

Handläggare
Elisabeth Aquilonius
Telefon: 08- 508 30892**Till**
Kulturnämnden

Nytt hyresavtal för Skärholmens bibliotek

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår kulturnämnden att godkänna

1. Att kulturnämnden godkänner förslaget till nytt hyresavtal om 10 år för Skärholmens bibliotek.
2. Att kulturnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
3. Att under förutsättning av ekonomiutskottets godkännande uppdra åt kulturförvaltningen att gå vidare med godkänt förslag.
4. Omedelbar justering.

Sammanfattning

Skärholmens bibliotek ligger på en attraktiv plats i Skärholmens galleria, men har idag en undanskymd entré på våning 2. Med en ny entré för biblioteket på bottenplan, i direkt anslutning till ett café bedöms biblioteket få en synlig och tillgänglig placering. Det innebär att biblioteket i direkt anknytning till besöksflödet kan erbjuda en avgränsad plats för tidningsläsning, sittplatser, återlämning av medier och en flexibel yta för program. Ytan och entrén kommer att vara enkel att avgränsa vilket möjliggör att biblioteket kan erbjuda meröppet utöver bibliotekets ordinarie öppettider.

I och med denna ombyggnation och investering för hyresvärden skrivs ett nytt hyresavtal om 10 år. Att finnas i direkt anknytning till människors vardag i strategiskt placerade lokaler i centrum och nära kollektivtrafik är en förutsättning för bibliotekets attraktivitet. Skärholmens bibliotek ligger i ett sådant läge att ett hyresavtal på 10 år bedöms som resurseffektivt och säkerställer en stabil biblioteksverksamhet.

Robert Olsson
KulturdirektörKatti Hoflin
Stadsbibliotekarie

UTLÅTANDE

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Stockholms stadsbibliotek.

Bakgrund och syfte

Skärholmens bibliotek ligger centralt i Skärholmens centrum med utsikt över torget och med ingång från Bredholmsgatan, på våning 2 i gallerian. Biblioteket är öppet 362 dagar om året.

Biblioteket har en bred verksamhet så som läxhjälp, digital första-hjälpen och IT-handledning och erbjuder aktiviteter och sagostunder för barn på flera språk, bland annat arabiska och somaliska. Det finns studieplatser, plats för möten, samtal, reflektion och läsning. Biblioteket erbjuder ett stort utbud av medier för vuxna, barn och unga på ett 30-tal språk.

Likt de stora biblioteken i ytterstaden har Skärholmens bibliotek mellan 190 000 och 200 000 besök per år. Placeringen i gallerian i Skärholmen bedöms som idealisk och i linje med Stockholms stadsbiblioteks principer för lokaler, i centrubildningar och nära kollektivtrafik. Där människor rör sig i sin vardag. Lokalens läge och storlek bedöms också möta de framtida behov som finns kopplat till stadsutvecklingsplaner och den befolkningsprognos som föreligger.

Däremot så bedöms potentialen gällande synlighet och antal besök kunna förbättras avsevärt med en ny entré i direkt anknytning till gallerians bottenplan. Entrén till biblioteket, som idag ligger på andra våningen, är undanskymd och inte i direkt anslutning till gallerians huvudstråk. Det innebär att det idag är svårt att hitta biblioteket för nya besökare och biblioteket blir inte en del av det flöde av människor som rör sig i centrum.

Ärendet

Ny entré och verksamhet

Med en ny entré för biblioteket i bottenplan på gallerian i direkt anslutning till ett café bedöms biblioteket få en mer synlig och attraktiv placering. Det innebär att biblioteket får en ny yta om ca. 63 kvm på bottenplan med möjlighet att erbjuda en avgränsad plats för dagstidningar, tidskrifter och en låne- och återlämningsautomat samt sittplatser och en flexibel yta för program. Ytan och entrén kommer att vara enkel att avgränsa

vilket möjliggör att biblioteket kan erbjuda meröppet utöver bibliotekets ordinarie öppettider.

Den nya ytan med tillhörande entré kommer att nyttas effektivt och innebär en helt annan tillgänglighet till biblioteket jämfört med idag. Det innebär också att delar av bibliotekets lokaler på våning 2 kommer att kunna om disponeras och anpassas efter besökares behov och önskemål.

Med föreslagen förändring bedöms biblioteket nå fler nya besökare och förbättra servicekvaliteten för redan befintliga besökare och låntagare.

I samarbete med centrumförvaltaren Skärholmen Retail AB/ Nordier Property Advisors har Stockholms stadsbibliotek tagit fram ett attraktivt och verksamhetsanpassat förslag.

Ekonomiska förutsättningar

I en preliminär hyresoffert från Nordier Property Advisors beräknas årshyran till 2.105.551 kr i 2016 års prisnivå. Detta innebär en kostnad om 1.024 kr/kvm vilket bedöms rimligt då det gäller lokaler i centrumbebyggelse. Investeringen tas ut som ett hyrestillägg om 173 kr under 10 år och är inkluderad i summan ovan.

Hyresavtalet skrivs därmed på 10 år med 9 månaders uppsägningstid.

Årshyran är idag 2.083.700 kr i 2015 års prisnivå. Totalkostnad per besök ligger idag på samma nivå som snittet för hela Stockholms stadsbibliotek. Bedömningen är att besöken kommer öka ytterligare med en ny entré och biblioteksyta på bottenplan, vilket kommer att göra biblioteket än mer kostnadseffektivt.

Tidplan

Preliminär tidplan för avtalsskrivning och start för ombyggnation följer direkt efter formella beslut är fattade. Lokalyta och ny entré beräknas färdigställas under september 2016.

Förvaltningens synpunkter

Kulturförvaltningen bedömer att en ny entré och lokalyta på bottenplan i Skärholmens galleria är en förutsättning för att biblioteket framgent ska ses som lättillgängligt och vara ett synligt alternativ i Skärholmens centrum. Att finnas i direkt

anknytning till människors vardag i strategiskt placerade lokaler i centrum och nära kollektivtrafik är en förutsättning för bibliotekets attraktivitet. Skärholmens bibliotek ligger i ett sådant läge att ett hyresavtal på 10 år bedöms som resurseffektivt och säkerställer en stabil biblioteksverksamhet.