



Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Kulturhusrådets protokoll, anmälan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Anmälan av protokoll från Kulturhusrådets sammanträde den 17 december 2014 godkänns.

Vällingby den 6 mars 2015

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Kulturhusrådet har hållit sammanträde den 17 december 2014. Protokollet från sammanträdet bifogas.

Bilaga

Protokoll från Kulturhusrådets sammanträde den 17 december 2014



STADSHOLMEN

Protokoll

Fört vid Kulturhusrådets sammanträde den 17 december 2014

Plats: Stadsholmens förvaltningskontor Hornsgatan 50 A

Justeras:

Sven Lorentzi

Fredrik von Feilitzen

Närvarande:

Kulturhusrådets medlemmar:

Fredrik von Feilitzen

Stephan Fickler

Sven Lorentzi

Marianne Råberg

Lena Simonsson

Göran Söderström

Stadsholmen

Ulrika Bask

Christina Lillieborg

Maria Lorentzi

Jonas Schneider

Förhinder

Ann-Charlotte Backlund

§ 1 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 2 Val av justerare av dagens protokoll

Fredrik von Feilitzen utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 3 Protokoll från sammanträdet den 20 augusti 2014

Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

§ 4 **Rapport från styrelsemöten den 4 september, 23 oktober och den 4 december**

Jonas Schneider rapporterade

- att vid mötet den 4 september togs ett genomförandebeslut inför införande av nytt digitalt fastighetssystem gemensamt för stadens alla fastighetsbolag.

Vidare informerades om det positiva resultatet från årets hyresgästenkät.

- att vid mötet den 23 oktober godkändes om utökad investering för ombyggnadsprojektet Katarinabacken 10 efter att upphandlingen genomförts. Upphandlingen var villkorad av att styrelsens godkännande.
- att vid mötet den 4 december godkändes budget och verksamhetsplan för 2015. Budget och verksamhetsplan är till sina huvuddelar oförändrade jämfört med 2014. Rådet underströk vikten av att tillgängliga medel används för nödvändigt underhåll för att fastigheterna inte ska förvanskas.
- att Jonas Schneider entledigades som vd för att övergå till annan verksamhet inom staden. Rådet tackade för mycket gott och engagerat arbete.

§ 5 **Uppföljning av verksamheten 2014 och förslag till verksamhetsplan för 2015**

PM med redogörelse för kulturhusrådets verksamhet 2014 samt förslag till verksamhetsplan för 2015 hade bifogats kallelsen till dagens möte, *bilaga 1*. Redogörelsen för verksamheten 2014 och förslaget till verksamhetsplan 2015 godkändes.

§ 6 **Information om hur Stadsholmen fn arbetar med färgpigment**

Stadsholmen arbetar vid utvändigt målning konsekvent med äkta jordpigment. Maria Lorentzi informerade om hur vi hanterar de svårigheter som finns med de äkta pigmenten. Pigmenten hämtas i jordlager företrädesvis i Italien. Täkterna är inte outsinliga och man måste emellanåt söka nya täkter. Det handlar om rena naturprodukter varför pigmenten kan variera i kulör. Färgtillverkarna har hanterat frågan olika, där några helt har slutat använda dem i sin tillverkning. Vi har nu nått överenskommelse med en tillverkare som för Stadsholmens räkning kommer tillverka färger med de äkta pigmenten. Ytterligare information i frågan framgår i den bifogade bilagan, *bilaga 2*.

Rådet berömde arbetet och underströk att det är mycket värdefullt att Stadsholmen arbetar med utveckling av detta slag för att säkerställa god byggnadsvård i framtiden.

§ 7 **Avstämning av arbetet med skriften *Ett stockholmskt kulturarv***

Stadsholmen arbetar med ett underlag till revidering och utveckling av skriften. I nästa steg ska rådets redaktionskommitté ta ställning till förslaget till revideringen.

§ 8 Information om pågående ärenden

Ulrika Bask redovisade det aktuella läget för några större ärenden:

- För Mariedal 1 avvaktar vi med slutlig projektering i avvaktan på det pågående planarbetet. Fastigheten ingår i en omfattande planläggning för delar av Stadshagen. I planarbetet har vi redogjort för våra planer med bostäder i de två övre planen och lokaler i bottenvåningen i huvudbyggnaden och bara lokaler i den mindre byggnaden. För lokalerna avser Stadsholmen inrymma verksamheter som är tillgängliga för allmänheten. Stadsbyggnadskontoret har varit positivt till våra planer.
- Fastigheten Daedalus 5 i Gamla stan har stora sättningskador. De pågående mätningarna tyder på att kvarteret sannolikt kommer behöva en genomgripande grundförstärkning inom några år. Kvarteret inrymmer ett flertal byggnader som uppförts och förändrats under århundraden. Ett antal av byggnaderna är grundlagda sedan tidigare.

Rådet rekommenderade att Stadsholmen i det fortsatta arbetet utför en pilotstudie av hur olika typer av material har fungerat tillsammans. Man föreslog även en studie om/hur kvarterets tidigare verksamhet i källaren under en ljusgård har påverkat övriga byggnader.

Rådet framförde även önskemål om att Stadsholmen i samband med kommande arbete återuppför en numera riven byggnad mot Schönfeldts gränd.

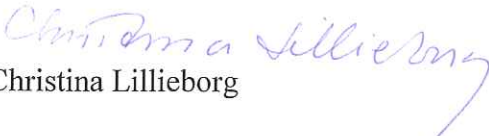
- Hyresgästen i Stora Ängby 22 har efter många årtionden avflyttat den 30 september. Efter avflyttningen har de två byggnaderna besiktigats. Hyresgästen har haft ansvar för det inre underhållet och fastighetsägaren för det utvändiga. Huvudbyggnaden, som är en av stadens mest värdefulla, är mycket sliten invändigt och i behov av upprustning. Den mindre flygeln visade sig vara angripen av hussvamp. Här pågår numera ett saneringsarbete.

Detaljplanen reglerar att fastigheten ska ha en publik verksamhet och har även omfattande detaljbestämmelser om vad som får utföras. Planbestämmelserna utgör nu utgångspunkten för den planering som nu pågår för att besluta om åtgärder och för att hitta lämplig hyresgäst.

§ 9 Övriga frågor

Stadsholmen kontaktar Skönhetsrådet om ersättare för Martin Rörby att delta vid rådets sammanträden.

Vid anteckningarna


Christina Lillieborg

Sammanträdet den 17 december 2014

PM uppföljning av Kulturhusrådets verksamhet 2014 och förslag till verksamhetsplan för 2015

Kulturhusrådets verksamhet 2014

Verksamhetsplanen för 2014

- Fortsatt uppmärksamhet på Stadsholmens verksamhet i stort och på planering och genomförande av underhållsplanen. Särskilt fokus läggs på de större upprustningsprojekten i tidiga skeden och med uppföljningar.
- Utvecklingsarbete och principfrågor rörande teknikval som anpassas till bebyggelsebeståndets skiftande förutsättningar.
- Revidering och utgivning av Stadsholmens och Kulturhusrådets gemensamma skrift "Ett stockholmskt kulturarv – att förvalta borgarhus och kåkar"
- Uppföljning av Stadsholmens produktion av faktablad med information om byggnaderna i bolagets bestånd som utarbetas tillsammans med Stockholms Stadsmuseum.

Uppföljning av verksamheten 2014

Under 2014 har rådets engagemang delats mellan ett antal större projekt, generella frågor vid installation av fiber samt utvecklingsdiskussioner inför revidering av skriften "Ett stockholmskt kulturarv – att förvalta borgarhus och kåkar", som gavs ut i maj 2002 i samverkan med Kulturhusrådet.

Bland de större projekt där rådet medverkat i programdiskussioner kan nämnas Katarinabacken 1, Knaperska 1 och Barnängens Gård.

Under 2014 har AB Stadsholmen påbörjat utbyggnad av fibernät i fastighetsbeståndet. Fiberinstallationerna planeras ske i samtliga fastigheter. Rådet har medverkat med ställningstaganden i vissa valsituationer i syfte att minimera negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena.

Rådet har medverkat i den påbörjade planeringen för revidering av "Ett stockholmskt kulturarv – att förvalta borgarhus och kåkar". Skriften avses kunna ges ut i ny version under 2015. En arbetsgrupp har bildats för närmare samarbete med Stadsholmens personal i syfte att gemensamt dokumentera och fortsätta utveckla Stadsholmens framsynta arbete med god byggnadsvård inom ramen för modern fastighetsförvaltning.

Rådet har under året också tagit del av löpande information om Stadsholmens förvaltningsverksamhet, ekonomi mm.

Förslag till verksamhetsplan 2015 för Stadsholmens Kulturhusråd

Kulturhusrådets verksamhet kännetecknas av kontinuitet och nära samverkan med Stadsholmens ledning och personal. Diskussioner om större projekt görs ofta på plats tillsammans med fastighetsingenjörer och entreprenörer. Rådets bedömningar har sin utgångspunkt i de byggnads- och kulturhistoriska värdena i bebyggelsen och hur de tillvaratas i en helhetssyn med rimliga avvägningar av olika funktionskrav och önskemål.

Under 2015 inriktas arbetet på:

- Fortsatt uppmärksamhet Stadsholmens verksamhet i stort och på företagets planering och genomförande av underhållsplanen.
- Större upprustningsprojekt i tidiga skeden och uppföljningar.
- Fördjupat utvecklingsarbete och rörande teknikval och arbetsätt anpassat till bebyggelsebeståndets skiftande förutsättningar med tillvaratagande av beståndets byggnads- och kulturhistoriska värden. Arbetet ligger också till grund för samverkan med Stadsholmens personal för revidering och utgivning av Stadsholmens och Kulturhusrådets gemensamma skrift "Ett stockholmskt kulturarv – att förvalta borgarhus och kåkar".

Den reviderade skriften ska kunna fungera som ett policydokument för upprustning och förvaltning samtidigt som den informerar om fastighetsbeståndets värden. Avvägningar görs med hänsyn till effektiva tekniska lösningar, material, fastighetsekonomi, myndighetskrav och ambitionen om välfungerande bostäder och lokaler. Lösningarna ska vara långsiktigt hållbara och innehålla största möjliga hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Skriftens ställningstaganden ska kunna tillämpas i Stadsholmens översiktliga bedömningar inför upprustningar och hyresgäst Anpassningar, vid programarbete-förstudier-projektering-genomförande samt i löpande underhåll och förvaltning. Skriften riktar sig även till hyresgästerna och en bredare målgrupp av intressenter i god byggnadsvård.

- Fortsatt uppföljning av Stadsholmens produktion av faktablad med information om byggnaderna i bolagets bestånd som utarbetas tillsammans med Stockholms Stadsmuseum.
- Medverkan i 2015 års utdelning av Stadsholmens Kulturhuspris
- Deltagande i informationer och samtal med Stadsholmens styrelse
- Medverkan vid erfarenhetsutbyten med andra fastighetsägare och institutioner.

Pigment i linoljefärg och rödfärg, rödfärg och algpåväxt – Hur vi jobbar just nu på Stadsholmen

Pigment i linoljefärg

Vår ambition är att arbeta med linoljefärg som pigmenteras med traditionella pigment. Stockholms stadsmuseum betonar att det inte är kulören som är avgörande, utan själva pigmentet. Grundtanken är att använda samma typ av pigment som vid den tid i historien som en färgsättning är tänkt att spegla. Efter samråd med kulturhusrådet har vi beslutat att efterfölja detta.

Vi har vid tidigare kulturhusråd redogjort för vissa problem med jordpigment i linoljefärg, t.ex. bränd terra som separerar i färgburken, färg som blir flammig eller färg som blir matt och skör redan efter några veckor. Det har lett till att en av våra stora färgtillverkare, Engwall Claesson, i stort sett har slutat använda jordpigment och istället blandar till kulörerna med stabila oxidpigment (av hög kvalitet).

Under 2015 har vi hittat en överenskommelse med Engwall Claesson som gör att de tar in äkta jordpigment speciellt till våra projekt och våra entreprenörer. Dom känner sig trygga med att vi känner till färgvariationerna som jordpigmenten kan leda till och att våra entreprenörer förstår att hantera färgen, t.ex. genom att alltid röra i burken med bränd terra innan strykning och att beställa in extra färg för bättring under projektet. Annars riskerar man att få en ny sändning i annan nyans.

Vi har under året också använt Gysinges linoljefärg med gott resultat. Gysinge använder alltid äkta jordpigment i sina färger. Deras färg beställs enligt Gysinges eget kulörsystem så vi får nu arbeta med raä-kartan, Gysinges färgprover och ibland ncs-systemet. Lite krångligt men det fungerar bra ändå.

Leveranstiden från Engwall Claesson för färgerna med äkta jordpigment är ganska lång, 4-5 veckor men färgprover ska vi kunna få fortare. Gysinge kan leverera snabbare, särskilt om vi använder deras standardkulörer. Standardkulörerna väljs bara om det är antikvariskt riktigt.

Engwall Claesson och Gysinge har linoljefärg med lite olika innehåll. Våra entreprenörer lämnar ändå 5 års garanti på alla jobben och det ska bli intressant att följa hur färgerna fungerar i praktiken under årens lopp.

Pigment i rödfärg, rödfärg och algpåväxt

Under 2015 har renoverat vi ett antal trähus med rödfärg. Flera projekt är färdigställda - Mäster Pers gränd 2-8 (kv. Flintan 2) och Kvastmakarbacken 2-10 (kv. Tjårboden 1), Södermannagatan 32/Bondegatan 26 (kv. Bonden större 44) och Hornsbergsstrand 22-24 (Lilla Hornsberg 1).

Sedan i år finns två rödfärger som har "äkta" rödfärgspigment från gruvbrytning. Det är Falu Rödfärg som tillverkas av Stora Enso samt Kulturhantverkarnas rödfärg som heter Slamfärg Premium och som tillverkas av Göranssons färg. Falu Rödfärg innehåller pigment från Falu koppargruva och Kulturhantverkarnas från gruvbrytning i Kopparberg (framställs av Kopparberg). Färgen från Göranssons säljs också av Göranssons själv under namnet Kopparbergs pigment.

Ingen annan tillverkare av rödfärg använder äkta rödfärgspigment. Anledningen är att Stora Enso för ett antal år sedan sa upp licenserna för andra färgfabrikanter. Kopparberg har ännu bara licens för en

tillverkare och det är Göranssons färg. Gysinge blandar rödockra i sin rödfärg medan alla andra använder oxidpigment.

Under 2000-talets början hade vi och många andra fastighetsägare problem med kraftig algpåväxt på rödfärgsmålade fasader. Vi jobbar nu med en metodik som vi hoppas ska borga för lång livslängd och mindre påväxt. Metodiken är framtagen av målerikonsult Michael Brantsjö i samverkan med entreprenörer och oss. Kortfattat går det ut på att vi rengör mer noggrant än tidigare genom borstning med stålborste eller särskild maskinborst. Springor mellan panel och lock eller foder skrapas ur med skrapa. Själva panelen skrapas däremot inte för att ytan inte ska riskera att glättas – med dålig vidhäftning som följd. Därefter tvättas panelen med vatten iblandat med fungiciden Benac. Sedan ska fasaden torka i två dygn innan målning. Rödfärgen ska strykas i bara ett lager på redan rödfärgsmålade panel, två om det krävs för täckning. På så vis hoppas vi få tunna lager som inte krackelerar, ett problem som lätt uppstår när rödfärgen blir för tjock.

Idag har både Stora Enso och Göransson fungicid i sin rödfärg. Stora Enso har tidigare meddelat att man inte hade det. Båda har också linolja i färgen för bättre vidhäftning (Falu rödfärg 8% och Göransson 7%).

Även detta arbete ska bli intressant att följa under åren – kanske särskilt för att jämföra projekt med de olika två färgerna.

/Maria Lorentzi, fastighetsingenjör