

Handläggare
Pontus Werlinder
08-508 270 59
pontus.werlinder@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2014-08-26

Arkitektur- och bevarandefrågor rörande stadens egna fastigheter. Lägesrapport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets lägesrapport om arkitektur- och bevarandefrågor rörande stadens egna fastigheter.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Chefsarkitekt

Sammanfattning

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller stadens arkitektur- och bevarandefrågor. *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm* beskriver de utvecklingsstrategier som gör det möjligt för Stockholm att fortsätta utvecklas till en stad i världsklass. I denna lägesrapport beskrivs hur fastighetskontoret – genom att upprätthålla en god kvalitet i byggandet, förvaltandet och vårdandet av stadens fastighetsbestånd samt verkat för nyskapande arkitektur som kan tillföra mervärden i stadsmiljön till nytta och nöje för stadens invånare och besökare – arbetar för att förverkliga stadens intentioner med Promenadstaden.

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

Utlåtande

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller stadens arkitektur- och bevarandefrågor. I egenskap av stor fastighetsägare och förvaltare ska staden vara en förebild och verka för hög kvalitet i det offentliga byggandet. De offentliga byggnaderna har ett stort symbolvärde och spelar en viktig roll för stadens identitet. Utifrån fastighetskontorets uppdrag bidrar kontoret till stadens framtida utveckling inom arkitektur- och bevarandefrågor.

Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och vann laga kraft den 10 april 2012. Översiktsplanen är vägledande för stadens mark- och vattenanvändningen och beskriver de utvecklingsstrategier som gör det möjligt för Stockholm att fortsätta utvecklas till en stad i världsklass.

I denna lägesrapport beskrivs hur fastighetskontoret – genom att upprätthålla en god kvalitet i byggandet, förvaltandet och vårdandet av stadens fastighetsbestånd samt verkat för nyskapande arkitektur som kan tillföra mervärden i stadsmiljön till nytta och nöje för stadens invånare och besökare – under de senaste åren har arbetat för att förverkliga Promenadstadens intentioner.

Åtgärder

Hög arkitektonisk kvalitet för en hållbar utveckling

I syfte att införliva arkitektur med hög kvalitet samt för att säkra ett hållbart byggande har kontoret i sitt arbete utgått från samrådsförslaget *Arkitektur Stockholm – En strategi för stadens gestaltning* från 2011. Detta har bland annat gjorts när kontoret, genom tre olika typer av tävlingar, har prövat formen för arkitekttävlingar; den första som en öppen idétävling (för mobila paviljonger), den andra behandlade en tillbyggnad av äldre bebyggelse (Liljevalchs konsthall) och den tredje en kommande nybyggnation med alla dess förutsättningar i ett helt nytt stadsutvecklingsområde (Tekniska Nämndhuset Söderstaden).

Vidare har kontoret genomfört en ny ramavtalsupphandling gällande kulturantikvarisk kompetens och nyskapande arkitektur. Upphandlingen har bidragit till att kontoret nu har fler olika leverantörer än tidigare att välja bland, något som kommer att bidra till en ökad variation. Kontoret har också knutit till sig specialist-

kunskaper inom olika områden för att på så sätt uppnå en ökad kvalitet i sin leverans.

Kontoret är numera också kvalitets- och miljöcertifierat och har implementerat ett ledningssystem som underlättar en mer systematiserad förvaltning. I kontorets strävan att öka kvaliteten och kompetensen kring bevarandefrågor har kontorets arbetssätt, tillsammans med Stadsmuseets expertis, blivit en del av ledningssystemet.

Kontinuerlig utvärdering för att uppnå hög arkitektonisk kvalitet
Återföring av erfarenheter från genomförda projekt är centralt i arbetet med att effektivisera plan- och byggprocessen och vikten av utvärdering kring kvalitets- och effektmål, varav arkitektur utgör ett av områdena, betonas alltid i fastighetskontorets samtliga projekt. För att uppnå detta har kontoret samarbetat med Sveriges Arkitekter, tillsammans med vinnande bidragsställare i kontorets arkitekttävlingar, trafikkontorets stadsträdgårdsmästare, stadsarkitekten samt Stadsbyggnadskontorets myndighetsfunktion.

En attraktiv stadsmiljö med ett rikt och levande stadsliv

I stadens olika stadsutvecklingsområden samarbetar fastighetskontoret med stadens övriga förvaltningar och kommunala bolag för att ta ett gemensamt ansvar för det offentliga rummet. För kontorets del innebär detta att vi med hjälp av och via våra fastigheter och byggnader tillför service till och erbjuder mötesplatser i det publika rummet. Flera av byggnaderna som kontoret förvaltar utgör turistdestinationer. Dessa arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla för att kunna erbjuda en väl fungerade service och upplevelser utöver det vanliga. Kontoret har också arbetat med att utveckla och berika stadens saluhallar – bland annat genom att analysera hur deras utbud skall kunna kompletteras – för att på så sätt bidra till ett rikt och levande stadsliv.

Mobila paviljonger

Utspridda i Stockholm finns en stor mängd mindre byggnader av varierande arkitektonisk och byggnadsteknisk kvalitet. Det kan handla om försäljningskiosker, serveringar eller informationskurer. För att höja det estetiska uttrycket på den här typen av byggnader och göra de till ett inspirerande inslag i det offentliga rummet, samtidigt som ett rikt och levande stadsliv med en ökad service, standard och trygghet skapas, har kontoret tagit fram de så kallade *Stockholmskioskerna*.

Idén om att utveckla dessa byggnader väcktes när lagen om tillfälliga bygglov ändrades och tiden för bygglovet förkortades. För ägarna av tillfälliga byggnader blev konsekvensen att det blev svårare att investera i byggnaden och klara att skriva av den på den korta tiden. För att lösa detta har kontoret utvecklat, via en öppen arkitekttävling, Stockholmskioskerna som är mobila och kan flyttas till nya lägen efter behov. Stockholmskiosken är ursprungligen tänkt för hantering av stadens egna behov på torg, strandbad och andra offentliga platser men kommer även att hyras ut till andra verksamhetsutövare i samma situation och på så sätt kunna fortsätta att erbjuda stadens invånare och besökare ett brett utbud av service.

I ett pilotprojekt under sommaren 2014 placerades de sju första Stockholmskioskerna ut i staden för att på så sätt pröva olika inriktningar för verksamheter samt för att berätta för Stockholmarna att kioskerna finns. På sikt är målet att skapa ett intresse hos flera aktörer att vilja använda dem mer permanent för sin verksamhet.

Kulturhistorisk bebyggelse och miljö

Fastighetskontoret arbetar aktivt för att alltid uppnå verkshöjd i sitt kommunala ansvarstagande. Detta har under de senaste åren bland annat inneburit att kontoret arbetat med stadens bevarandevärda byggnader och dess potential. Fokus har legat på det unika i fastighetsbeståndet och de delar av beståndet som erbjuder upplevelser utöver det vanliga.

Under försommaren 2011 påbörjades ett samarbete mellan kontoret och Stadsmuseet rörande framtagning av vård- och underhållsprogram i syfte att uppnå en hög kvalitet i förvaltningen av stadens bevarandevärda byggnader. Genom att upprätta skyddsföreskrifter på sedvanligt sätt och kombinera dessa med vård- och underhållsplaner, i vilka det anges vad som är väsentligt för byggnaden, förklar hanteringen av stadens synnerligen värdefulla byggnader samtidigt som förvaltningen kvalitetssäkras. Staden har en kvalificerad fastighetsförvaltning som även har tillgång till den kompetens som finns på Stadsmuseet, vilket möjliggör ett sådant förfarande.

Under de senaste åren har fastighetskontoret i samråd med Stadsmuseet på prov arbetat fram vårdprogram för några av stadens byggnader. Först ut var Stadshuset, Börshuset och Stadsbiblioteket. Då förfarandet har visat sig fungera väl kommer nu vårdprogram att tas fram för samtliga synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo (cirka 40 byggnader omfattas). Staden ska verka för den flexibla användningsbestämmelsen Q och nya detaljplaner ska

utarbetas för de aktuella byggnaderna, där skyddsbestämmelser baseras på framtaget vårdprogram.

Vidare har kontoret också tagit fram en förenklad hanteringsordning – förankrad i plan- och bygglagens användnings- och skyddsbestämmelser – för stadens synnerligen värdefulla byggnader som ersätter stadens tidigare policy från 1992. Hanteringsordningen, som fastighetsnämnden och kulturnämnden beslutade om i april 2014, syftar även den till att säkerställa en god förvaltning och skydd av stadens synnerligen värdefulla byggnader.

Omvärldsbevakning

För att kunna bedöma den egna prestationen och verksamhetens effektivitet, i syfte att utveckla verksamheten, finns det alltid ett behov av referenspunkter. Då kontorets fastighetsbestånd innehåller många unika byggnader kan det vara svårt att alltid hitta lämpliga jämförelseobjekt inom landets gränser. Kontoret vänder sig därför till andra europeiska städer som innehar likvärdiga fastigheter.

Kopplat till det egna beståndet har fokus på dessa utbyten främst legat på miljö- och energifrågor och bland annat har kunskaper och erfarenheter utbytts kring stadens saluhallar med Helsingfors stad. Vi har också utökat kontorets samarbete med Stockholmsregionens Europakontor som bland annat hjälpt till att ta fram rapporter och analyser över lämpliga internationella projekt att söka deltagande i. I skrivande stund pågår även samtal med Hamburgs stad kring ett energiprojekt gällande äldre bebyggelse.

Vidare deltar fastighetskontoret i utvecklingsprogrammet UFOS, *Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor*, ett gemensamt utvecklingsprogram som drivs av flera offentliga fastighetsförvaltare tillsammans med *Sveriges kommuner och landsting*. UFOS verkar för en ökad produktivitet och effektivitet till rätt kvalitet samt för kompetensutveckling och kunskapsspridning inom offentlig fastighetsförvaltning.

Miljöanpassad teknik

Fastighetskontoret ska erbjuda sina hyresgäster så bra lokaler, förvaltningstjänster och inomhusmiljöer som möjligt. Att uppnå en förbättrad energihushållning inom ett befintligt fastighetsbestånd, där även en stor andel utgörs av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, är en stor utmaning. Kontoret har lyckats väl med att integrera ny miljöteknik och genomföra miljömässiga anpassningar utan att de varken blir synliga eller påverkar byggnadernas kulturhistoriska värden.

Kontoret söker i allt större utsträckning applicera miljötekniska lösningar som planterbara tak, vegetationsklädda fasader och solpaneler på beståndet. Kontoret arbetar aktivt med omvärldsbevakning för att på så sätt utöka de egna kunskaperna inom området.

För att komma ytterligare ett steg längre i arbetet med energihushållning har kontoret, enligt det internationella klassificeringssystemet BREEAM In Use, miljöklassat beståndets mest energikrävande byggnader. De 600 miljöaspekter som mäts i detta system ger en heltäckande bild av byggnadens, fastighetens och verksamhetens miljöprofil och bidrar till ett långsiktigt förbättringsarbete i byggnaden och i förvaltningen. Verktöget skapar också goda förutsättningar att involvera verksamheterna i hållbarhetsarbetet.

Under 2013 miljöklassades 31 byggnader och fastighetskontoret är därmed den fastighetsägare i Europa som har certifierat flest byggnader enligt BREEAM In Use International. Arbetet med att miljöklassa stadens byggnader, tillsammans med kontorets energieffektiviseringsprojekt som löpt under åren 2010-2013, har målsättningen att nå en energiminskning på 30 % i de aktuella byggnaderna.

Stadens verktyg för att uppnå hög kvalitet

För att stärka den juridiska kopplingen till Plan- och bygglagen använder kontoret vårdprogrammen, som en del av planunderlaget, i vår planläggning av våra kulturhistoriska byggnader. För att få en bättre helhetsbild av det totalt fastighetsbestående kommer kontoret framgent även att arbeta med så kallade fastighetsutvecklingsplaner som beskriver fastighetens utveckling på lång sikt samt dess möjligheter och begränsningar.

Vidare har utbildning och kompetenshöjning skett bland kontorets medarbetare, dels via Stadsmuseets försorg tillsammans med kulturminneslagen genom vårdprogrammen, och dels via interna utbildningar inom arkitekturområdet. Även genom arbetet med de olika arkitekttävlingarna som nämnts ovan, har gestaltungsfrågan lyfts ytterligare och är numera en integrerad del i kontorets fastighetsutveckling.

Sammantaget har dessa åtgärder lett till att kontoret blivit allt bättre på att tillvarata de egna byggnadernas särarter och ge utökad utrymme åt nytänkande.

Utveckla konkurrensmomentet

Kontoret kommer framgent att arbeta med parallella skisser. Genom det nya ramavtalet där fler aktörer nu finns att tillgå, kommer parallella skisser kunna genomföras på ett förenklat sätt, vilket kommer att bidra till en större variation i våra byggprojekt. Genom framtagande av skisser i ett tidigt skede, redan innan planprocessen startat, kommer idéer in som en naturlig del av detaljplaneläggning och bygglovsgivning i rätt skede. Kontoret kommer även att studera andra former av upphandling, som exempelvis konkurrenspräglad dialog som används inom andra EU-länder.

Nätverk för konkurrens- och upphandlingsfrågor

Ramavtalen bör återfinnas hos de funktioner som använder dem dagligdags. Fastighetskontoret besitter framför allt kompetens inom förvaltning, lokalförsörjning och byggproduktion samt har goda kunskaper om tidiga fastighetsutvecklingsfrågor. För att uppnå rätt kvalitet i ramavtal gällande antikvarisk expertis har Stadsmuseet tilldelats rollen som garant för kvalitetssäkring. Samarbetet med stadsträdgårdsmästaren har gett fastighetskontoret möjlighet att avropa landskapsarkitekter via trafikkontoret, då de har störst kompetens kring landskapsfrågor inom staden.

Dialog och samverkan

Kontoret fortsätter att utveckla samarbetet med stadens övriga förvaltningar för att främja ett kunskapsutbyte kring god kvalitet såväl vid nybyggnad och ombyggnad som vid förvaltning för vård och underhåll. Ett nära samarbete med andra fastighetsägare och förvaltare samt myndigheter, såsom FOBS (Forum för offentliga beställare i Stockholm) och Byggherrarna, ger en handlingsberedskap och kortar ledtiderna vid framtida förändringar, i synnerhet i arbetet med bevarandevärda byggnader, varför kontoret ständigt arbetar på att utveckla dessa relationer.

Avslutningsvis har kontoret också arbetat fram en effektivare kunddialog som numera är en del av kontorets ledningssystem. Uppdelningen av kontorets förvaltning i kund- respektive teknikförvaltare kommer ytterligare utveckla samarbetet och dialogen med brukarna.

Slut