



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

Handläggare Kulturförvaltningen
Mårten Castenfors
Liljevalchs konsthall
Telefon: 08-508 313 32
marten.castenfors@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2014-08-26
Kulturnämnden
2014-08-26

Liljevalchs konsthall, fastigheten Konsthallen 1, till- och ombyggnad och renovering. Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

- 1) Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag till genomförandebeslut för
 - a) till- och ombyggnation av Liljevalchs konsthall till en investeringsutgift om 130 mnkr inom utökad ram,
 - b) renovering av Liljevalchs konsthall till en investeringsutgift om 17 mnkr inom ordinarie ram,till en kostnad om högst 4 mnkr samt att teckna avtal med kulturförvaltningen om överföring av 4 mnkr.
- 2) Beslutet anmäls till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden.

Kulturförvaltningens förslag till beslut

1. Kulturnämnden ger kulturförvaltningen i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för om- och tillbyggnad och renovering av fastigheten Konsthallen 1 till en beräknad tillkommande hyresutgift om 8,9 mnkr samt en utökad verksamhetsnettokostnad om cirka 3 mnkr år ett.
2. Kulturnämnden godkänner att kulturförvaltningen investerar i inredning samt belysning för Liljevalchs konsthalls räkning till en sammantagen kostnad om 5 mnkr.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

Juan Copoví-Mena
Fastighetsdirektör
Fastighetskontoret

Berit Svedberg
Kulturdirektör
Kulturförvaltningen

Sammanfattning

Liljevalchs konsthall har i snart hundra år erbjudit stockholmare och turister uppskattade utställningar i en av Sveriges vackraste konstbyggnader. Konsthallen lever dock inte längre upp till dagens krav på utställningsverksamheten vad gäller möjligheten att ha växelvisa utställningar, bra klimatförhållanden, en god säkerhet och bra serviceinrättningar till besökarna. Genom en arkitekttävling har ett tillbyggnadsförslag tagits fram som kan lösa ovan nämnda problem och bidra till att antalet utställningar av internationell klass fördubblas samt att miljön väster om Liljevalchs berikas och får en ökad kvalitet. Till- ombyggnad och renovering bedöms ha en total investeringskostnad om 147 mnkr vilket skulle bli en stark symbol för det nya Liljevalchs och den kommande utvecklingen i evenemangsparken Djurgården samtidigt som den befintliga byggnadens integritet skulle respekteras. Investeringskostnaden är fördelad på två delprojekt; 130 mnkr för om- och tillbyggnation inom utökad ram och 17 mnkr för renovering av konsthallen inom ordinarie ram.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att nämnderna beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för en om- och tillbyggnation av Liljevalch konsthall inom ramen för högst 8 mnkr varav fastighetskontoret tecknar avtal med kulturförvaltningen om 4 mnkr samt att kulturförvaltningen tillförs medel motsvarande driftkostnadsökningen för en ökad hyreskostnad.

Utlåtande

Bakgrund

Liljevalchs konsthall anses vara en av Stockholms vackraste byggnader och är en välrenommerad och internationellt känd utställningsmiljö för konst. Byggnaden ritades av arkitekt Carl Bergsten och är blåklassad, det vill säga, har högsta bevarandeklass i Stadsmuseets klassificeringslista. Konsthallen ägs av Stockholms stad och invigdes 1916 med syfte att göra konst mer tillgänglig för alla som den första självständiga och offentliga konsthallen för samtida konst i Sverige. Liljevalchs konsthall förvaltas sedan årsskiftet 2010/2011 av fastighetsnämnden.



Konsthallen, restaurang Blå Porten och parkeringsplatserna mot Falkenbergsgatan..

Byggnaden är belägen på västra delen av södra Djurgården och ingår i evenemangsparken som är en av världens tio mest besökta evenemangs- och temparker. I den fördjupade översiktsplanen för nationalstadsparken från 2009 definieras evenemangsparken som ett mer anlagt och bebyggt område enligt specifika villkor där befintliga verksamheter ska kunna vidareutvecklas och förnyas för att området ska kunna bevara sin attraktivitet.

Konsthallen fungerar idag inte optimalt med hänsyn till dagens krav på utställningsverksamheten och är i behov av en rad förbättrings-åtgärder för att kunna vara en långsiktigt konkurrenskraftig konsthall. Även restaurang Blå Porten inom samma fastighet har ett akut renoveringsbehov på grund av fuktskador och eftersatt underhåll.

I beslut taget den 25 mars 2010 gav kulturnämnden i uppdrag åt kulturförvaltningen att utreda förutsättningar för en tillbyggnad av hallen på parkeringsplatsen väster om konsthallen. Kulturförvaltningens tjänsteutlåtande remitterades till stadsbyggnadsnämnden som den 12 maj 2012 tillstyrkte att utredningen påbörjades.

Den 20 november 2012 gav fastighetsnämnden i uppdrag åt fastighetskontoret att teckna avtal med kulturförvaltningen angående utredning av utbyggnation och renovering av Liljevalchs konsthall fram till inriktningsbeslut upp till 5 mnkr. Vidare gav nämnden fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för

utbyggnation och renovering samt genomföra en arkitekttävling inför inriktningsbeslut.

Den 20 december 2012 beslutade kulturenämnden att ge kulturförvaltningen i uppdrag att teckna avtal med fastighetsnämnden gällande utredning inför renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall fram till inriktningsbeslut upp till 5 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 januari 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för en ny konsthall inom fastigheterna.

Ärende

Projektområde

Projektområdet utgörs av det område som anges med linje på karta nedan, det vill säga, fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 inkluderas tillsammans med en del av Falkenbergsgatan. Samtliga fastigheter ägs av staden.



Fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4.

Utställningsverksamheten

Liljevalchs var Sveriges första oberoende konsthall för samtidskonst och har spelat en viktig roll för stadens konstliv under snart hundra år. I dag är Liljevalchs konsthall synonymt med ”stockholmarnas egen konsthall” – en vital institution som med fyra till fem utställningar om året lockar drygt 100 000 besökare (under 2013 totalt 140 000 besökare).

Genom åren har endast försiktiga renoveringar utförts där stor hänsyn tagits till byggnadens stora arkitektoniska värden. Samtidigt har kraven för utställningsverksamhet utvecklats och modifierats vilket lett till att byggnaden inte längre är optimal i alla hänseenden. Bland de främsta bristerna är följande utmärkande:

- Konsthallens struktur försvårar ett flexibelt modernt utställningstänkande med samtida krav på växelverkan mellan större och mindre utställningar.
- Konsthallen lider brist på toaletter.
- Konsthallens butik är undermålig till storlek och funktion.
- Konsthallen saknar ett eget café i huset. Något som idag krävs av besökare till de flesta utställningsverksamheter.
- Konsthallens teknik- och lagerutrymmen är undermåliga.
- Konsthallens avsaknad av klimatreglering är ett problem vid inlån från andra institutioner.
- Konsthallen saknar i dag en säker in- och urlastning.

Genom en utbyggnad kopplad till Liljevalchs huvudbyggnad med en passage, skulle utrymme skapas för en flexibel konsthall anpassad för 2000-talets utställnings- och klimatkrav. Därtill skulle det i hallen finnas ett café, toaletter, samt personal- och förrådsutrymmen med goda arbetsmiljöer. En modern butik (viktig för konsthallens ekonomi) skulle också inrymmas och frigöra värdefulla utställningsytor i huvudbyggnaden.

En utbyggnad om cirka 2 400 kvm ger möjlighet att öka antalet utställningar från fyra till åtta per år. Med ett snitt på 25 000 besökare per utställning ger det en ökning med 100 000 besökare vilket innebär en ökad intäkt om ca 6,4 miljoner kronor per år. De övriga intäkterna från butiken och de nya möjligheterna för externa evenemang skulle gemensamt bidra till att öka anläggningens "intjäningsgrad" (intäkt i förhållande till budget) som för 2014 uppgår till 44 %.

Slutligen skulle avdelningen Stockholm konst, som sedan 2008 är knutet till Liljevalchs, genom en utbyggnad få nya möjligheter att i utställningssammanhang och seminarier exponera och kommunicera sina 70- talet konstprojekt i ett expansivt Stockholm.

Förslag till tillbyggnad

Arkitekttävling

I mars 2013 bjöd fastighetskontoret in till en internationell arkitekttävling för att utforma en tillbyggnad till Liljevalchs konsthall på parkeringsplatsen, väster om konsthallen längs Falkenbergsgatan, vilken bedöms kunna förbättras och göras mer attraktiv. Staden har för avsikt att göra gatan till ett huvudstråk för gående från Galärparken via Allmänna gränd till Beckholmen. Utbyggnaden av Liljevalchs kommer att förstärka och lyfta detta stråk och utgöra en referens för kommande nybyggnation i närområdet beträffande krav på arkitektonisk kvalitet och omsorg.

Fem arkitektföretag valdes ut genom ett öppet kvalificeringsförfarande. Uppdragets främsta syfte var att få fram ett förslag på hur konsthallen kan byggas till samt anpassning av befintliga funktioner i huvudbyggnaden och redovisning av hur koppling mellan den befintliga anläggningen och den föreslagna tillbyggnaden skulle kunna ske. Saknade eller bristfälliga funktioner skulle kunna inrymmas i tillbyggnaden alternativt ändras i huvudbyggnaden och skapa nya samband så att helheten för anläggningen blir bättre.

Vid bedömningen av de inkomna förslagen beslutade juryn att en omtävling skulle ske då förslagen inte visade sig vara fullt genomförbara av ekonomiska skäl. Det andra steget i tävlingen startade i november 2013 och förslagen lämnades in den 31 januari 2014. Samtliga förslag underskred den i tävlingsprogrammet angivna maximala bruttoarean (2 400 kvm) samt byggkostnaden (130 mnkr).

”Liten” av Gert Wingårdh och Ingegerd Råman

Juryn beslutade i februari 2014 att utse Gert Wingårdhs och Ingegerd Råmans förslag ”Liten” som vinnare i tävlingen. Juryn tilltalades av att byggnaden med ett lekfullt uttryck anknyter till Liljevalchs folkliga anda. Vidare motivering var att ”Volymen är respektfull och lyfter fram Bergstens byggnad som det huvudnummer det ska vara. Samtidigt tillför förslaget en ny riktning till kvarteret genom att öppna upp en inbjudande entré mot Falkenbergsgatan. Dess skickligt utförda ljusinsläpp och de stora utställningshallarna gör det möjligt att variera utställningar flexibelt.”

Ett stort mervärde i förslaget är kopplingen till och integreringen med restaurang Blå Porten. Det nya caféet och butiken mot Falkenbergsgatan skapar möjlighet att återskapa interiörer i befintlig byggnad. Flertalet toaletter förslås inrymmas i källaren i den befintliga byggnaden och i tillbyggnaden. Slutligen bedöms förslaget ha goda möjligheter att hantera ett gynnsamt inomhusklimat och erbjuda bra och säkra inlastningsmöjligheter.



Utbyggnadsförslag "Liten" av Gert Wingårdh och Ingegerd Råman

Beskrivning av delprojekt och åtgärder

Projektet indelas i två delprojekt:

1. Uppförande av en tillbyggnad och ombyggnad av den befintliga konsthallen.
2. Renovering och underhåll av den befintliga konsthallen.

Delprojekt 1: Till- och ombyggnad av konsthallen.

En tillbyggnad omfattande en modern konsthall och butik om cirka 2 400 kvm föreslås uppföras på parkeringsplatsen, väster om konsthallen, vid Falkenbergsgatan i enlighet med det vinnande tävlingsförslaget från Wingårdh och Råman. I samband med tillbyggnationen byggs även nya toaletter och kontorsutrymmen i källarutrymmet i den befintliga konsthallen samt att butikslokalerna återställs till utställningsytor.

Byggnationen kommer att genomföras i form av en generalentreprenad i syfte att säkerställa kvalitén i alla delar.

Delprojekt 2: Renovering och underhåll av den befintliga konsthallen

Under utredningsfasen har en teknisk statusbedömning utförts av konsthallen där följande underhållsbehov konstaterats:

Konsthallen, reinvesteringar(renovering)¹

- Energieffektivisering av ventilationen.
- Utbyte eller ombyggnad av lanterninernas glas i konsthallen i syfte att öka energieffektiviseringen.
- Renovering av transporthiss.
- Utbyte av trägolv.

Konsthallen, underhåll

- Ommålning och putsning av fasader.
- Renovering/ utbyte av avloppsstammar
- Utbyte av styr- och reglersystem.

Kommande planeringsfas kommer framför allt att behandla följande områden:

- Modifiering av det vinnande förslaget för att nå optimal utformning avseende verksamheten och omgivande miljöer.
- Planarbete i samarbete med stadsbyggnadskontoret.
- Arbeta fram underlag till program- och systemhandlingar med hjälp av ramavtalade tekniska konsulter.
- Samordning med delprojektet avseende renovering och reinvestering i den befintliga konsthallen och restaurang Blå Porten.

Skydd av kulturellt värde

Liljevalchs konsthall med Blå Porten, uppförd 1914-16, är en av den svenska byggnadskonstens märkesbyggnader och intar en betydelsefull plats i den svenska kulturhistorien. Byggnaden är blåklassad, det vill säga, har högsta bevarandeklass, i stadsmuseets klassificeringslista. Under 2013 togs ett vårdprogram för byggnaden fram av fastighetskontoret som ett stöd vid förvaltningen. De

¹ Även kallad ersättningsinvesteringar som är sådana investeringar som ger en uppgradering av anläggningar till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser. Utgångspunkten är att de bibehåller samma nytta.

förhållningssätt som anges i vårdprogrammet kommer vara vägledande inför ombyggnaden.

Mål och syfte

Det övergripande målet med projektet är att skapa en bättre fungerande konsthall som kan erbjuda utställningar och upplevelser i världsklass i enlighet med stadens vision i ytterligare 100 år.

Tidplan

Inriktningsbeslut	26 augusti 2014
Planeringsfas	juni 2014 - mars 2015
Genomförandebeslut	mars 2015
Detaljplanesamråd	september 2014
Antagen detaljplan	september 2015
Genomförandefas	april 2015 – våren 2017
Invigning	våren 2017

Organisation

Projektet genomförs av projektledare Sonya Stark och förvaltare Annika Alered från fastighetskontoret samt externa konsulter i samarbete med Liljevalchs konsthalls projektledare Mårten Castenfors. Projektets styrgrupp utgörs av förvaltningscheferna från de två förvaltningarna. Sammankallande är fastighetskontoret.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi

I budget för år 2013 fick kulturnämnden 9 mnkr för utredning av projektet. Medel för projektets genomförande för åren 2014-2016 har i flerårsbudgeten tilldelats fastighetsnämnden med 121 mnkr som utökad ram.

Nödvändiga utredningar inför projektets genomförande beslutades i utredningsbeslutet utföras av fastighetskontoret, som förvaltar byggnaden. I samband med beslutet enades förvaltningarna om att utredningsmedel om 5 mnkr genom avtal skulle överföras från kulturförvaltningen till fastighetskontoret för projektets utredningsskede. Efter godkänt inriktningsbeslut kommer de återstående 4 mnkr överföras från kulturförvaltningen på samma sätt som vid utredningsbeslutet.

Kostnaden för det sammanlagda arbetet fram till genomförandebeslut, utöver de 4 mnkr som överförs från kulturförvaltningen uppskattas till 4 mnkr. I summan inkluderas

intern och extern projektledning, arkitektarbete, teknisk konsultation och övriga omkostnader.

Investeringsbudget samt hyres- och driftskostnader

Delprojekt 1: Till- och ombyggnad av konsthallen

Investeringskostnaderna som belastar kulturförvaltningen för till- och ombyggnationen av konsthallen utgör 130 mnkr varav 121 mnkr tas inom utökad ram i fastighetsnämndens flerårsbudget och 9 mnkr från kulturnämnden.

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2013) för kulturförvaltningen är cirka 3 mnkr. Investeringen för till- och ombyggnationen i den befintliga konsthallen beräknas ge en ökad hyreskostnad om 7,9 mnkr år ett (år 2018) enligt självkostnadsprincipen (se bilaga 1).

Fastighetskontorets driftskostnader bedöms öka med cirka 400 tkr per år motsvarande 170 kr per kvm.

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att investeringen ger fastighetsnämnden ett negativt nettonuvärde om cirka 26 mnkr och en projektavkastning om 0,5 procent (se bilaga 1). För staden som helhet ger totalinvesteringen ett negativt nettonuvärde om 122 mnkr (se bilaga 2).

Delprojekt 2: Renovering och underhåll av den befintliga konsthallen

Reinvesteringar (renovering)

Utöver investeringen i delprojekt 1 planerar kontoret underhållsåtgärder (renovering) som utgör reinvesteringar i den befintliga konsthallen som uppskattas till cirka 17 mnkr. Dessa medel tas inom ordinarie investeringsram och genererar en hyresökning för kulturförvaltningen om 1 mnkr år ett (år 2018) enligt självkostnadsprincipen. (se bilaga 3)

Underhållsåtgärder

I tillägg till ovan beskrivna investeringar planerar kontoret även underhållsåtgärder för totalt 1,7 mnkr. Dessa medel tas inom kontorets underhållsram och planeras att utföras år 2016 (1,2 mnkr) och år 2017 (500 tkr). Kostnaderna belastar kulturförvaltningen samma år som åtgärderna utförs i enlighet med gällande principer för självkostnadshyra.

Övriga investeringar och kostnader för verksamheten
Kulturförvaltningens årliga verksamhetsnettokostnad i form av, bland annat, ökade bevaknings-, media- och personalkostnader uppskattas till cirka 3 mnkr. I denna ingår även årliga kapital- och avskrivningskostnader för inventarier till ett totalt värde om cirka 5 mnkr.

Kulturförvaltningens sammanlagda kostnadsökning kommer att fördela sig enligt nedanstående tabell:

Kostnader (mnkr)	2016	2017	2018	2019
Hysesökning tillbyggnation		3,90	7,90	7,80
Hysesökning reinvestering konsthall		0,49	0,97	0,96
Underhållsåtgärder	1,20	0,50		
Verksamhetskostnader		1,50	3,00	3,00
Summa:	1,20	6,39	11,87	11,76

Samråd

Det föreliggande projektet hanteras i enlighet med stadens regler för projekt mellan 50 och 300 mnkr. Fastighetskontoret har inledningsvis samrått med stadsledningskontoret och övriga berörda förvaltningar i ärendet och kommer att ha löpande dialog med dessa under projektets gång.

Då projektet medför en hyreskostnadsökning överstigande 30 mnkr under hyrestiden eller räknat under en tid om 5 år har kulturförvaltningen haft hyressamråd med stadsledningskontoret inför nämndernas hantering av föreliggande inriktningsbeslutsunderlag. Beslut fattades i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 juni 2014 om att utökade kostnader med anledning av projektet ska hållas inom de ramar som kommunfullmäktige beslutar och inom nämndens budget. Förvaltningen kommer att ta hänsyn till detta i det fortsatta arbetet med budgetprocessen fram till genomförandebeslut.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att följa fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms Stads miljöprogram. Tillbyggnaden kommer att certifieras enligt BREEAM Bespoke eller In Use och de befintliga byggnaderna certifieras enligt BREEAM In Use.

Risker

Överklagande av detaljplanen kan medföra att projektet försenas. En risk- och konsekvensutredning har tagits fram för projektet.

Kostnader förenade med säkerställandet av de konstnärliga kvalitéerna i form av en speciell platsgjuten betongkonstruktion, fasadutsmäckning samt vissa tekniska lösningar är i nuläget inte helt utredda och kan medföra ökade kostnader.

Kommunikationsplan

En kommunikationsplan kommer att tas fram gemensamt av fastighetskontoret och kulturförvaltningen

Plan för uppföljning

Kontoret avser närmast att återkomma till nämnden i ett tjänsteutlåtande med förslag till genomförandebeslut under våren 2015.

Slut

Fastighetskontorets bilagor:

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