



2015-09-17

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
2015-10-20
Kulturnämnden
2015-10-20

Liljevalchs konsthall, fastigheten Konsthallen 1,3 och 4, till- och ombyggnad och renovering. Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av
 - a) till- och ombyggnad av fastigheten Konsthallen 1, 3 och 4 omfattande 165 mnkr inom utökad ram under förutsättning att fastighetsnämnden tillförs medel motsvarande 35 mnkr.
 - b) Grundförstärkning, renovering och byggnation av befintlig konsthall och restaurang Blå Porten inom fastigheten Konsthallen 1, 3 och 4 till en investeringsutgift om 91 mnkr inom ordinarie ram.
2. Fastighetsnämnden hemställer ärendet till kommunfullmäktige att godkänna ärendet och ge fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret, i uppdrag att utföra projektet.
3. Beslutet anmäls till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

Kulturförvaltningens förslag till beslut

1. Kulturnämnden godkänner genomförandet av till- och ombyggnation av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 och medger kulturförvaltningen rätt att teckna ett nytt hyresavtal om cirka 11 mnkr år ett till följd av investeringen, under förutsättning att kulturförvaltningen tillförs medel, samt att kulturförvaltningen tillförs medel motsvarande driftkostnadsökningen.
2. Kulturnämnden godkänner att kulturförvaltningen investerar i inredning samt belysning för Liljevalchs konsthalls räkning till en sammantagen investeringsutgift om 5 mnkr inom ordinarie ram.
3. Kulturnämnden godkänner kulturförvaltningens ökade nettodriftskostnader om 6,1 mnkr i utökad budget under förutsättning att kulturförvaltningen tillförs medel motsvarande driftkostnadsökningen.
4. Kulturnämnden hemställer ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

Åsa Öttenius
Fastighetsdirektör
Fastighetskontoret

Inga Lunden
Tf. 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 arkitektävling 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. Tillbyggnaden förväntas bli en stark symbol för det nya Liljevalchs och den kommande utvecklingen i

evenemangsparken Djurgården samtidigt som den befintliga byggnadens integritet respekteras. Projektet bedöms ha en total investeringsutgift om 256 mnkr varav 165 mnkr avser om- och tillbyggnation inom fastigheterna Konsthallen 1,3 och 4 inom utökad ram och 84 mnkr avser grundförstärkning, renovering och byggnation av konsthall och restaurang Blå Porten inom ordinarie ram.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att nämnderna beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en om- och tillbyggnation, renovering och grundförstärkning av Liljevalchs konsthall för sammanlagt 256 mnkr samt att kulturförvaltningen tillförs medel för en ökad hyreskostnad motsvarande driftkostnadsökningen.

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 förbättringsåtgärder 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 kulturenämnden 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.

Den 26 augusti 2014 godkände fastighets- och kulturenämnden att fastighets- och kulturförvaltningen tar fram underlag för genomförandebeslut avseende om- och tillbyggnad av Liljevalchs konsthall till en kostnad om högst 4 mnkr samt att teckna avtal med kulturförvaltningen om överföring av 4 mnkr.

Ärende

Projektområde

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



Fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4.

Utställningsverksamhetens framtida behov

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 2014 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 den planerade tillbyggnaden, kopplad till Liljevalchs huvudbyggnad med en passage, kommer utrymme skapas för en flexibel konsthall anpassad för 2000-talets utställnings- och klimatkrav. Därtill kommer det i hallen finnas ett café, toaletter, samt personal- och förrådsutrymmen med goda arbetsmiljöer. En modern butik (viktig för konsthallens ekonomi) kommer också inrymmas och frigöra värdefulla utställningsytor i huvudbyggnaden.

Utbyggnationen 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 kommer avdelningen Stockholm konst, som sedan 2008 är knutet till Liljevalchs, genom tillbyggnaden få nya möjligheter att i utställningssammanhang och seminarier exponera och kommunicera sina 80- 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.

”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 projektet

Huvudprojektet är indelat i två delar där projekt A berör kulturförvaltningens förhyrning i den planerade tillbyggnaden och projekt B berör en extern hyresgästs förhyrning i det nya caféet/restaurangen inom tillbyggnaden.

Projekt A: Liljevalchs konsthall/ kulturförvaltningen

Projekt A indelas i tre delprojekt (se bild nedan):

- 1a Uppförande av en till- och ombyggnad till befintlig konsthall.
- 2a Renovering av befintlig konsthall.
- 3a Grundförstärkning av befintlig konsthall.



Delprojekt inom projekt A

I anslutning till "Liten" kommer allmän platsmark att bildas i form av ett torg (4) med möjlighet att ställa tillfälliga skulpturer på. Via torget sker även angöring av konst till "Liten". Enligt föreslagen detaljplan ansvarar trafikkontoret för byggnation och drift av torgytan samt gatan utanför entrén till "Liten".

Till höger om tillbyggnaden planeras en inlastningsgränd som ska samnyttjas av flera fastigheter/tomträtter inom kvarteret. En gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter/tomträtter avses bildas via en lantmäteriförrättning.

Delprojekt 1a: till- och ombyggnad av konsthall.

En tillbyggnad omfattande en modern konsthall och butik om cirka 2 500 kvm BTA ska 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. Kulturförvaltningens förhyrda yta i tillbyggnaden uppgår till cirka 1 830 kvm LOA. De ombyggda ytorna i den befintliga konsthallen omfattar cirka 550 kvm LOA.

Under planeringsfasen har systemhandlingar arbetats fram som kommer att utgöra underlag vid upphandling av en generalentreprenad i samverkan under genomförandefasen. För att ytterligare säkerställa kvaliteten i den kommande entreprenaden har även ett fullskaleprov av fasaden gjorts i syfte att utgöra referens vid upphandlingen.

Delprojekt 2a: renovering av befintlig konsthall

Under utredningsfasen utfördes en teknisk statusbedömning av befintlig konsthall där renoveringsbehov konstaterades rörande bland annat energi- och klimateffektivisering samt ytskikt.

Delprojekt 3a: grundförstärkning av befintlig konsthall

Liljevalchs konsthall som är byggd under 10- talet vilar på en grundläggning bestående av utbredda grundsulor, ca 80 cm tjock grusbädd och eventuellt rustbädd till vissa delar under grundvattenytan. Detta metodval beslutades vid uppförandet för att minska kostnaden för projektet.

Under åren har byggnaden satt sig upp till ca 40 cm, dock med avtagande sättning som till stora delar beror på att lerskiktet under byggnaden har komprimerats.

Under senare tid har det tillkommit en ny angränsande byggnad (ABBA museet) som kan ha bidragit till grundvattensänkning i området. Utöver denna grundvattensänkning sker en naturlig grundvattensänkning beroende på landhöjningen (ca 40 cm/100 år) Ytterligare faktorer som påverkar grundvattensänkning en är klimatförändringar med lite nederbörd och träd som under torra perioder kapillärt torkar ut leran i undergrunden. Sammantaget är grundvattensänkningar en risk för byggnaden eftersom rustbäddar ovan grundvattennivåer ruttnar och lerskikt komprimeras vilket resulterar i sättningar.

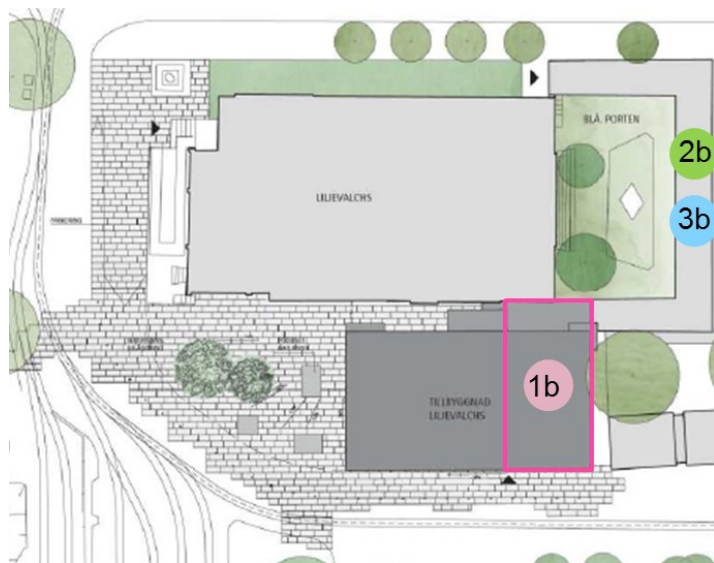
Omfattande utredningar har visat att grundförstärkning krävs inom 5-10 år för att förhindra att byggnaden utsätts för ytterligare sättningsskador. Fastighetskontoret föreslår därmed att pålningsarbeten på befintlig byggnad genomförs så att byggnaden grundläggs på berg eller åtminstone till fast botten innan Liljevalchs byggs ut med tillbyggnaden "Liten".

Projekt B: Nytt café/restaurang-extern hyresgäst.

Ett café/ restaurang föreslås inrymmas i den nya tillbyggnaden till Liljevalchs konsthall. Denna service har hittills inte kunnat erbjudas i den befintliga konsthallen och är något som såväl besökare som verksamhet länge efterfrågat.

Projektet indelas i tre delprojekt (se nedanstående bild):

- 1b Uppförande av café/ restaurang inom tillbyggnad.
- 2b Underhåll av befintlig restaurang Blå Porten.
- 3b Grundförstärkning av befintlig restaurang Blå Porten.



Delprojekt inom projekt B. Rosa markering visar café/restaurangens omfattning i tillbyggnaden och koppling till befintlig restaurang "Blå Porten".

Delprojekt 1b: uppförande av café/restaurang inom tillbyggnad

Ett café/ restaurang med tillhörande installationer och funktioner inryms i källar- och markplanet i tillbyggnaden med en egen entré från Falkenbergsgatan. Utformningen innebär att den tillkommande serveringsytan integreras med den befintliga restaurangen Blå Porten via en passage. Blå Portens nuvarande kök rivs och ersätts med ett nytt i tillbyggnaden som kommer delas mellan de båda serveringarna.

Delprojekt 2b: underhåll av befintlig restaurang Blå Porten

Under utredningsfasen har en teknisk statusbedömning utförts av restaurang Blå Porten där underhållsbehov konstaterats rörande bland annat värmesystem och ytskikt.

Delprojekt 3b: grundförstärkning av befintlig restaurang Blå Porten

Blå Porten har en enklare grundläggning vilket inneburit att byggnaden fått stora sättningsskador och har en pågående sättningssituation. Behovet av grundförstärkning är därmed stort. För Blå porten kommer en enklare pålningsmetod användas vilket innebär att pålarna slås till fast botten och nya grundbalkar fördelar lasterna under golv via en ny betongplatta. Totalt kommer ca 80st pålar att monteras under Blå porten.

Åtgärder

Kommande genomförandesfas kommer framför allt att omfatta följande områden:

- Upphandling av en generalentreprenad i samverkan i syfte att säkerställa kvalitén i alla delar.
- Projektering av bygghandlingar som samordnas med projektering för renoveringsåtgärderna och grundförstärkning.
- Granskning och antagande av detaljplan.
- Fastighetsreglering genom fastighetsförrättning.
- Bygglovsansökan.
- Genomföra grundförstärkning samt till- och ombyggnation.

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 förhållningssätt som anges i vårdprogrammet har varit vägledande i projekteringen. Det föreslagna detaljplaneförslaget tillför skyddsbestämmelser avseende byggnadens kulturhistoriska värden. Planbestämmelser anger att förändringar i exteriören i princip

inte kan göras, förutom där den nya tillbyggnaden möter den befintliga konsthallen. I interiören är målsättningen att huvudvåningen och den s.k. Vinstugan en trappa upp ska behållas intakta. Eventuella tillägg ska utföras i samklang med de befintliga interiörerna.

Mål och syfte

Syftet med projektet är att med hjälp av en till- och ombyggnad skapa en bättre fungerande konsthall som kan erbjuda utställningar och upplevelser i enlighet med stadens visioner i ytterligare 100 år. Målsättningen nedbrutet i projekt- respektive effektmål är följande:

Projektmål

- Att tillbyggnaden ska hålla en hög klass vad gäller gestaltning, såväl exteriört som interiört, samt att byggandet hanteras med finesse och hantverksskicklighet.
- Att skapa förutsättningar för en modern, ändamålsenlig flexibel och utvecklingsbar konsthallsverksamhet för publik, utställningsföremål och personal.
- Att utlånare av verk till Liljevalchs känner sig trygga med säkerheten avseende lokaler, transporter och klimat.
- Att möjliggöra en långsiktig och ekonomiskt effektiv förvaltning av byggnaden.
- Att om- och tillbyggnationen tillvaratar och utvecklar den befintliga byggnadens kvaliteter.
- Att tillbyggnaden uppfyller krav enligt BBR

Effektmål

- Att ett ökat öppethållande samt ett ökat antal kvalitativa utställningar kommer att generera cirka 70 % fler besökare inom två år efter öppningsåret jämfört med år 2015.
- Att den förbättrade servicegraden genom fler toaletter, bättre butik och mer tillgängligt café/ restaurang bidrar till ökad trivsel hos besökare vilket avspeglas i ett högre NKI jämfört med år 2014.
- Att arbetsmiljön förbättras jämfört med idag genom att bl a golv och lanterninglas renoveras (mäts genom AMI).

- Att ett särskilt utrymme frigörs för barnpedagogisk verksamhet så att Liljevalchs möjligheter att aktivera och ta emot barn från ytter- och innerstad ökar jämfört med idag.
- Att medborgarna och tillskyndare av den offentliga konsten får en ny arena för presentation och diskussion/seminarier om samtidskonstens möjligheter.

Tidplan

| | |
|--|----------------------------|
| Genomförandebeslut i nämnder | oktober 2015 |
| Kommunfullmäktigebeslut | årsskiftet 2015/2016 |
| Granskning detaljplan | oktober 2015 |
| Upphandling generalentreprenad | oktober 2015-februari 2016 |
| Ansökan om bygglov | hösten 2015 |
| Antagen detaljplan | januari 2016 |
| Framtagning av bygghandlingar | februari-juni 2016 |
| Lantmäteriförrättning | januari 2016-juni2016 |
| Grundförstärkning samt om-och tillbyggnation | augusti 2016-våren 2018 |
| Invigning | våren 2018 |

Organisation

Projektet genomförs av projektledare Daniel Sahlin och förvaltare Monica Salomon 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

Den sammantagna investeringsutgiften för projektet uppskattas till 256 mnkr vilket är att jämföra med 174 mnkr vid inriktningsbeslutet. Utgiftsökningen om 82 mnkr utgörs framför allt av att den beräknade grundförstärkningskostnaden om totalt 47 mnkr inte var känd vid beslutstillfället samt att de resterande 35 mnkr visat sig vara nödvändiga i syfte att säkerställa de kvalitativa målen i projektet.

Projektet är unikt så till vida att tillbyggnaden har flera komplexa parametrar att ta hänsyn till som exempelvis vilken kvalitet och med vilken beständighet (sprickfrihet, jämnhet och kulör) som betongarbetena skall utföras. Det är också förenat med kostnader att

säkerställa ett jämnt klimat, med små variationer i fuktighet och temperatur. Det gäller också för dagsljusbelysta gallerier, som kan ställas om från ett flödande (men inte bländande) dagsljus till totalt mörker med konstljus (och allt däremellan). Det är dock denna kvalitet, som idag efterfrågas, och som utgör en förutsättning, för en plats på den internationella konstscenen (och därmed för mottagande av utlånade objekt).

Ekonomi; konsthallen/ kulturförvaltningen

I budget för år 2013 fick kulturnämnden 9 mnkr för utredning av projektet. 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 överfördes även de återstående 4 mnkr för planeringsskedet från kulturförvaltningen.

Hittills upparbetade medel i projektet utöver 9 mnkr från kulturförvaltningen uppgår till cirka 14 mnkr, dvs totalt 23 mnkr. Medel för projektets genomförande för åren 2015-2017 har i flerårsbudgeten tilldelats fastighetsnämnden med 121 mnkr som utökad ram.

Investeringsbudget samt hyres- och driftskostnader

Totalt uppgår investeringsutgiften till 212 mnkr för de delprojekt som berör konsthallen/kulturförvaltningen (se utgift per delprojekt nedan). Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att investeringen ger fastighetsnämnden ett negativt nettonuvärde om 56 mnkr (se bilaga 1). För staden som helhet ger investeringen ett negativt nettonuvärde om 210 mnkr (se bilaga 2).

Delprojekt 1a: Till- och ombyggnad av konsthallen

Investeringskostnaderna som belastar kulturförvaltningen för till- och ombyggnationen av konsthallen (cirka 1 830 kvm LOA) utgör totalt 165 mnkr med avdrag för de av kulturnämnden redan disponerade 9 mnkr (upparbetat). Således bedöms 156 mnkr tas inom utökad ram i fastighetsnämndens flerårsbudget under förutsättning att fastighetsnämnden tillförs medel motsvarande 35 mnkr.

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2015) för kulturförvaltningen är cirka 3 mnkr. Investeringen för till- och

ombyggnationen beräknas ge en ökad hyreskostnad om 8,9 mnkr år ett (år 2018) enligt självkostnadsprincipen.

Fastighetskontorets driftskostnader bedöms öka med cirka 1 mnkr per år motsvarande 500 kr per kvm.

Delprojekt 2a: Renovering av den befintliga konsthallen

Utöver investeringen i delprojekt 1 planerar kontoret underhålls-åtgärder (renovering) som utgör reinvesteringar i den befintliga konsthallen som uppskattas till cirka 19 mnkr. Dessa medel tas inom ordinarie investeringsram och genererar en hyresökning för kulturförvaltningen om 1,1 mnkr år ett (år 2018) enligt självkostnadsprincipen.

Delprojekt 3a: Grundförstärkning av den befintliga konsthallen

Kostnad för grundförstärkning av befintlig konsthall beräknas till cirka 37 mnkr inom ordinarie investeringsram motsvarande en hyresökning om 1,1 mnkr år ett (år 2018) enligt självkostnadsprincipen. Kostnadsökningen jämfört med tidigare bedömningar beror på att ett mer detaljerat beräkningsunderlag erhållits via ett projekterat slutgiltigt förfrågningsunderlag, ny pålplan, beskrivningar och AF-del (allmänna föreskrifter).

Övriga investeringar och kostnader för verksamheten

Kulturförvaltningens årliga intäkter beräknas öka med 6,1 mnkr och kostnaderna med 11,4 mnkr. Den ökade verksamhetsnettokostnaden i form av, bland annat, ökade bevaknings-, datakommunikations- och personalkostnader uppskattas till 5,3 mnkr. I denna ingår även årliga kapital- och avskrivningskostnader för inventarier till ett totalt värde om 0,6 mnkr. Därtill kommer avskrivning och internränta på 0,8 mnkr för de återstående investeringskostnaderna av de ursprungliga 9 mnkr vilka år 2018 beräknas uppgå till 6,3 mnkr. Den totala verksamhetsnettokostnadsökningen beräknas därmed till 6,1 mnkr.

Den årliga driftskostnadsökningen ryms inte inom ordinarie budget utan förutsätter en utökad ram i kulturnämndens flerårsbudget.

Kulturförvaltningens sammanlagda kostnadsökning kommer att fördela sig enligt nedanstående tabell:

| Kostnader (mnr) | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesökning tillbyggnation | 8,9 | 8,9 | 8,8 |
| Hysesökning reinvestering konsthall | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| Hysesökning grundförstärkning | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| Hysesökning total | 11,1 | 11,1 | 11,0 |
| Verksamhetsnettokostnad | 6,1 | 6,1 | 6,1 |
| Summa: | 17,2 | 17,2 | 17,1 |

Ekonomi; café/restaurangen/ extern hyresgäst

Investeringsbudget

Delprojekt 1b: Uppförande av café/restaurang inom tillbyggnad

Kostnad för byggnation av caféet/ restaurangen inom tillbyggnaden beräknas till cirka 20 mnr. Investeringen kommer att finansieras genom en omfördelning inom ordinarie investeringsram.

Delprojekt 2b: Underhåll av befintlig restaurang Blå Porten

Kostnaderna för underhållsåtgärderna uppskattas till cirka 5 mnr och kommer att finansieras genom omfördelning inom ordinarie investeringsram.

Delprojekt 3: Grundförstärkning av befintlig restaurang Blå Porten

Kostnad för grundförstärkning av restaurang Blå Porten beräknas till cirka 10 mnr där investeringen finansieras genom omfördelning inom ordinarie investeringsram. Kostnadsökningen jämfört med tidigare bedömningar beror på att ett mer detaljerat beräkningsunderlag erhållits via ett projekterat slutgiltigt förfrågningsunderlag, ny påplan, beskrivningar och AF-del (allmänna föreskrifter).

Hyres- och driftskostnader

Under planeringsfasen har en dialog förts med nuvarande hyresgäst till restaurang Blå Porten (Blå Porten AB) som visat intresse av att förhyra även av den tillkommande ytan om ca 400 kvm. Den nya serveringen avser erbjuda ett nytt koncept i samverkan med Liljevalchs konsthall. Tanken är att det nya konceptet ska bredda matutbudet i området och vara samklang med den nya moderna konsthallen och café/restaurangmiljön..

Under hösten 2015 avses ett långsiktigt hyresavtal tecknas med Blå Porten AB som omfattar både den tillkommande och gamla restaurangytan.

Hysesintäkten förutsätts vara marknadsmässig och fastighetskontorets driftskostnader uppskattas till cirka 500 kr per kvm (se bilaga 3).

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.

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. Planeringsfasens projekteringsarbete har emellertid fört med sig ny information som inte kunnat erhållas i tidigare skede vilket resulterat i att grundförstärkningskostnaden liksom de kvalitativa aspekterna kring betongarbeten och klimatkrav bedömts bli mer kostsamma än tidigare beräknat.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att följa fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms Stads miljöprogram. Målsättningen är att tillbyggnaden ska uppfylla krav för klassificering enligt ”Miljöbyggnad brons”.

Risker

Överklagande av detaljplanen och den efterföljande lantmäteriförrättningen kan medföra att projektet försenas. En risk- och konsekvensutredning har tagits fram för projektet. Kostnader förenade med säkerställandet av de konstnärliga kvalitéterna i form av en speciell platsgjuten betongkonstruktion, fasadutsmyckning samt vissa tekniska speciallösningar har varit svåra att bedöma då dessa faktorer detaljstuderas först under genomförandefasen. Detta innebär att budgeten avseende dessa faktorer kan riskera att överskridas. Eventuella kostnadsökningar avseende framtida byggkostnadsindexhöjningar är omhändertagna inom totalbudgetens riskpåslag.

Kommunikationsplan

En kommunikationsplan finns framtagen gemensamt av fastighetskontoret och kulturförvaltningen.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapport under 2015/2016 samt slutrapport under 2018

Slut

Fastighetskontorets bilagor:

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