

Handläggare
Kultur- och fritidsförvaltningen
Nina Gustafsson
Verksamhetsutvecklare
Catharina Baraona
Projektledare

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-06-28

Sida
1 (6)
Diarienummer
2022/KFN 0075 010

Mottagare
Kultur- och fritidsnämnden

Förstudie om natur- och kulturpedagogiskt centrum

Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till beslut till kultur- och fritidsnämnden

1. Renovering och verksamhetsanpassning inklusive tillbyggnad av Logen på Alby Gård, i enlighet med förstudiens rekommenderade förslag (alternativ 3), godkänns som lösning på behovet av lokal för natur- och kulturpedagogiskt centrum.

Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till kultur- och fritidsnämnden för beslut i kommunstyrelsen

2. Kommundirektören ges i uppdrag att genomföra renovering och verksamhetsanpassning inklusive tillbyggnad av Logen på Alby Gård i enlighet med förstudiens rekommenderade förslag (alternativ 3). Bilaga 2.
3. Budget för genomförandet enligt bilaga 4 godkänns.
4. Budgeten läggs in i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar.
5. Behov av utökad budgetram för att täcka ökade driftskostnader för kultur- och fritidsförvaltningen enligt bilaga 4 ska beaktas i kommunplansprocessen inför det budgetår då projektet färdigställs.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Inger Lundin
Förvaltningschef

Sammanfattning

Kultur- och fritidsförvaltningen tog våren 2021 fram en behovsanalys som beskriver hur Logen/Bastuhuset (hädanefter kallat Logen) i Alby friluftsområde kan förbättras till ett natur- och kulturpedagogiskt centrum. Kommunstyrelsen fattade därefter beslut om att en förstudie av natur- och kulturpedagogiskt centrum skulle initieras (KS 2021-08-24 § 178). Samhällsbyggnadskontoret har därefter, på uppdrag av kultur- och fritidsförvaltningen, utrett hur kommunen kan disponera byggnaden Logen i Alby naturreservat i syfte att möjliggöra samnyttjande mellan olika kommunala behov och föreningslivet med utgångspunkt i att tillvarata, skydda och rusta upp den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Resultatet presenteras i bifogad förstudierapport.

I förstudien rekommenderas att Logen på Alby Gård renoveras och verksamhetsanpassas, inklusive tillbyggnad (alternativ 3), se bilaga 2. Kultur- och fritidsförvaltningen föreslår att kultur- och fritidsnämnden godkänner det rekommenderade förslaget som lösning på behovet av lokaler för natur- och kulturpedagogiskt centrum. Förvaltningen föreslår också att kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att genomföra det rekommenderade förslaget, samt att budgeten godkänns och läggs in i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar. Slutligen föreslår förvaltningen att behovet av ökad budgetram för att täcka ökade driftskostnader ska beaktas i kommunplanprocessen inför det budgetår som projektet färdigställs.

Beskrivning av ärendet

Kultur- och fritidsförvaltningen tog våren 2021 fram en behovsanalys som beskriver hur Logen i Alby friluftsområde kan förbättras till ett natur- och kulturpedagogiskt centrum för naturskolans verksamheter och kulturhistoriska utställningar samt en plats med offentliga omklädningsrum och toaletter för allmänheten.

Kommunstyrelsen beslutade hösten 2021 att en förstudie av natur- och kulturpedagogiskt centrum skulle initieras (KS 2021-08-24 § 178).

Förstudien

Under våren 2022 har samhällsbyggnadskontoret utrett hur kommunen kan disponera byggnaden Logen för att tillgodose behoven med utgångspunkt i att tillvarata, skydda och rusta upp den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Förstudiens övergripande mål har varit att:

- öka besöksnäringen till Alby friluftsområde med bättre orienterbarhet och tillgänglighet
- tillskapa möjligheter och lokal för naturskolan
- tillskapa uthyrningsbara ytor
- värna om de verksamheter som redan nyttjar Logen idag (bland annat föreningslivet) och deras intressen

Förstudiearbetet har bedrivits genom insamling av information om platsen och byggnaden. Det har gjorts avstämningar med lämpliga representanter och sakkunniga inom kommunen.

I samråd med relevanta intressenter identifierades prioriterade behov som kom att utgöra funktionsprogram vilket legat till grund för förstudiens arbete med att ta fram förslag till planlösning.

Fem alternativa lösningar presenteras i förstudien:

Alternativ 0: Gör inget

Alternativ 1: Enkel underhållsrenovering

Alternativ 2: Renovering + verksamhetsanpassning

Alternativ 3: Renovering + verksamhetsanpassning med tillbyggnad

Alternativ 4: Riva och bygga nytt

Förstudien avfärdar **Alternativ 0** med hänvisning till att underhållsrenovering behöver genomföras om byggnaden överhuvudtaget ska stå kvar. Att inte utföra detta i dagsläget skulle endast innebära att investeringen skjuts på framtiden, medan den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden ytterligare står och förfaller.

Likasa avfärdar förstudien **Alternativ 4** med hänvisning till att det skulle innebära en förlust av byggnadens höga kulturhistoriska värden.

Förstudien har utrett alternativ 1-3 närmare. Det har gjorts en kostnadsberäkning för alternativ 1-3 (bilaga 3). Storleken på respektive investering samt den beräknade hyresökningen för alternativ 1-3 framgår i bilaga 4. Bilagorna är belagda med sekretess i enlighet med 19 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Skissförslag har tagits fram för alternativ 2-3.

Förstudien rekommenderar alternativ 3

Förstudien rekommenderar att kommunen går vidare med alternativ 3 som innefattar renovering, verksamhetsanpassning och tillbyggnad.

Rekommendationen att investera i det mest omfattande av de tre förslagen grundar sig på att:

- kommunen redan har löpande kostnader knutna till fastigheten
- kommunen idag har låg utväxling av byggnaden
- det redan finns ett stort upprustningsbehov och att Logen i nuläget står och förfaller
- kultur- och fritidsförvaltningen är en långsiktig hyresgäst som har behov av lokalen för sin verksamhet
- lösningen är ett led i att tillgängliggöra Alby som ett tätortsnära naturreservat
- lösningen är i linje med sedan tidigare uppsatta kommunala mål om att bejaka friluftsliv- och föreningsliv och en antagen strategi för kommunägda kulturfastigheter

Investeringsutgiften för att genomföra renovering, verksamhetsanpassning och tillbyggnad (alternativ 3) uppskattas vara dubbelt så stor som investeringsutgiften för att endast göra nödvändig underhållsrenovering (alternativ 1), men den extra investering som skulle krävas är låg i jämfört med den ökade verksamhetsnytta den kan medföra.

Den uppskattade investeringsutgiften för att genomföra en verksamhetsanpassning utan tillbyggnad (alternativ 2) är något lägre än investeringsutgiften för att genomföra verksamhetsanpassning med tillbyggnad (alternativ 3). Men skillnaden i investeringsutgift mellan alternativen bedöms vara relativt låg, speciellt i förhållande till den ökade kvalitet och nytta tillbyggnaden kan medföra, det vill säga:

- ett större klassrum och mer förrådsmöjligheter till naturskolan
- fler toaletter
- ökad tillgänglighet i form av ökad framkomlighet med rullstol i byggnadens alla rum
- större och mer lättanvänd yta för ett infocenter/en utställningsdel
- förenklad åtkomst till pannrummet från utsidan som underlättar drift och underhåll
- ökad trygghet i och med att toaletterna nås från framsidan och tillbyggnaden bygger bort det "dolda" hörnet på baksidan

En antikvarisk förundersökning tagits fram under förstudiearbetet (se bilaga 5) och denna har kompletterats med ett utlåtande om att den föreslagna tillbyggnaden (så som den rekommenderas att utföras i förstudien) ligger i linje med bevarandet av de höga värdena på byggnaden och platsen.

Om den rekommenderade lösningen genomförs kommer de verksamheter som i dagsläget nyttjar lokalen kunna fortsätta använda lokalen på samma sätt som tidigare. Den rekommenderade lösningen innebär dessutom att skolor och föreningslivet kommer att kunna nyttja lokalen på nya sätt. Eftersom lösningen medför ökad tillgänglighet och förbättrade förutsättningar att förtydliga utbudet i Alby naturreservat så har förslaget potential att locka nya besökare till Alby friluftsområde om det genomförs.

I den bifogade förstudierapporten går det att läsa mer om förslagets möjligheter och risker, samt en utförligare nyttokalkyl för de olika alternativen.

Förutsättningar för beslutet

I Alby Naturreservat finns det föreskrifter som reglerar ut- och tillbyggnader (Reservatsföreskrifter för Alby naturreservat A.11). Tillbyggnaden bedöms enligt förstudien inte skada några identifierade naturvärden. Beslutet om dispens för en tillbyggnad fattas av kommunstyrelsen i ett separat ärende.

Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till beslut

Kultur- och fritidsförvaltningen förordar det alternativ som rekommenderas i förstudien och föreslår därför att kultur- och fritidsnämnden godkänner renovering och verksamhetsanpassning inklusive tillbyggnad av Logen på Alby Gård, i enlighet med förstudiens rekommenderade förslag (alternativ 3) bilaga 2, som lösning på behovet av lokal för natur- och kulturpedagogiskt centrum.

Kultur- och fritidsförvaltningen föreslår också att kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att ge kommundirektören i uppdrag att genomföra renovering och verksamhetsanpassning inklusive tillbyggnad av Logen på Alby gård, i enlighet med förstudiens rekommenderade förslag (alternativ 3) bilaga 2.

Kultur- och fritidsförvaltningen föreslår vidare att kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att godkänna budgeten för genomförande enligt bilaga 4 och att budgeten läggs in i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar.

Slutligen föreslår kultur- och fritidsförvaltningen att kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att beakta behovet av utökad budgetram för att täcka ökade driftskostnader för kultur- och fritidsförvaltningen enligt bilaga 4 i kommunplansprocessen inför det budgetår då projektet färdigställs.

Hanteringen av eventuella kvarstående behov som inte utretts inom ramarna för förstudieuppdraget

I det initiala uppdraget om förstudie fanns önskemål om att förstudien även skulle se över om det finns andra platser för vissa funktioner i Alby som

lokaler för bastu, toaletter, förråd och liknande. Förstudiearbetet har dock inriktats på att planera och utreda lösningar av de behov som identifierades i behovsanalysfasen inom ramarna för byggnaden Logen. Denna prioritering har gjorts med hänsyn till förstudiens budget och tidsplan.

I förstudierapporten påpekas att ett eventuellt behov av ytterligare lokaler (utanför Logen) kvarstår att utredas inom ramen för ytterligare förstudier. Eftersom majoriteten av de identifierade behoven från behovsanalysen förväntas kunna lösas genom att Logen renoveras i enlighet med förslaget i förstudien så anser kultur- och fritidsförvaltningen att eventuella ytterligare förstudier bör initieras först efter genomförandet. Först då kan en samlad bild av det kvarstående behovet av uppskattas fullständigt.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut får ekonomiska konsekvenser. Det har gjorts en kostnadsberäkning för alternativ 1-3 (bilaga 3). Storleken på respektive investering samt den beräknade hyresökningen för alternativ 1-3 framgår i bilaga 4. Bilaga 3 och 4 är föremål för sekretess, i enlighet med 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) fram till dess att upphandling har genomförts.

Renoveringen av Logen i enlighet med alternativ 3 innebär en jämförelsevis större investeringsutgift och högre hyra än de två andra alternativen vilket beskrivs i förstudierapporten. Men kultur- och fritidsförvaltningen instämmer med resonemanget i förstudien att det är en motiverad ekonomisk satsning med tanke på verksamhetsnyttan alternativ 3 medför i förhållande till de mindre kostsamma alternativen (alternativ 1 och 2).

Beslutet innebär att investeringen läggs in i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar. Framtida driftskostnader inklusive kapitalkostnader budgeteras inom kultur- och fritidsförvaltningen, som hyra. Behovet av utökad budgetram hanteras i samband med budgetprocessen för det år då anläggningen tas i bruk.

Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa har genomförts och återfinns i Bilaga 7.