



Kontaktperson fastighetskontoret
Sonya Stark
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 269 18
sonya.stark@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-03-05
Kulturnämnden 2013-03-11

Kontaktperson kulturförvaltningen
Ann-Charlotte Backlund
Stockholms stadsmuseum och 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. Reviderat utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

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 3 Mnr.
2. Beslutet anmäls till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden och till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Kulturförvaltningens förslag till beslut

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

Juan Copovi Mena

Berit Svedberg



Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Förvaltningschef
Kulturförvaltningen

Sammanfattning

I hörnet Götgatan och Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 och i anslutning till den Södermalm 6:38 (under mark) som båda ägs av fastighetskontoret. Kulturförvaltningen bedriver Stockholms stadsmuseum i byggnaden Södra stadshuset som är belägen inom ovanstående fastigheter. 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. Genom att omorganisera och utnyttja lokalerna mer effektivt skapas förutsättningar för Stadsmuseet att utvecklas i önskad riktning.

Fastighetskontoret har i samarbete med kulturförvaltningen på uppdrag av kommunstyrelsens ekonomiutskott genomfört en sammanvägd bedömning av det framtida investeringsbehovet för Stadsbiblioteket, Stockholms stadsmuseum och Medborgarhuset kopplat till verksamheternas lokalbehov och byggnadernas tekniska status, vilket resulterat i detta reviderade tjänsteutlåtande avseende Stadsmuseet. Bakgrunden är att tidigare förslag till utredningsbeslut (fastighetsnämnden 2012-04-17 och kulturnämnden 2012-04-19) återremitterades.

Den sammanvägda bedömningen resulterade för Stockholms stadsmuseums del i att det är effektivt ur stadens synpunkt att verksamheten blir kvar i Södra stadshuset. Vidare finns det en stor potential till ett mer effektivt utnyttjande av lokalerna samt att verksamhetens framtida ytbehov stämmer bra överens med befintlig totalyta.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende mot bakgrund av den sammanvägda bedömningen, att en utredningsfas inleds där fastighetsnämnden medger en kostnad inom ramen för högst 3 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 2010-10-01 och 2015-12-31. 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, klimat- och säkerhetsanpassade, utställnings- och verksamhetslokaler inom den redan disponerade ytan.



Utsnitt av stadsbyggnadskontorets baskarta visande aktuella fastighetsgränser.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret gick under år 2012 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.

Fastighetsnämnden beslutade 2012-04-17 att ge 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 mnkr. Kulturnämnden beslutade 2012-04-19 att ge kulturförvaltningen i uppdrag att utreda utveckling och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 för högst 1 mnkr.



Fastighetsnämnden beslutade 2012-06-19 i ett kompletterande ärende att anmäla utredningsbeslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott, stadsbyggnadsnämnden, exploateringskontoret och trafik- och renhållningsnämnden.

Vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde den 2012-09-12 beslutades att följa stadsledningskontorets förslag om att utredningsbeslutet återremitteras till fastighetsnämnden för att utreda Stockholms stadsbibliotek, Stockholms stadsmuseum och Medborgarhusets investeringsbehov utifrån en sammanvägd bedömning.

Fastighetskontoret har i samarbete med kulturförvaltningen genomfört en sammanvägd bedömning av det framtida investeringsbehovet för Stadsbiblioteket, Stockholms stadsmuseum och Medborgarhuset kopplat till verksamheternas lokalbehov och byggnadernas tekniska status, vilket resulterat i detta reviderade tjänsteutlåtande avseende Stockholms stadsmuseum.

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 fasadrenovering 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 bland andra följande åtgärder tillgodosedda och utredda:

- Puts- och fasadrenovering
- Sättningskador åtgärdas
- Fönsterbyte
- Utbyte av elledningar samt separering av fastighets- och brukarell
- 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 energieffektiviseringsprojekt där Södra stadshuset ingår. De åtgärder som där identifierats 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 eller kompletteras med tre-glas invändigt, vilket kommer slutföras under 2013.

Dagens verksamhet

Södra stadshuset med Stockholms stadsmuseum och Kafé Ryssgården har årligen cirka 240 000 besökare (2011) och är i nuläget även daglig arbetsplats för cirka 60 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.

Stockholms stadsmuseums framtida verksamhet

Stadsmuseets publika verksamhet föreslås även fortsättningsvis ha Södra stadshuset som bas på samma sätt som under de gångna 75 åren. Ett framtida Stockholms stadsmuseum som bättre möter publiken, inryms helt i befintliga lokaler men utnyttjar lokalerna mer effektivt. Den grundläggande tanken är att Södra stadshuset och Stockholms stadsmuseum ska upplevas som öppnare, mer spännande, angeläget och innehållsrikt. Lokalerna bör omorganiseras så att nya – och delvis oväntade – lokaler tillskapas. Genom att förlägga de interna arbetslokaler på de översta våningsplanen och de publika utställningslokalerna i de nedersta våningsplanen erhålls ett mer yteffektivt, tillgängligt och lättöverskådligt museum.

Stockholms stadsmuseums publika verksamhet ska huvudsakligen inriktas mot:

- Utställningar
- Program
- Faktarum och bibliotek
- Torget – ett lekrum för barn

- Mötesytor, studieplatser och myshörnor
- Hörsal för debatter, musik, teater och föreläsningar
- Butiker

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

Förstudie om framtida investeringsbehov i tre projekt

Fastighetskontoret har i samarbete med kulturförvaltningen genomfört en sammanvägd bedömning av det framtida investeringsbehovet för Stadsbiblioteket, Stockholms stadsmuseum och Medborgarhuset kopplat till verksamheternas lokalbehov och byggnadernas tekniska status. Bakgrunden är att tidigare förslag till utredningsbeslut (fastighetsnämnden 2012-04-17) återremitterades.

I arbetet har en lokalstrategi för var och en av fastigheterna identifierats. Detta med utgångspunkt i huvuduppgiften att se över lokalanvändningen och möjligheterna till ett mer effektivt utnyttjande av stadens lokaler och kulturförvaltningens resurser. Investeringsbehoven i byggnaden kan delas upp i två kategorier; kostnad för att uppnå myndighetskrav och acceptabel modern standard samt kostnad för verksamhetsanpassningar.

Förstudien resulterade i följande slutsatser avseende Stockholms stadsmuseum:

- 1) Det är effektivt ur stadens synpunkt att verksamheten blir kvar i Södra stadshuset.
- 2) Det finns en stor potential till ett mer effektivt utnyttjande av lokalerna jämfört med idag.
- 3) Verksamhetens framtida ytbehov stämmer bra överens med befintlig totalyta.
- 4) Synergieffekter kan uppnås genom att förlägga en biblioteksverksamhet med Stockholmsprofil i Södra stadshuset.

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.

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



Mål och syfte

Byggnaden – som är i behov av upprustning – ska vid färdigställd renovering uppfylla gällande myndighetskrav vad det gäller säkerhet, hälsa, tillgänglighet, energi och miljö. Renoveringen ska på ett varsamt sätt tillvarata byggnadens stora kulturmiljövärden. En omDispositionering och en mer effektiv användning av Stadsmuseets lokaler kommer att stärka förutsättningarna för Stadsmuseets framtida verksamhet där caféverksamheten blir en separat enhet som hyr sina lokaler direkt av fastighetskontoret.

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 3 mnkr för fastighetskontoret. Avsikten är att, när beslutsunderlaget är klart, återkomma till nämnderna med ett förslag till inriktningsbeslut. Utgångspunkt är de identifierade investeringsbehoven i förstudien för såväl myndighetskrav som verksamhetsanpassningar.

Åtgärder

Utredningsfasen bör omfatta följande frågeställningar och scenarier:

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

Tidplan

- Reviderat utredningsbeslut tas i fastighetsnämnden den 5 mars 2013.
- Målsättning att inriktningsbeslut tas i fastighetsnämnden sommaren 2013.
- Målsättning att genomförandebeslut kan tas i fastighetsnämnden under 2014.
- Möjlig byggstart år 2014/2015.

Vid ett förslag till inriktningsbeslut kommer en mer detaljerad tidplan 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 tidplan. Ledningsarbeten kommer pågå i nära anslutning till Södra stadshuset under 2013 och

2014. 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 Sonya Stark och förvaltare Hans Stjernborg från fastighetskontoret samt externa konsulter i samarbete med Stadsmuseets projektledare museichef Ann-Charlotte Backlund och Yvonne Ekman lokalstrateg vid kulturförvaltningen.

En styrgrupp kommer att upprättas med representanter från fastighetskontoret, kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi

Utredningskostnaderna för fastighetskontoret, fram till ett inriktningsbeslut, bedöms uppgå till cirka 3 mnkr. I summan inkluderas 1 mnkr avsedda för kulturförvaltningen. Den totala utredningskostnaden är 300 tkr högre än i det tidigare förslaget till utredningsbeslut (fastighetsnämnden 2012-04-17) beroende på att utredningen belastats med utredningskostnader avseende "Förstudie om investeringsbehov i tre projekt".

Fastighetskontorets kostnader kommer bokföras som en investering vilken kommer att ligga 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 som påverkar möjligheten till utveckling av fastigheten, men även utifrån hur Slussens arbeten påverkar den pågående verksamheten i Stadsmuseet. 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. Samråd kommer också att ske med stadsledningskontoret och stadens övriga berörda förvaltningar etcetera.



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 Slussenombyggnationen.

En ny brandutredning ska tas fram vilken färdigställs under våren 2013.

En risk- och konsekvensutredning ska tas fram under utredningen.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen planerar att återkomma till nämnderna med förslag till inriktningsbeslut under sommaren 2013.

Slut