

Handläggare
Bengt Hammarlund
Telefon: 0761231869**Till**
Kulturnämnden

Ny lokal för Kulturskolans verksamhet i Kärrtorp

Förvaltningens förslag till beslut

Nämnden godkänner förvaltningens förslag att flytta Kulturskolans verksamhet till nyrenoverad lokal på Lågskärsvägen 7 i Kärrtorp.

Inga Lundén
Tf. KulturdirektörMarion Hauge-Lindberg
Kulturskolechef

Sammanfattning

Kulturskolans verksamhet i Kärrtorp bedrivs idag i en soterränglokal i Svenska Bostäders bostadsfastighet kvarteret Sandhammaren 1 på Söderarmsvägen 48-56. Under hösten 2015 bedrivs undervisning av åtta lärare för 282 elever som deltar i olika dans- och teaterformer och spelar olika instrument. Verksamhetslokalen har idag stora arbetsmiljöproblem.

Svenska Bostäder har sagt upp förvaltningen från nuvarande hyresavtal då hela fastigheten ska renoveras och Kulturskolans lokal användas för andra ändamål. Samtidigt har Svenska Bostäder erbjudit en ersättningslokal i souterräng på Lågskärsvägen 7 i Kärrtorp på 187 kvm i det hus där även Turteatern bedriver sin verksamhet. Lokalen behöver genomgå en grundlig renovering och verksamhetsanpassning innan beräknad inflyttning kan ske efter den 1 juni 2016.

Svenska Bostäder har utifrån sin investeringskalkyl beräknat en kommande hyra till ca 1 500 kr/kvm/år inklusive värme och fastighetsskatt. Definitiva belopp för investering och hyra kan redovisas först efter inkomna anbud och Svenska Bostäders upphandling av entreprenör. Nytt hyresavtal kan efter förhandling tecknas mellan parterna före produktionsstart som tidigast beräknas starta under början av 2016.

Bakgrund

Svenska Bostäder är fastighetsägare i Kulturskolans nuvarande verksamhetslokal på 175 kvm som ligger i souterräng i ett bostadshus på Söderarmsvägen 56 i Kärrtorp. Huset som är byggt 1951 rymmer sedan decennier tillbaka Kulturskolans verksamhet. Hela fastigheten ska renoveras och Svenska Bostäder har vid årsskiftet 2015/2016 sagt upp hyresavtalet med Kulturförvaltningen och samtidigt erbjudit oss nya mer centrala lokaler i Kärrtorp på Lågskärsvägen 7.

Den nya lokalen ska renoveras och anpassas så att den uppfyller dagens myndighetskrav vad gäller tillgänglighet, ventilation, brand och en god arbetsmiljö. Under 2015 har en lokalutredning genomförts tillsammans med berörd personal och fackliga företrädare avseende renovering och verksamhetsanpassning av den nya lokalen vilket redovisas i detta ärende.

Ärendet

Kulturskolan har bedrivit verksamhet i Kärrtorp i flera decennier. Under hösten 2015 ansvarar åtta lärare för undervisningsverksamhet med 282 elever i olika åldrar och med olika inriktningar inom teater, dans och musik.

Den nuvarande lokalen på Söderarmsvägen 56, som ligger i souterräng i en bostadsfastighet, är byggd 1951 och har stora arbetsmiljöbrister. Den uppfyller inte dagens myndighetskrav vad gäller t ex brand, ventilation och tillgänglighet. Det saknas också lärararbetsplatser och förrådsutrymmen samt toalett, och omklädning i anslutning till teater-/danslokalens foajé. Hela fastigheten ska renoveras och Svenska Bostäder har därför sagt upp hyresavtalet och erbjudit förvaltningen en ny lokal på Lågskärsvägen 7 i Kärrtorp.

Svenska Bostäder och Kulturförvaltningen har under hösten 2015 slutfört en utredning gällande fastighetsunderhåll, renovering och verksamhetsanpassning av den nya lokalen. Ambitionen har varit att skapa en god arbetsmiljö för elever och personal. Svenska Bostäder ansvarar för att fastighetsåtgärder genomförs så att alla myndighetskrav vad gäller brand, tillgänglighet med hiss, ventilation, akustik och belysning uppfylls i den nya lokalen. Undervisningsrummen, ett större för teater/dans och två mindre musikrum får också bättre logistik med anslutande kompletterande utrymmen i form av förråd för rekvisita, omklädningsrum, ytterligare en toalett, lärararbetsplatser/kontor med plats för vila och

ett separat pentry. En akustisk utredning har genomförts med krav på ljudåtgärder anpassade enligt myndighetskrav och verksamhetens behov.

Kostnader för verksamhetsanpassning och inventarier

Kulturskolan ansvarar för kostnader avseende viss verksamhetsanpassning i form av lås och larminstallation, golv anpassat för dans, platsbyggd gradäng och golvvärme i teater-/dansrummet då lokalen likt den nuvarande ligger i souterrängnivå med risk för kalla golv.

Teknikutrustning i teater-/dansrummet är av ålder uttjänt och behöver förnyas. Rummet är något bredare och kortare än nuvarande lokal och kräver därför delvis ny utrustning i form av platsbyggd gradäng/sittplatser, ny teknikplats och nya väggspeglar till dansundervisningen. Kostnaden har beräknats till totalt ca 120 tkr och omfattar lås- och larminstallation ca 30 tkr, ny ljud- och ljus-teknikutrustning ca 35 tkr, komplettering av rår till belysning i tak ca 15 tkr, golvvärme ca 25 tkr och kostnad för väggfasta speglar till dansundervisning ca 15 tkr. Kostnader för platsbyggd gradäng och särskilt anpassat golv för dans har inte kunnat beräknas inför detta ärende.

Medel till nya möbler, utrustning och hyllsystem i musikrum, rum för rekvisita, foajé, omklädningsrum, loge, personalrum och kontor, har efter utredning beräknats till ca 150 tkr.

Förvaltningen har överenskommit med Svenska Bostäder att de bekostar flyttkostnaden till den nya lokalen som beräknas till ca 30 tkr.

Tidplan och ny hyra

Efter Kulturnämndens beslut i detta ärende kommer Svenska Bostäder genomföra upphandling av entreprenör. När överenskommelse om nytt hyresavtal därefter träffats, kan arbetet med renovering och verksamhetsanpassning påbörjas. Produktion och färdigställande sker under våren 2016 och inflyttning kan ske till 1 juni 2016 efter att all undervisning och föreställningar är genomförda.

Svenska Bostäder har utifrån nuvarande investeringskalkyl beräknat kommande hyra till ca 1 500 kr/kvm/år inklusive värme och fastighetsskatt. Definitiva belopp för investering och hyra kan redovisas först efter inkomna anbud och Svenska Bostäders upphandling av entreprenör och efter hyresförhandling mellan

parterna.

Ärendets beredning

Ärendet har utretts av Kulturförvaltningen i samråd med Svenska Bostäders konsultgrupp och tillsammans med Kulturskolans ledning, verksamhetspersonal och fackliga företrädare. Ärendet har behandlats i Kulturskolans samverkansgrupp den 16 november 2016.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I Kulturskolans nuvarande lokal på Söderarmsvägen i Kärrtorp bedrivs en omfattande verksamhet för ett stort antal barn och ungdomar i olika åldrar. Verksamheten som startade redan 1959 har en stark förankring i området och undervisningen bedrivs inom olika former av teater, dans och musik. Lokalen uppfyller på grund av sin ålder inte dagens myndighetskrav när det gäller tillgänglighet, ventilation, brand och arbetsmiljö.

Förvaltningen ställer sig därför positiv till att Svenska Bostäder erbjudit en annan lokal som efter en grundlig renovering undanröjer dagens brister och arbetsmiljöproblem samt har en bättre verksamhetslogistik. Den nya lokalen ligger mer centralt och i samma byggnad som Turteatern vilket kan möjliggöra en framtida samverkan och verksamhetsutveckling.

Förvaltningen kommer genom deltagande i byggmöten under våren 2016 att följa renovering och produktion och bevaka att nu utlovade viktiga åtgärder för en god arbetsmiljö genomförs enligt gällande myndighetskrav och nu utformade lokalförslag. En akustisk utredning har genomförts med åtgärds- och materialförslag som kommer att följas upp under och efter genomförande.

Bilagor

Bygglovsritning över lokalen på Lågskärsvägen 7 i Kärrtorp.