

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

Handläggare Kulturförvaltningen
Ann-Charlotte Backlund
Stadsmuseet
Telefon: 08-508 315 60
ann-charlotte.backlund@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2014-04-08
Kulturnämnden
2014-04-08

Ombyggnad och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38, Stadsmuseet. Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av ombyggnation av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 omfattande cirka 90 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret, i uppdrag att utföra projektet.
2. Beslutet anmäls till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden.

Kulturförvaltningens förslag till beslut

1. Kulturnämnden godkänner genomförandet av ombyggnation av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 och medger kulturförvaltningen rätt att efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott teckna ett nytt hyresavtal om cirka 6 mnkr år ett till följd av investeringen samt att kulturförvaltningen tillförs motsvarande driftkostnadsökning.
2. Kulturnämnden godkänner att kulturförvaltningen investerar i ny basutställning, inredning samt belysning för Stadsmuseets räkning till en sammantagen kostnad om 25 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner investeringen.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Berit Svedberg
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 Stadsmuseet i byggnaden Södra stadshuset som är belägen inom ovanstående fastigheter.

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Andelen besök har ökat väsentligt även i förhållande till befolkningmängden. Med större och mer effektiva utställningsytor kan kvaliteten på utställningarna förbättras och den publika verksamheten utökas och locka ännu fler besökare. Fastighetskontoret och kulturförvaltningen har sedan 2012 gemensamt utrett hur Södra stadshuset kan utvecklas för att bättre passa museets framtida verksamhet och tagit fram ett förslag som innebär att utställningsytan utökas väsentligt samtidigt som en genomgripande upprustning av byggnadens installationer ger en bättre och mer energieffektiv inomhusmiljö. Vissa delar av förslaget kommer att återskapa och förhöja kulturhistoriska värden i Södra Stadshuset. Tessins trapphus öppnas upp och återställs i viss mån. Vissa sekundära väggar tas ner, vilket öppnar upp ursprungliga rumsvolymer och möjliggör upplevelsen av äldre planlösningar och arkitektur.

Investeringskostnaden för ombyggnationen är beräknad till totalt cirka 90 mnkr som bärs av fastighetsnämnden. I samband med ombyggnationen kommer museets personal att behöva evakueras till Frihamnen och endast personal knuten till utställnings- och biblioteks/faktarumsverksamheten kommer att flytta tillbaka vid museets färdigställande. Detta innebär att lokalyta kommer att behöva förhyras permanent i Frihamnen.

Investeringen medför en ökad hyreskostnad för kulturnämnden motsvarande 6 mnkr år ett.

Ombyggnationen medför att en ny basutställning behöver byggas och att inventarier behöver införskaffas av kulturnämnden till en investeringskostnad om cirka 25 mnkr.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att nämnderna beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en upprustning och utveckling av Södra stadshuset till en investeringskostnad om totalt cirka 115 mnkr samt att kulturförvaltningen tillförs medel motsvarande driftkostnadsökningen för en ökad hyreskostnad i såväl Södra stadshuset som i Frihamnen samt för en ny basutställning.

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 2012-10-01 och 2015-12-31. Här bedriver kulturförvaltningen museiverksamhet i form av Stadsmuseet, samt hyr i andra hand ut en mindre lokal för caféverksamhet (Kafé Ryssgården).

Södra stadshuset uppfördes under 1600-talets senare del efter ritningar av arkitekten Nicodemus Tessin d.ä. Byggnaden användes under de första åren som generalfaktori men redan från år 1669 övertog staden lokalerna. Under åren har en mängd verksamheter huserat i byggnaden t ex rättsväsende, häkte, kyrkor, skolor, bostäder, restauranger och butiker. Stadsmuseet har haft lokaler i byggnaden från 1931. Verksamheten utvidgades successivt till att efter en större ombyggnad i början av 1960-talet omfatta hela byggnaden. 1998 förklarades byggnaden som byggnadsminne.

Nu står åter Södra stadshuset inför en större ombyggnad vars syfte är att omdisponera lokalerna så att museet ska upplevas som öppnare och mer lättillgängligt för besökare. Principen är att förlägga de interna arbetslokalerna överst i byggnaden och utställningslokalerna i större utsträckning på de nedre planen.

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 resulterade i ett reviderat utredningsbeslut i fastighetsnämnden 2013-03-05 samt i kulturnämnden 2013-03-11.

Den 2013-06-18 fattade fastighetsnämnden och kulturnämnden ett inriktningsbeslut varefter programarbete startades och program- och systemhandlingar arbetats fram.



Södra stadshuset vid Ryssgården

Ärende

Stadsmuseets framtida verksamhet samt ombyggnadsförslag

Stockholmsberättelser – vår verksamhetsidé

Aktuella. Historiska. Personliga. Angelägna. Mörka. Roliga. Viktiga. Vackra. Stora. Små. Staden har alltid varit fylld av berättelser.

Vi ser det som vår uppgift att tillgängliggöra dessa berättelser. Vi gör det genom att samla, forska, värna, bevara, beskriva, dokumentera, engagera, förtjusa, inspirera, levandegöra, lära, lyssna och underhålla.

Berättelserna får oss att minnas vår stads historia och uppkomst. Berättelserna ger oss en inblick i vår stads utveckling. Och samtidigt som vi blickar bakåt så ger berättelserna oss perspektiv på vår egen tid.

Vår idé är att finnas mitt i allt det där. Mitt i berättandet. Vi vill vara en plats för Stockholmsberättelser. En plats för stockholmare och stadens besökare.

Fram till 2030 ska 140 000 nya bostäder byggas inom staden.

Behovet av infrastruktur och tillgång till kultur och lärande kommer därmed att öka starkt under kommande decennier.

Inflödet av nya boende till staden kommer att ställa höga krav på den verksamhet som stadsmuseet, faktarummet och biblioteket idag kan erbjuda.

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Andelen besök har ökat väsentligt även i förhållande till befolkningmängden. Med större och mer effektiva utställningsytor kan kvaliteten på utställningarna förbättras och den publika verksamheten utökas och locka ännu fler besökare.

Museets vision är att vara en öppen mötesplats där stadens minnen förvaltas, visas och ständigt diskuteras. I en tid då kulturarvet står i fokus i debatten om tillhörighet och svenskhet har de offentliga kulturarvsinstitutionerna ett särskilt ansvar att ge perspektiv och sammanhang över tid.

Utställningarna ska ta upp aktuella frågor; men alltid med ett historiskt perspektiv. Dialogen med stockholmarna ska vara tät och bidra till ny dokumentation, kunskap och insamling av föremål till samlingar och arkiv.

Större utställningsytor möjliggör ny basutställning

Omstruktureringen av verksamheten vid Slussen innebär en fördubbling av den publika ytan och medför ett behov av investering i en ny basutställning om Stockholm och stockholmarna. Basutställningen ska också lyfta fram Södra stadshusets mångfacetterade historia från 1680-talet till idag, som en illustration till hela stadens utveckling. Utställningen ska kombinera den senaste tekniken med suggestiva iscensättningar.



Några föremål iscensätts av konstnärer. Tillsammans gestaltar de en berättelse om Stockholm



I tak och på väggar svävar bilder, hörs ljud, berättas historier som tilltalar alla sinnen.

Till verksamheten ska knyts nya funktioner som breddar och utmanar upplevelsen av vad ett stadsmuseum kan innebära med både permanenta och tillfälliga utställningar, stadens symbol-laddade föremål och skatter, konst, c/o utställning där det är möjligt för stockholmare och andra att ställa ut.

Nya Torget - för de mindre barnen

Vid nyöppningen av Torget för de mindre barnen kommer alla delar av avdelningens verksamhet som arkeologi, dokumentation, utställningsverksamhet och samlingar att göras gripbara och förståeliga. Genom bland annat dockföreställningar får barnen ingångar till museets utställningar och föremål. Nya föreställningar och utställningar kommer att skapas i samarbete med förskolor, skolor och familjer.

Kombinerat bibliotek och Faktarum

Faktarummet och Slussens bibliotek med Stockholmslitteratur inryms i nya, större lokaler i södra flygeln mot Peter Myndes backe. Placeringen i byggnaden ger en direkt ingång från gatan, mer synligt för strömmen av fotgängare som passerar förbi dagligen. En ramp i natursten ökar tillgängligheten för rullstolsburna eller mindre rörliga personer. Från gatan har förbipasserande insyn i läsesalen, som ett gemensamt "vardagsrum" med sitthörnor och forskarplatser. Lokalen ska upplevas som välkomnande och inspirerande, vilket uppmuntrar till både planerade och spontana besök. Att bejaka barn och ungas behov ska vara en viktig del i verksamheten.

Faktarummet erbjuder en unik samling stockholmiana som tillgängliggörs hjälp av de digitala verktygen Stockholmskällan och Digitala Stadsmuseet.

Gården

Gården ska även fortsättningsvis upplevas som en lugn oas och mötesplats men aktiveras i ännu högre utsträckning än idag, exempelvis med utomhusutställningar, konst, skridskobana och kanske klubbverksamhet på sommaren.

Personalutrymmen

Efter ombyggnaden kommer endast de som är direkt knutna till den publika verksamheten att flytta tillbaka till Slussen (cirka 25 personer). Personalen får öppna och väl fungerande lokaler samlade högst upp i huset. Tillfälliga arbetsplatser ska finnas för personal på tjänsteförrättning och som normalt inte har sin plats i Södra stadshuset. Också personal från andra förvaltningar ska kunna koppla upp sig och sitta och arbeta en stund i huset.

Övriga utrymmen

Mottagningsfunktionen ska förbättras med reception, kapprum och fler toaletter i entréplan samt ett nytt matsäcksrum för skolor och förskolor. Butiksytan ska minskas något mot idag och få en ny inredning.

En samlingsaal med 140 sittplatser för museets egna arrangemang eller för uthyrning ska inrymmas på plan 4. Salen ska vara förses med modern digital teknik för bild och ljudåtergivning.

Evakuering under ombyggnaden

Ombyggnaden av Södra Stadshuset kräver evakuering av samtlig personal (65 personer) under en period på cirka ett och ett halvt år, från och med januari 2015. Verksamheten kommer dock att vara synlig på olika platser i staden och med nya samarbetspartners men huvuddelen av kontorsarbetsplatserna (40 platser) evakueras till K-huset i Frihamnen. Stadsmuseet har sedan tidigare samlingar och personal i Magasin 5 i Frihamnen.

Långsiktig lösning för personal som inte flyttar tillbaka till Södra stadshuset

När Södra stadshusets ombyggnad är klar år 2016 kommer entré-, butiks- och utställningspersonal liksom personalen knuten till Faktarummet och Slussens bibliotek att flytta in i de nyinredda lokalerna vid Slussen (25 personer). Frågan om placeringen av

övriga enheter kräver en långsiktig lösning helst i Magasin 5 i Frihamnen, där man redan gjort stora investeringar. Det ger en närhet till föremålssamlingarna och personalen knuten till samlingarna varmed synergieffekter och effektiviseringar kan uppnås. Denna långsiktiga lösning kommer att utredas separat av kulturförvaltningen.

Upprustningsåtgärder

En viktig målsättning med renoveringen är förutom att uppfylla gällande myndighetskrav också att lyfta fram byggnadens arkitektur och på ett varsamt sätt tillvarata byggnadens stora kulturmiljövärden. Vissa delar av förslaget kommer att återskapa och förhöja kulturhistoriska värden i Södra stadshuset. Tessins trapphus öppnas upp och återställs i viss mån. Vissa sekundära väggar tas ner, vilket öppnar upp ursprungliga rumsvolymer och möjliggör upplevelsen av äldre planlösningar och arkitektur. Vidare kommer upplevelsen av Södra stadshusets unika karaktär att förhöjas genom att avlägsna vissa befintliga, slarvigt gjorda installationer och dragningar, och i stället ersätta dem med genomtänkta lösningar som anpassas efter de olika rummens förutsättningar.

Verksamhetens krav på jämn temperatur och fuktighet i syfte att kunna låna in känsliga utställningsföremål, tillsammans med övriga tekniska krav, innebär ett införande av en stor mängd tekniska installationer. Även dessa måste anpassas till byggnadens arkitektoniska och antikvariska värden.

Byggarbeten

Enligt de framtagna program- och systemhandlingarna föreslås att ett flertal väggar från framför allt 60-talet på plan 2 och 4 rivs i syfte att erhålla större sammanhängande utställningslokaler. I övrigt kommer glaspartier att behöva monteras i anslutning till gallerierna för att uppfylla brandskyddskraven. Samma krav medför också att ett femtiotal dörrar kommer att behöva anpassas för att fungera tillfredställande ur brandsynpunkt.

VVS och el

Utställningsverksamheten ställer krav på ett betydligt jämnare klimat än vad som är i byggnaden idag. För att åstadkomma detta kommer byggnaden att behöva förses med en kylanläggning och att tilluften befuktas vintertid respektive avfuktas sommartid. Samtliga befintliga luftbehandlingsaggregat rivs och tio nya aggregat installeras med återvinningssystem.

Elsystemet renodlas med nya elcentraler förlagda vid vertikala schakt på fyra platser i byggnaden. Införlivandet av de tekniska installationerna ställer höga krav på anpassning till den befintliga byggnadens antikvariska och arkitektoniska värden.

Samtliga ventilationskanaler samt vatten- och avloppsledningar kommer att rivras på grund av att de inte fungerar med den nya ventilationslösningen eller är uttjänta. De nya ledningarna kommer att installeras så varsamt som möjligt och exempelvis radiatorer och fläktkylare döljas med paneler i linje med rummets övriga utformning.

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.

Under 2010 tog fastighetskontoret fram ett vårdprogram för byggnaden. De förhållningssätt som anges i vårdprogrammet kommer vara vägledande inför ombyggnaden.

Slussen

I genomförandefasen ingår att samordna de kommande arbetena för Södra stadshuset med ombyggnationen av Slussen. Ledningsarbetena i nära anslutning till Södra stadshuset kommer att avslutas under 2014. Delar av Södermalmstorg kommer därefter att renoveras under 2014 och 2015 och ytterligare arbeten inom Slussenprojektet som kan beröra Stadsmuseet kommer genomföras efter 2018.

Mål och syfte

Målsättningen är att skapa förutsättningar för en modern, flexibel och utvecklingsbar museiverksamhet för publik, samlingar och personal. Ombyggnaden ska – förutom att uppnå myndighetskraven – tillvarata och utveckla Södra Stadshusets kvalitéer och maximera lokalutnyttjandet för publika ändamål.

Ombyggnationen av Södra stadshuset och utvecklingen av museiverksamheten kommer att bidra till stadens vision om en stad som är:

- *Upplevelserik och attraktiv*
- *Tillgänglig och välkomnande*
- *Utmanande och nyskapande*

Åtgärder

Genomförandefasen kommer behandla följande områden:

- Ta fram underlag för bygghandlingar och förfrågningsunderlag med hjälp av konsulter enligt ramavtal.
- Upphandla en generalentreprenad i enlighet med LOU.
- Formulera ett konstprogram som genomförs i samarbete med Stockholm konst enligt 1 procent regeln.
- Ta fram en antikvarisk konsekvensanalys.
- Tillståndspröva ombyggnationen hos Länsstyrelsen.
- Detaljplanera skyltprogram, inredning samt utställningar.
- Ta fram koncept för fasadbelysning.
- Genomföra och färdigställa byggnationen.

Tidplan

- Genomförandebeslut avseende ombyggnation och upprustning av Stadsmuseet tas i båda nämnderna i april 2014.
- Beslut i kommunfullmäktige den 16 juni 2014.
- Arbete med bygghandlingar och förfrågningsunderlag samt upphandling med mera fram till årsskiftet 2014/2015.
- Evakuering av personal till Frihamnen i januari 2015.
- Byggstart våren 2015 med en färdigställandetidpunkt hösten 2016.

- Ny basutställning planeras och produceras under 2015-2016 för att stå färdig till planerad invigning den 29-30 oktober 2016.
- Personal återflyttar till Södra Stadshuset under september 2016.

Organisation

Projektet genomförs med projektledare Lasse Åhsberg, förvaltare Marianne Bergsten från fastighetskontoret samt externa konsulter i samarbete med Stadsmuseets projektledare, Ann-Charlotte Backlund och Helena Hammarskiöld, projektsamordnare.

Projektets styrgrupp utgörs av Berit Svedberg; ordförande och chef kulturförvaltningen, Ann-Charlotte Backlund; chef Stadsmuseet, Yvonne Ekman; lokalstrateg kulturförvaltningen, Inga Lundén chef stadsbiblioteket, Carina Jonsson, avdelningschef, fastighetskontoret samt Daniel Öhman enhetschef fastighetskontoret.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi

Investeringsbudget samt hyres- och driftskostnader

Den totala investeringsbudgeten för ombyggnationen uppgår till 90,4 mnkr, varav cirka 4 mnkr är upparbetat. Anledningen till att investeringsbudgeten ökat jämfört med den budget som redovisats i tidigare beslut (55 mnkr) beror på att den tekniska statusinventeringen år 2012 inte rätt bedömde omfattningen av de nya tekniska installationerna och ombyggnationsarbetena. De kostnader som ökat är i huvudsak relaterade till rivning och nybyggnation av kyl- och klimatanläggning, vatten- och avloppsledningar samt el- och telesystemet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att totalinvesteringen ger fastighetsnämnden ett nettonuvärde om cirka 25 mnkr och en projektavkastning om 9,6 procent (se bilaga 1).

Sammantaget ger investeringen dock ett underskott om 47 mnkr för staden som helhet (se bilaga 2).

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2013) för kulturförvaltningen är cirka 8,2 mnkr motsvarande cirka 1 670 kr

per kvm och år. Investeringen som belastar Stadsmuseet ger en hyresökning med cirka 4,9 mnkr år 1, beräknat enligt självkostnadsprincipen.

I investeringsbudgeten ingår en evakueringskostnad under 1,5 år motsvarande 5 mnkr i form av kapitalkostnader och nödvändig driftskostnad. Övriga kostnader relaterade till evakueringen av 65 personer finansieras inom kulturförvaltningens rambudget.

Den energieffektivisering som följer av ombyggnationen kommer att medföra en minskning av driftskostnaderna med cirka 25 kronor/kvm motsvarande knappt 130 tkr år för Stadsmuseets del.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Ekonomiska risker

I investeringsbudgeten har hänsyn tagits till merkostnader beroende på en eventuell asbestsanering om 5 mnkr liksom oförutsedda kostnader motsvarande 15 procent av produktionskostnaden med tanke på osäkerheter beroende på byggnadens ålder och höga antikvariska värde.

Övriga investeringar och kostnader för verksamheten

Investeringskostnaden för inredning och belysning har beräknats uppgå till 5,5 mnkr medan produktion av basutställning beräknas till 19,5 mnkr vilka behöver tillföras kulturförvaltningens investeringsbudget. Stadsmuseet behöver tillföras driftkostnadsmedel om 11,4 mnkr år 1 för ökad hyreskostnad i Södra stadshuset och i Frihamnen (5,9 mnkr) samt kapitalkostnader (5,5 mnkr).

Ombyggnaden ger förutsättningar för att ta emot väsentligt fler besökare, vilket antas öka entré- och försäljningsintäkter.

Samråd

Länsstyrelsen

Samråd sker fortlöpande med Länsstyrelsen som kommer att tillståndspröva ombyggnationen efter det att bygghandlingar är framtagna. En antikvarisk konsekvensanalys tas fram inför detta.

Projekt Slussen

Samråd sker regelbundet med exploateringskontoret med anledning av den planerade ombyggnationen av Slussen och de trafik- och ledningsomläggningar som sker i nära anslutning till byggnaden. Samråd sker 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. Enligt vad projektledningen för Slussen i dagsläget vet, kommer inga arbeten påverka öppethållandetiderna för museet.

Trafikkontoret

Samråd sker med trafikkontoret gällande markarbeten på Peter Myndes backe samt i tunneln under Rysstorget, som ligger inom fastigheten Södermalm 6:38.

Övriga

Samråd kommer också att ske med stadsledningskontoret och stadens övriga berörda förvaltningar.

Miljökonsekvenser

Projektet följer fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms stads miljöprogram samt är en del av fastighetsnämndens strategi för energieffektivisering. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM In Use.

Genom installation av centralkyla, isolerade fönster, nya styr- och reglersystem, styrd belysning samt värmeåtervinning kommer renoveringen och utbyte av de tekniska installationerna att ge en minskad miljöpåverkan då de blir mer effektiva ur energisynpunkt.

Med nuvarande klimatskal och utbyte av innerfönster till energiglas uppnås energianvändningen enligt BBR cirka 150 kWh/kvm, år. Med tilläggsisolering av vindar skulle energianvändningen kunna sänkas ytterligare något vilket kommer studeras i nästa fas.

Risker

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

Länsstyrelsen inte godkänner föreslagna håltagningar i byggnaden vilket kan leda till tids- och kostnadsökningar.

Det finns förekomst att asbest i byggnaden som kan föranleda höga saneringskostnader.

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 Slussenombyggnaden.

En risk- och konsekvensutredning har tagits fram.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapport under 2015/2016 samt slutrapport under 2017.

Kommunikationsplan

En kommunikationsplan kommer att tas fram gemensamt av fastighetskontoret och kulturförvaltningen.

Slut

Fastighetskontorets bilagor

1. Investeringskalkyl resultateffekt fastighetsnämnden.
2. Investeringskalkyl resultateffekt staden.
3. Sekretess enligt §19:1 och §19:3 i offentlighet- och sekretesslagen (OSL).
4. Sekretess enligt §19:1 och §19:3 i offentlighet- och sekretesslagen (OSL).