- uppdra åt kulturförvaltningen att snarast återkomma till nämnden för förnyat beslut.

Kulturförvaltningen påbörjade det fortsatta arbetet tillsammans med föreningen Ungdomens hus under januari – mars 2019. Samtidigt pågick budgetarbetet inför 2020-2022. Kulturnämndens ordförande konstaterade att det inte fanns ekonomiskt utrymme att täcka en hyreshöjning. Föreningen fick information om att deras stöd inklusive kostnader för lokaler inte kommer att öka de närmaste åren. Konsekvenserna skulle bli att med dagens nivå på stöd och indirekt stöd för hyra (1 100 tkr) att vara kvar i renoverad fastighet, men kanske bara ha tillgång till 30-40 % av huset, eller att flytta till en annan lokal med full nyttjanderätt. Föreningen har hela tiden påtalat vikten av att få full rådighet över egna lokaler, varför arbetat påbörjades med att hitta en alternativ lokal.

#### *Utredning av alternativa lokaler*

Fastighetsstaben fick i uppdrag att leta alternativa lokaler för föreningen Ungdomens Hus. Som underlag för utredningen fick man en programbeskrivning av framtida lokaler för ungdomskulturhuset Ungdomens Hus som förvaltningen och föreningen tagit fram tillsammans.

Generella krav på lokalerna:

- Hyr ca 1 100 tkr
- Centralt
- ca 500 kvm yteffektiva lokaler (700 kvm verksamhetslokaler idag)
- Tillgängligt, eller möjligt att tillgänglighetsanpassa
- Möjlighet till café, scen, och olika verksamhetsrum
- Entré från gatuplan. Helst inte mer än 2 plan.

I juni presenterades tre alternativa lokaler för föreningen och de fick även möjlighet att besöka all tre. Ungdomen Hus tyckte att av de tre var det den gamla seniorrestaurangen Karl-Johan (KJ) i Svartbäcken som var tillräckligt intressant att titta vidare på. Lokalen ägs av Rikshem, är på 649 kvm inklusive källare, med flera entréer och redan tillgänglighetsanpassad. Fastighetsstaben hyr in lokalerna åt Äldrenämnden, och de har stått tomma sedan seniorrestaurangen flyttade ut i december 2016. Huset är ritat av stadsarkitekt Gunnar Leche och har mycket ljusinsläpp i form av stora fönster både i cafélokal och i det gamla tillagningsköket.

Fastighetsstaben fick fortsatt uppdrag att snabbutreda ungefär vad det skulle kosta att renovera lokalerna samt att göra en jämförande analys mellan KJ och befintlig fastighet, Dragarbrunn 3:1.

Fastighetsstaben har tittat på renoveringar av ytskikt, ljudisolering, brand och tillgänglighet. Snabbutredningen visar att det skulle vara markant mer arbete för att brandsäkra befintlig fastighet jämfört med KJ som generellt och ur ett helhetsperspektiv är bättre lämpat ur ett brandsäkerhetsperspektiv för denna verksamhet. Detta beror bland annat på att det är färre våningsplan i KJ, den är lättare att brandcellsanpassa och effektivare att utrymma än befintlig fastighet. Färre våningsplan skapar dessutom mer yteffektiva lokaler jämfört med idag.

Fler fördelar med KJ-alternativet är:

- Lokalens stora ytor för café, scen och loger med en separat ingång. Caféytan bedöms kunna inrymma fler besökare än befintligt café.
- En egen och separat lastkaj med effektiv anslutning in i lokalen

- Ytorna i KJ torde räcka för verksamhetens behov, speciellt utifrån en jämförelse med förutsättningarna i den befintliga lokalen
- Ljus lokal med mycket fönster
- Tillgänglighetsanpassad

Tidsaspekten är viktig att förhålla sig till då tidsåtgången för lokalanpassningar av befintlig fastighet antagligen kommer att vara större än den för KJ. En fördel är även att föreningen slipper en evakuering och kan flytta direkt från Dragarbrunn 3:1 till en nyrenoverad lokal i KJ.

Lokalanpassningarna och ombyggnadskostnaderna bedöms vara klart högre för alternativet befintlig lokal på Svartbäcksgatan jämfört med alternativet KJ. Fastighetsstaben uppskattar att en renovering av KJ skulle kunna gå på cirka 5 miljoner kronor. En renovering av nuvarande fastighet har sedan tidigare uppskattats till cirka 20 - 30 miljoner kronor. För en renovering av Dragarbrunn 3:1 måste dessutom det kommunala bolaget låna upp pengar för renoveringen, i alternativet med KJ är det fastighetsägaren Rikshem som gör renoveringen och lägger den på hyran. Kommunkoncernen drar därmed inte på sig ytterligare lånebörda för KJ-alternativet.

För att kunna granska renoveringskostnaderna i detalj krävs det dock att nämnden/förvaltningen beställer en utredning med utförliga arkitekturritningar, utredningar och kostnadsberäkningar från fastighetsstaben. En sådan utredning genererar kostnader om nämnden sedan inte går vidare med en renovering av lokalerna.

#### *Föreningens synpunkter och fortsatt arbete framåt*

Föreningen Ungdomens Hus anser att lokalen egentligen inte är tillräckligt central, men är ändå positiv till KJ-alternativet. Föreningen vill landa sin verksamhet i en lokal som är ändamålsenlig, fräsch och där de kan verka på lång sikt. De vill koncentrera sig på att utveckla sin kulturverksamhet och slippa oroa sig över lokaler och ser många verksamhetsmässiga fördelar med KJ som lokal. Föreningen har förankrat frågan på två medlemsmöten under novembermånad och har nu fått med sig medlemmarna på att KJ är ett godkänt alternativ. Man hade dock gärna sett att kommunen hade åtagit sig att hyra lokalen under en tioårsperiod. Det är dock inte aktuellt att förhandla fram något nytt avtal då det redan finns ett hyresavtal som sträcker sig över 2027. Kulturnämndens intention är ett långsiktigt hyresåtagande, med målsättningen att förlänga avtalet för en längre hyresperiod efter år 2027. I befintligt ärende föreslås kulturnämnden besluta att inte fortsätta att hyra Dragarbrunn 3:1 med målsättningen att kunna flytta föreningen till nya lokaler till årsskiftet 2020/2021.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Om kulturnämnden skulle fortsätta hyra en renoverad fastighet Dragarbrunn 3:1 skulle nämnden ansvara för ytterligare hyreskostnader om 1 500 000 – 2 000 000 kr till 2022. Genom detta ärende avsäger sig kulturnämnden framtida hyresåtagande då det gäller befintlig fastighet. För den alternativa lokalen KJ är hyran redan bekostad i form av äldrenämndens hyreskontrakt. Kulturnämnden skulle ansvara för de ökade kostnader renoveringarna genererar. Om 5 miljoner i renoveringskostnader innebär det kostnader på 876 516 kr/år under åren 2021 - 2027. Dagens budgetutrymme för lokaler för Ungdomens Hus är på 1 133 000 kr inklusive fastighetsstabens omkostnader.

Kulturnämnden

Sten Bernhardsson  
Kulturdirektör