



FASTIGHETSKONTORET KULTURFÖRVALTNINGEN

2012-02-13
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 5.2-149/2012
DNR 4.2/1567/2012

Kontaktperson fastighetskontoret
Marie Dowald
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 270 74
marie.dowald@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2012-04-17
Kulturnämnden
2012-04-19

Kontaktperson Kulturförvaltningen
Ann-Charlotte Backlund
Stockholms stadsmuseum med Medeltidsmuseet
och Stockholmsforskningen
Telefon: 08-508 315 60
ann-charlotte.backlund@stockholm.se

Utveckling och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38, Stockholms stadsmuseum. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden beslutar följande:

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda utveckling och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38, Stockholms stadsmuseum, inom ramen för högst 1,7 Mkr.

Kulturförvaltningen föreslår att kulturnämnden beslutar följande:

1. Kulturnämnden ger kulturförvaltningen i uppdrag att utreda utveckling och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 för högst 1 Mkr.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Berit Svedberg
Förvaltningschef
Kulturförvaltningen

2012-02-13
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 5.2-149/2012
DNR 4.2/1567/2012





Sammanfattning

I hörnet Götgatan och Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 och i anslutning till den Södermalm 6:38 som båda ägs av fastighetskontoret.

Kulturförvaltningen hyr med ett löpande 3-års avtal byggnaden Södra stadshuset som återfinns på Stadsgården 1 samt del av Södermalm 6:38 (under mark). Här bedriver kulturförvaltningen Stockholms Stadsmuseum.

För att anpassas till gällande myndighetskrav samt för att energieffektiviseras är behovet av att rusta upp Södra stadshuset stort. Stockholms Stadsmuseum önskar också modernisera sin museiverksamhet och ser därför ett behov av att utreda möjligheterna till nya större, klimat- och säkerhetsanpassade utställnings- och verksamhetslokaler inom den redan disponerade ytan.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att en utredningsfas inleds, till en bedömd kostnad av 2,7 Mkr, i syfte att ta fram ett beslutsunderlag för en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan för Södra Stadshuset.

Utlåtande

Bakgrund

I hörnet Götgatan och Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 och i anslutning till den Södermalm 6:38 som båda ägs av fastighetskontoret. Kulturförvaltningen hyr med ett löpande 3-års avtal byggnaden Södra stadshuset på Stadsgården 1 samt del av Södermalm 6:38 (under mark). Nuvarande avtalsperiod sträcker sig mellan 2009-10-01 och 2012-09-30. Här bedriver kulturförvaltningen museiverksamhet, Stockholms Stadsmuseum, samt hyr i andra hand ut en mindre lokal för caféverksamhet (Kafé Ryssgården).

Södra stadshuset har stora behov av upprustning för att anpassas till gällande myndighetskrav och för att energieffektiviseras. Stockholms Stadsmuseum önskar modernisera sin museiverksamhet och ser därför ett behov av att utreda möjligheter till nya större, klimat- och säkerhetsanpassade utställnings- och verksamhetslokaler inom den redan disponerade ytan.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret går fram med ett gemensamt tjänsteutlåtande till respektive nämnd, med begäran om ett utredningsuppdrag kring alternativa förslag till upprustning och utveckling av byggnaden och verksamheten i Södra stadshuset.



Utsnitt av SBKSs baskarta visande aktuella fastighetsgränser.

Historik

Södra stadshuset uppfördes som förvaltningsbyggnad av Stockholms stad under sista hälften av 1600-talet. Byggnaden har haft otaliga användningsområden under seklernas lopp; alla har de ställt olika krav på byggnaden, varför den interiört förändrats och byggts om vid ett flertal tillfällen.

När Stockholms stadsmuseum under 1930-talet flyttade in sin verksamhet i byggnaden blev det nödvändigt med en upprustning för att motsvara kraven på ett modernt museum, varför byggnaden renoverades under 1940-talet.

Renoveringen genomfördes i knapphetens tecken och under 1960-talet behövde därför en ny, mer genomgripande upprustning av lokalerna göras. Under 1990-talet genomfördes också en fasadenovering där byggnaden bland annat putsades om. År 2002 installerades en hiss från Ryssgården till entrén.

Under de mer än 50 år som gått sedan den senaste större renoveringen har åtgärder genomförts löpande utifrån de behov som uppstått, men ett samlat grepp om byggnaden har inte tagits.



Södra stadshuset vid Ryssgården

Skydd av kulturellt värde

Södra stadshuset har ett högt bevarandevärde och en upprustning och ombyggnad måste ske med stor varsamhet. Byggnaden är byggnadsminnesförklarad, varför tillstånd från Länsstyrelsen krävs för att göra ändringar eller ombyggnader. Fastighetskontoret tog under 2010 fram ett vårdprogram som kommer vara vägledande inför en ombyggnad.

Fastighetens behov

Byggnaden är i behov av att få följande åtgärder tillgodosedda och utredda:

- Puts- och fasadrenovering
- Sättningsskador åtgärdas
- Fönsterbyte
- Utbyte av elledningar samt separering av fastighets- och brukarel
- Förbättra ventilationen i hela byggnaden
- Byte av VA-stammar
- Generell teknisk upprustning
- Energioptimering
- Förbättrad säkerhet vad gäller brand, utrymningsmöjligheter och larm
- Tillgänglighet till och i byggnaden, angöring av färdtjänstfordon
- Översyn av transporter, transporthiss och sophantering

Planerade och genomförda åtgärder

Några åtgärder har redan genomförts, andra är inplanerade. Bland annat har all belysning bytts ut till LED-belysning. Vidare pågår i fastighetskontorets regi ett energi-effektiviseringsprojekt där Södra stadshuset ingår. De åtgärder som där identifieras kommer genomföras under sommaren 2013.

Slussenprojektet har konstaterat att bullerproblem kommer uppstå i byggnaden i samband med ombyggnationen av Slussen. Vissa fönster ska därför bytas ut/kompletteras med tre-glas invändigt, vilket kommer genomföras under sommaren 2012.

Dagens verksamhet

Södra stadshuset med Stockholms stadsmuseum och Kafé Ryssgården har årligen cirka 250 000 besökare och är i nuläget även daglig arbetsplats för cirka 80 personer. Stadsmuseet är en mötesplats för Stockholmarna – unga som gamla – och bedrivs med följande verksamhetsvision:

Med känsla för Stockholm

- Hos oss möts stockholmarnas berättelser om huvudstaden
- Vi tar ställning med kunskap och lekfullhet
- Vi ger en engagerande helhetsupplevelse

Byggnadens arkitektur är inte enkel att förena med moderna utställningsbehov. Tillgänglighet, klimat, säkerhet, modern teknik som möjliggör uppkoppling i alla lokaler och offentliga toaletter på samtliga våningsplan är sådant som idag inte kan åstadkommas med lätthet.

Framtida verksamhet

I museipersonalens arbete med vision och verksamhetsidé har stort fokus lagts vid att museets verksamhet skulle kunna bedrivas på flera håll i staden och inte primärt i en byggnad. Samtidigt är Södra stadshuset/stadsmuseibyggnaden i sig ett starkt varumärke och står som symbol för hela verksamheten. Det är en stor styrka att som utgångspunkt i verksamheten ha stadens äldsta egna förvaltningsbyggnad centralt belägen i staden. Man kan också se byggnadens historia som en illustration till hela stadens utveckling och historia.

Museiverksamhet världen över genomgår generellt stora förändringar med anledning av medborgarnas möjligheter att söka och sätta samman kunskap på helt nya sätt, bland annat utifrån museernas digitaliserade samlingar. Medborgarna blir medskapare i en allt högre utsträckning. Det innebär att museerna kommer att möta andra behov och krav från besökarna.

För att motsvara en modern museiverksamhet och möta besökarnas nya krav behöver mer generella utställningsytor skapas för tillfälliga utställningar. Vidare behöver entrén synliggöras ytterligare, miljön för utställningsföremål förbättras och studieplatser i utställningslokalerna skapas. Kundtoaletter behöver också installeras på varje våningsplan.

Dessutom behöver också en ny café-/restaurangdel, med separat ingång, iordningsställas. Verksamheten ska sedan hyra lokalen direkt från fastighetskontoret istället för av kulturförvaltningen.

Målet är att den publika verksamheten med utställningar, program och webb ska bli en av Stockholms stora attraktioner och att antalet besökare fördubblas.

Mål och syfte

Byggnaden – som är i stort behov av upprustning – ska vid färdigställd renovering uppfylla gällande myndighetskrav vad det gäller säkerhet, hälsa, energi och miljö. Renoveringen ska på ett varsamt sätt tillvarata byggnadens stora kulturmiljövärden. En upprustning ska också skapa förutsättningar för Stadsmuseets framtida verksamhet där caféverksamheten blir en separat enhet som hyr sina lokaler direkt av fastighetskontoret. Hyresavtalet kommer övergå till fastighetskontoret i samband med uppsägning och nytecknande av avtal under 2012.

Syftet med utredningen är att ta fram ett beslutsunderlag för en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan för Södra stadshuset och Stadsmuseets verksamhet. Det bedöms att kostnaderna för ett sådant beslutsunderlag i utredningsfasen uppgår till 1,7 Mkr för fastighetskontoret och 1 Mkr för kulturförvaltningen. Avsikten är att, när beslutsunderlaget är klart, återkomma till nämnderna med ett förslag till inriktningsbeslut.

Slussen

Upprustning och utveckling av Södra stadshuset är en central del av hela omdaning av Slussenområdet. Ombyggnationen bör därför planeras i nära samarbete med exploateringskontoret som hanterar planeringen av Slussen.

Södra stadshuset föreslås renoveras under samma tidsperiod som ombyggnationen av Slussen kommer att pågå, dvs mellan åren 2013-2020, för att på så sätt erhålla samordningsvinster. Om Stadsmuseet eventuellt måste stängas till följd av arbetena med Slussen, är det mycket fördelaktigt att kunna utnyttja den tiden till upprustningen av fastigheten. För att få en bra samordning de två projekten emellan skrivs detta tjänsteutlåtande fram idag, när arbetet med Slussen är under planering.

Åtgärder

Utredningsfasen bör omfatta följande frågeställningar och scenarier:

- Utredda Stadsmuseets framtida behov av verksamhetsytor i Södra stadshuset.
- Utredda möjligheten att förlägga en biblioteksverksamhet med Stockholmsprofil i Södra stadshuset.
- Undersöka fastighetens tekniska status.
- Utveckling av befintlig byggnad och upprustning av fastigheten, inkl energieffektivisering.
- Utveckla entrén för att göra den mer synlig och inbjudande.
- Skapa en självständig yta för café/restaurangverksamhet.
- Förbättra logistiken och tillgängligheten till byggnaden.
- Utveckla innergårdens framtida nyttjande.

Tidsplan

- Utredningsbeslut tas i fastighetsnämnden den 17 april 2012.
- Utredningsbeslut tas i kulturnämnden den 19 april 2012.
- Målsättning att inriktningsbeslut tas i fastighetsnämnden våren 2013.
- Målsättning att genomförandebeslut kan tas i fastighetsnämnden hösten 2013.

Vid ett förslag till inriktningsbeslut kommer en mer detaljerad tidsplan lämnas innefattande byggstart och färdigställandetid.

Slussen

I utredningen ingår att samordna de kommande arbetena för Södra stadshuset med ombyggnationen av Slussen, vilket är avgörande för Södras stadshusets tidsplan. Ledningsarbeten kommer pågå i nära anslutning till Södra sstadshuset under 2013 och 2014. Detaljprojekteringen av dessa stråk kommer troligtvis påbörjas under oktober 2012, varför vissa strategiska beslut kring Stadsmuseets utveckling bör tas innan dess.

Delar av Södermalmstorg kommer att renoveras under 2014 och ytterligare arbeten inom Slussenprojektet som kan beröra Stadsmuseet kommer genomföras efter 2018.

Organisation

Utredningsfasen genomförs med projektledare, Marie Dowald, och förvaltare, Pierre Fagert, från Fastighetskontoret samt externa konsulter i samarbete med Stadsmuseets projektledare, museichef Ann-Charlotte Backlund, och Yvonne Eklund, lokalstrateg, kulturförvaltningen.

I projektets styrgrupp, som leds av ordförande Juan Copovi-Mena, fastighetsdirektör, kommer Berit Svedberg, förvaltningschef, tillsammans med representanter från stadsledningskontoret, fastighetskontoret, kulturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret att ingå.

Ekonomi

Utredningskostnaderna för fastighetskontoret, fram till ett inriktningsbeslut, bedöms uppgå till cirka 1,7 Mkr och för kulturförvaltningen till cirka 1 Mkr.

Fastighetskontorets kostnader kommer bokföras som en investering varpå investeringskostnaden inklusive utredning ligger till grund för beräkning av investeringens avkastningskrav i inriktningsbeslutet.

Vid eventuell förgävesprojektering belastar de fastighetsrelaterade utredningskostnaderna fastighetsnämndens resultat och de verksamhetsrelaterade kostnaderna kulturnämndens resultat. Ett särskilt avtal om förgävesprojektering och fördelning av kostnaderna ska upprättas mellan parterna.

Samråd

Samråd kommer ske med exploateringskontoret med anledning av den planerade ombyggnationen av Slussen och de trafik- och ledningsomläggningar som kommer ske i nära anslutning till byggnaden. Samråd måste ske både utifrån hur Slussens arbeten kommer påverka byggnaden i form av sättningar och eventuella andra begränsningar i möjlighet till utveckling av fastigheten, men även utifrån hur Slussens arbeten påverkar den pågående verksamheten i Stadsmuseet. Det finns bland annat en risk för att buller kommer att påverka verksamheten och att museet eventuellt kommer att behöva stängas.



I ett inledande möte med exploateringskontoret kan det konstateras att de två projekten möts i flera punkter där samordning krävs. Buller kommer uppstå från maskiner och bilar, varför Slussenprojektet kommer att bekosta byte av vissa av museets fönster. Utifrån vad projektledningen för Slussen i dagsläget vet kommer inga arbeten påverka öppethållandetiderna för museet. Sättningsrisker finns och en riskutredning pågår för delar av norra flygeln.

Samråd kommer att ske med trafikkontoret gällande SJ-tunneln, som ligger inom fastigheten Södermalm 6:38, och stadens övriga förvaltningar samt stadsledningskontoret.

Miljökonsekvenser

Belysningen i byggnaden är utbytt till LED-belysning vilket har en positiv miljöpåverkan. Upprustning av övriga tekniska installationer kommer att ge en kraftigt minskad miljöpåverkan, då de är mer effektiva ur energisynpunkt.

Projektet kommer att följa fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms Stads miljöprogram samt är en del av fastighetsnämndens strategi för energieffektivisering.

Risker

Skyddsföreskrifterna som är kopplade till fastigheten kan innebära att projektet drabbas av högre kostnader än planerat och att vissa åtgärder inte får genomföras.

Byggnaden är redan idag utsatt för sättningar till följd av ursprunglig grundläggning och arbetet med Citybanan. Ytterligare risker finns för sättningar och sprickbildningar till följd av ombyggnationen.

En risk- och konsekvensutredning ska tas fram under utredningen.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen återkommer till nämnderna med förslag till inriktningsbeslut under våren 2013. Under hösten 2012 kommer Fastighetskontoret vid behov lämna en lägesrapport.

Slut