

Kommunstyrelsen

## Upprustning och ombyggnad av Rosenlunds herrgård

Ks/2006:0380 298

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2006-06-01 § 141 att avbryta försäljningen av Rosenlunds herrgård. Samtidigt fick tekniska nämnden i uppdrag att, i samråd med övriga berörda nämnder, ta fram ett nytt förslag till framtida användning av herrgården. Tekniska nämnden föreslår nu att Rosenlunds herrgård byggs om och hyrs ut till tre konstnärsföreningar i syfte att skapa "Konstnärernas hus". Kulturnämnden tillstyrker tekniska nämndens förslag.

Stadskontoret har upprättat en driftkalkyl som vid ett genomförande av projektet visar tillkommande årliga kostnader för kommunen med 1,5-1,7 mnkr. Stadskontoret vidhåller tidigare ståndpunkt i ärendet att det mest fördelaktiga ur kommunalekonomisk synpunkt är att kommunen avyttrar den aktuella fastigheten. I nyligen fastställd VIP ingår vare sig investering eller anslag för driftkostnader för det aktuella projektet. Stadskontoret föreslår därför att tekniska nämnden ges ett förnyat uppdrag beträffande avyttring av Rosenlunds Herrgård i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2005-04-28.

### Beslutsunderlag

Kommunfullmäktige 2005-04-28 § 116  
Kommunfullmäktige 2006-06-01 § 141  
Skrivelsen "Konstnärernas hus", 2007-11-22  
Tekniska kontorets tjänsteskrivelse 2008-02-21  
Tekniska nämnden 2008-03-11 § 73  
Kulturnämnden 2008-04-16 § 58  
Stadskontorets tjänsteskrivelse 2008-10-27

### Stadskontorets förslag till kommunstyrelsen

Förslag till kommunfullmäktige

- Tekniska nämnden ges förnyat uppdrag att avyttra byggnaderna på Rosenlunds Herrgård i enlighet med de förutsättningar som kommunfullmäktige beslutade 2005-04-28 § 116.

### Stadskontorets kommentarer till ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2006-06-01 § 141 att avbryta försäljningen av Rosenlunds herrgård. Samtidigt gavs tekniska nämnden i uppdrag att, i samråd med socialnämnd, fritidsnämnd samt kulturnämnd, lämna förslag till framtida användning av herrgården. Tekniska kontoret har, tillsammans med andra berörda förvaltningar, utrett ett antal olika tänkbara framtida användningsområden. De olika alternativa användningsområden för herrgården som utretts är:

- Konstnärernas hus, vilket innebär skapandet av ett regionalt konstnärscentrum inbegripande tre lokala konstnärsföreningars verksamhet.
- Utbildningslokaler för hotell och restaurangutbildning m.m. i Bäckadalsgymnasiets regi.
- Utbildningslokaler för Hantverksutbildning i regi av Ultra Education AB och Hantverkscentrum i Tibro AB.
- Ombyggnation till konferenscenter i privat regi.
- Inrättande av ett så kallat Fountainhus som drivs av IFS i Jönköpings län (Intresseförbundet för personer med schizofreni och liknande psykoser).

Arbetsgruppen som berett frågan föreslår alternativet ”Konstnärernas hus”. Ett av de motiv som särskilt framhålls för arbetsgruppens ställningstagande är att detta alternativ innebär en varsam ombyggnation och en jämförelsevis låg investeringsutgift för kommunen.

Tekniska nämnden föreslår nu att Rosenlunds herrgård byggs om i syfte att inrymma tre konstnärsföreningars verksamhet. Verksamheten föreslås drivas under samlingsnamnet ”Konstnärernas hus”. Lokalerna föreslås tjäna som verkstad samt utställningslokaler för de konstnärer som är verksamma i tre konstnärsföreningar. Syftet med ”Konstnärernas hus” är att bygga upp ett regionalt centrum för konstnärer som dessutom är öppen för allmänheten, bland annat genom vernissage och utställningsverksamhet. När ombyggnationen är genomförd förutsätts föreningarna lämna de lokaler man idag hyr. Aktuella föreningar i projektet är *Föreningen Konstgrafiker i Jönköping* (26 medlemmar), *Konstnärsföreningen Dymlingen* (17 medlemmar) samt *Föreningen Södra Vätterbygdens Konstnärer* (25 medlemmar).

Investeringsutgiften för ombyggnation av Rosenlunds herrgård bedöms av tekniska kontoret uppgå till 10,5 – 13 mnkr. Tekniska kontoret meddelar under hand att det är mycket svårt att uppskatta investeringsutgift avseende ombyggnation av denna typ av objekt. Därför redovisas investeringsutgiften inom ett intervall. Tekniska kontoret bedömer vidare att kostnaden för drift och underhåll för aktuellt objekt uppgår till 317 kr/m<sup>2</sup>. Det bokförda värdet på byggnaderna uppgår i dagsläget till 0 kr, det vill säga tidigare investeringar i anläggningen är helt avskrivna. Ytan på det aktuella objektet uppgår till 630 m<sup>2</sup> BRA (bruksarea). I den hyresberäkning som gjorts uppgår avskrivningstid för ombyggnationen till 20 år och kalkylräntan till 5,5 %. Hyra är beräknad för såväl en investeringsutgift uppgående till 10,5 mnkr som 13 mnkr. Givet ovanstående förutsättningar genererar investeringen en årlig hyra i intervallet 1 080 tkr – 1 290 tkr.

I den skrivelse som upprättats av föreningarna bedöms att det krävs minst 1,5 heltidsanställda för att driva verksamheten i ”Konstnärernas hus”. Förening-

arna har gjort en förnyad bedömning efter det att skrivelsen upprättats. Nu bedöms att det räcker med en heltidstjänst för att driva verksamheten. Föreningarna uppger också att en viss ytterligare medfinansiering (10 tkr per år) av verksamheten kan ske av föreningarna själva. Föreningarna bedömer att det ideella arbetet inom verksamheten kommer att uppgå till minst 1 000 timmar per år. Ett genomförande av projektet medför vidare att nuvarande kommunala bidrag (145 tkr) till föreningarnas lokaler kan tillgodoräknas driftkalkylen. Stadskontoret har med ledning av uppgifter från tekniska kontoret och föreningarna upprättat en driftkalkyl enligt följande:

Tabell 1. Driftkalkyl avseende Konstnärernas hus.

Kostnad/Intäkt	Belopp (tkr)
Hyra	1 080-1 290
Personalkostnad (1 heltid)	415
Övriga kostnader*	120
Medfinansiering samt avgående kommunala bidrag	-155
Nettokostnad, Jönköpings kommun	1 460 – 1 670

\* Under år 1 tillkommer dessutom ytterligare 50 tkr i uppstartskostnader.

Konstnärernas hus beräknas sammantaget generera en driftkostnad för kommun uppgående till 1,5-1,7 mnkr per år. Det bör i detta sammanhang också noteras att tekniska kontorets hyresintäkter minskar med 161 tkr avseende nuvarande lokaler som hyrs ut till konstnärsföreningarna. Det gäller bl a lokaler på Tändsticksområdet.

Stadskontoret vidhåller den ståndpunkt i ärendet som framfördes i yttrande till kommunstyrelsen 2006-05-17. Mot bakgrund av det omfattande upprustningsbehovet av byggnaderna samt att något förslag till användning av byggnaderna för kommunal verksamhet inte föreligger anser stadskontoret att det mest fördelaktiga ur kommunalekonomisk synpunkt är att avyttra fastigheten eller upplåta den med tomträtt. Stadskontoret konstaterar vidare att i nyligen fastställd VIP ingår vare sig investering eller anslag för driftkostnader för det aktuella projektet. Kulturnämnden hade inte heller med anslag för objektet i sitt förslag till VIP2009-2011. Stadskontoret föreslår därför att tekniska nämnden ges ett förnyat uppdrag beträffande avyttring av Rosenlunds Herrgård i enlighet med vad kommunfullmäktige beslutade 2005-04-28 § 116. I detta uppdrag ingick bl a att försäljningen skulle förenas med krav om att upprustningen ska ske i samråd med byggnadsantikvarisk sakkunskap. Därutöver förutsattes i beslutet att försäljning ska ske med beaktande av att fastigheten och tomtens även fortsättningsvis så långt möjligt bör användas för ändamål som gör den tillgänglig för allmänheten.

Martin Andreae  
Stadsdirektör

Per-Eric Alzén  
Ekonomichef