

Sändlista

Ombyggnad av biblioteksbyggnaden, Ultuna till undervisningslokaler och biblioteksverksamhet.

Beslut

Rektor beslutar

att uppdra till universitetsdirektören att ingå de överenskommelser som krävs för genomförande av om- och tillbyggnad av biblioteksbyggnaden i Ultuna.

att övriga lokaler i byggnaden hanteras som vakanta.

att den kommande lokalförsörjningsplanen hanterar de vakanta lokalerna i syfte att se om dessa kan nyttjas till att effektivisera universitetets lokalanvändning.

Konkreta åtgärder till följd av beslutet

Universitetsdirektören tecknar avtal med Akademiska hus (AH) så att projektet kan genomföras. Projektchefen vid lokaler och projekt, avdelningen för infrastruktur tar ansvaret för att genomföra kommande steg i ombyggnadsprojektet.

Redogörelse för ärendet

På beställning av överbibliotekarien, *SLU.bibul 2020-67*, och universitetsdirektören, *SLU ua.2021.2.9-618*, genomförde avdelningen för infrastruktur en förstudie tillsammans med biblioteket, tentamensservice och veterinärmedicinska föreningen (VMF). Förstudien förordade en ny placering av biblioteket, samt att även förlägga nya tentamenslokaler och VMF:s kårlokal i biblioteksbyggnaden.

VMF äger idag sitt eget kårhus. Kårhuset ligger på ofrigrund, marken ägs av Akademiska hus. I framtiden kommer troligtvis fastighetsägaren behöva komma åt marken i samband med att Uppsala kommun bebygger den campusnära mark kommunen har förvarat av AH och LSU. Kåren kommer då behöva ny lokal. VMF:s möjlighet att förhyra en lokal på campus är kopplat till hur mycket

föreningen kan sälja sitt nuvarande kårhus för samt hur många kvadratmeter lokalarea och faciliteter VMF anser sig behöva. I nuläget bedöms att VMF inte kan klara hyresnivån i biblioteksbyggnaden. Delar av lokalen kommer därmed att hanteras som vakanta. Detta hanteras som en programändring i projektet och minskar den tidigare estimerade kostnaden med 26 mnkr.

Efter beslut av rektor, *SLU.ua.2021.2.9-618*, har ett projekteringsavtal tecknats med fastighetsägaren Akademiska hus (AH) som har tagit fram handlingar och kalkyler för bedömd produktionskostnad, och ett förslag till hyresavtal har förhandlats fram.

Lokalytan kommer i och med ombyggnationen att öka från ca 5200 m² till 5600 m², befintlig innergård förses med en överbyggnad och omvandlas till bokhall. Den beräknade projektkostnaden för byggnationen efter programändringen är 103 mnkr (inklusive 12 % oförutsett och prisläget 2024), exklusive 22,8 mnkr som är AH:s underhållskostnader och därmed ej hyresgrundande.

Akademiska hus och Sveriges lantbruksuniversitet arbetar med en incitamentsmodell i projektet vars syfte är att ge Parterna ett gemensamt incitament att hålla ner kostnaden. Modellen innebär att AH och SLU delar 50/50 mellan slutkostnaden och riktkostnaden för projektet.

Det är hyresvärden AH som räknat fram riktkostnaden utifrån bearbetad systemhandlingskalkyl för bygg- och installationsarbeten. Riktkostnaden för ombyggnaden är 104,5 mnkr.

Projektets finansiering sker via nytt hyresavtal som tecknas på 10 år. Med en investering på 104,5 mnkr genereras en hyra till AH, som år 1 är 2400 kr/m² eller 13,49 mnkr/år. Med VMF:s programändring förändras hyresprognosen 2125 kr/m² eller 11,95 mnkr/år. Grundhyran inklusive avskrivning för SLU:s direktbetalning ökar därmed från 1648 kr/m² år till ca 2125 kr/m² år, hyran inkluderar kostnader för värme. Slutgiltig hyra kan fastställas först då om- och tillbyggnadens slutkostnad redovisats.

Investeringen i utrustning och inredning samt SLU:s kostnader för att genomföra projektet är beräknade till inredning 5,3 mnkr, AV/IT-utrustning 7,7 mnkr vilket medför en bedömd avskrivningskostnad om ca 750 kkr/år under 7 år respektive 2,1 mnkr/år under 5 år. Kostnaden för el- och vattenförbrukning bedöms ligga på samma nivå som innan ombyggnation. Kostnader för tidiga utredningar samt upphandling och evakuering under byggtiden är direkta kostnader för verksamheten, vilka har uppskattats till ca 750 tkr.

Biblioteket, samt kostnadsstället för gemensamma undervisningslokaler kommer att ansvara för såväl hyra som avskrivningar för sina respektive ytor. Vid uppsägning ansvarar respektive verksamhet även för kvarvarande restvärde d.v.s. återstående avskrivningar och/eller utranteringskostnader, samt eventuella återställningskostnader.

Enligt Organisation och ansvarsfördelning avseende styrelsen för SLU och organ som är direkt underställda denna, Styrelsen delegationsordning, ska rektor fatta beslut i detta ärende och dessförinnan informera styrelsen före beslut. Innan dess ska också överbibliotekarien och universitetsdirektören tillstyrka beslutet

Infrastrukturgruppen (ISG) behandlade ärendet den 10 april 2024 (§ 1004) och konstaterade då att alla erforderliga handlingar finns framtagna. ISG rekommenderade att rektor beslutar om genomförande, med förbehåll att i det fall VMF fattar beslut om att inte flytta in i C4:190 ska denna del av byggnaden ställas om för annat ändamål.

MBL har genomförts den 13 september 2022.

RAK har hanterat ärendet den 10 oktober 2022

Biblioteksrådet är informerat om projektet

SLU:s styrelse informerades om ärendet den 14 juni 2024.

Motiv till beslutet

Biblioteket:

Förväntningar på vad ett universitetsbibliotek är och ska erbjuda har förändrats. Utlåning av fysiska böcker och därmed behovet av stora bokhallar har minskat. Istället har förväntningar att bibliotek ska kunna erbjuda neutrala och inspirerande studiemiljöer där studenter, forskare, lärare och administrativ personal kan träffas och umgås. Det förslag som tagits fram i samverkan med biblioteket tillgodoser de nya behoven.

Tentamenslokaler:

SLU har behov av fler salar för digital tentamen och för studenter med anpassad digital tentamen. Detta behov tillgodoses i förslaget till ombyggnad.

VMF:

Veterinärmedicinska föreningen har ej tagit beslut om föreningen flyttar från befintligt kårhus till i projektet föreslagna lokaler i bibliotekshuset.

Beslutets innebörd och bedömda konsekvenser

Beslutet innebär att SLU får en ökad lokalhyra, från 1648 kr/m² år till 2125 kr/m² år för lokalerna i biblioteksbyggnaden. I årshyra blir det en ökning från 8,57 mnkr till 11,95 mnkr.

Beslutet innebär att SLU investerar 12,8 mnkr i inredning och utrustning. Med en avskrivningstid på 7 år för inredning och 5 år för IT-utrustning blir avskrivningskostnaderna 750 kkr/år för inredning och 2,1 mnkr/år för IT-utrustningen.

Uppföljning av beslutet

Uppföljning av beslut kommer ske genom projektets styrgrupp ledd av prorektor.

Beslut i detta ärende har fattats av rektor Maria Knutson Wedel efter föredragning av projektchefen Anna Lidvall Gräll och i närvaro av universitetsdirektör Martin Melkersson. I beredningen av ärendet har även projektledaren Jonas Linder och lokalstrateg Camilla Westerborn deltagit.

Maria Knutson Wedel

Anna Lidvall Gräll

Sändlista

Rektor
Universitetsdirektören

Kopia för kännedom

Prorektor
Dekaner
Överbibliotekarien
Avdelningschefer inom gemensamma verksamhetsstödet
Ordföranden för Veterinärmedicinska föreningen (VMF)
Biblioteksrådets ledamöter
Sluss
Ordföranden för Ultuna studentkår (ULS)
Internrevisionen
Fastighetsekonomi
registrator@slu.se
reb@slu.se