

Utlåtande 2016:3 RI+II (Dnr 122-1674/2015)

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

Genomförandebeslut

Hemställen från fastighetsnämnden och kulturnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra till- och ombyggnad av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 till en sammanlagd investeringsutgift om 165,0 mnkr.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra grundförstärkning, renovering och byggnation av befintlig konsthall och restaurang Blå Porten inom fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 till en sammanlagd investeringsutgift om 91,0 mnkr.
3. Kulturnämnden medges rätt att investera i inredning och belysning för Liljevalchs konsthall till en sammanlagd investeringsutgift om 5,0 mnkr.
4. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
5. Fastighetsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Kulturnämnden medges rätt att teckna tillägg till hyresavtal med fastighetsnämnden om cirka 11,0 mnkr år ett till följd av investeringen.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige tillförde i budget 2013 och 2014 kulturnämnden 9,0 mnkr respektive fastighetsnämnden 121,0 mnkr i investeringsmedel för till- och ombyggnad och renovering av Liljevalchs Konsthall.

Den 20 oktober 2015 beslutande fastighetsnämnden och kulturnämnden att godkänna genomförandet av till- och ombyggnad och renovering av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 till en investeringsutgift om 261,0 mnkr och att hemställa ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och kulturnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att nämnden planerar en upprustning och utbyggnad av Liljevalchs konsthall samt att åtgärderna är angelägna och i linje med stadens planering och kommunfullmäktiges uppdrag.

Våra synpunkter

Liljevalchs, stockholmarnas konsthall, står inför en välbehövlig renovering samt om- och tillbyggnation. Detta ärende möjliggör förändringar nödvändiga för att möta dagens klimat- och säkerhetskrav. Tillbyggnationen innebär även förbättrad service, ökad publik samt möjliggör för konsthallen att bedriva växelvisa utställningar. Sedan det förra genomförandebeslutet har utredningar visat på ett större behov av grundförstärkningar samt högre kostnader för att säkerställa de kvalitativa målen än projekterat.

Liljevalchs är redan idag en byggnad av absolut högsta klass. Renovering och ombyggnation kommer att ske ytterst varsamt samt tillvarata och utveckla den befintliga byggnadens kvaliteter. Utbyggnaden kommer hålla samma höga arkitektoniska kvalité som den befintliga byggnaden. Tillbyggnaden blir ett tydligt exempel på hur en tillbyggnad kan bidra till att öka de värden som finns i en fastighet och kommer sätta standard för utvecklingen av Djurgården och andra känsliga miljöer.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl tillbyggnad resultateffekt fastighetsnämnden
3. Investeringskalkyl tillbyggnad resultateffekt staden
4. Investeringskalkyl (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli, Stadshuset, plan 4)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Joakim Larsson (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut godkänns.
2. Därutöver anføres följande.

Liljevalchs är en mycket populär konsthall för stockholmarna och en viktig del av Stockholms kulturliv. Att nu gå vidare med planerna på att låta Liljevalchs utvecklas är både välkommet och välbehövligt. Kostnadsutvecklingen för Liljevalchs är dock oroväckande. Projektet har redan överskrivit budget med nästan 50 procent jämfört med inriktningsbeslutet och delar av fördyringen har inte tillräckligt klargjorts. Den här typen av kostnadsöverskridanden riskerar tränga undan andra angelägna investeringar på kulturområdet och vi instämmer i stadsledningskontorets uppmaning att det är viktigt att fastighetsnämnden vidtar krafttag för att förbättra kostnadsprognoserna initialt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra till- och ombyggnad av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 till en sammanlagd investeringsutgift om 165,0 mnkr.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra grundförstärkning, renovering och byggnation av befintlig konsthall och restaurang Blå Porten inom fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 till en sammanlagd investeringsutgift om 91,0 mnkr.

3. Kulturnämnden medges rätt att investera i inredning och belysning för Liljevalchs konsthall till en sammanlagd investeringsutgift om 5,0 mnkr.
4. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
5. Fastighetsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Kulturnämnden medges rätt att teckna tillägg till hyresavtal med fastighetsnämnden om cirka 11,0 mnkr år ett till följd av investeringen.

Stockholm den 13 januari 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Kommunfullmäktige tillförde i budget 2013 och 2014 kulturnämnden 9,0 mnkr respektive fastighetsnämnden 121,0 mnkr i investeringsmedel för till- och ombyggnad och renovering av Liljevalchs Konsthall.

Fastighetsnämnden och kulturnämnden beslutade om inriktningsbeslut i augusti 2014. Investeringsutgiften bedömdes till 177,0 mnkr inklusive investeringsutgifter för restaurang Blå Porten. Av dessa utgjorde 5,0 mnkr inredning och belysning. Kommunstyrelsens ekonomiutskott behandlade ärendet utifrån hyresperspektivet i juni 2014 och godkände en hyra om 8,9 mnkr. I projektet som innefattar fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 ska konsthallen få kafé, klimatreglering, fler toaletter och bättre butiks-, teknik- och lagerutrymmen samt bättre in och- urlastning. Projektet kommer också kunna förbättra växelverkan mellan större och mindre utställningar.

Den 20 oktober 2015 beslutande fastighetsnämnden och kulturnämnden att godkänna genomförandet av till- och ombyggnad och renovering av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 till en investeringsutgift om 261,0 mnkr och att hemställa ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2015 följande.

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.

Reservation anfördes av vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) och

Henrik Sjölander m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Per Ankersjö (C) och Lisa Fuglesang (KD) som instämde i förslag till beslut från vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M).

Fastighetskontorets och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 17 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 oktober 2015 följande.

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.

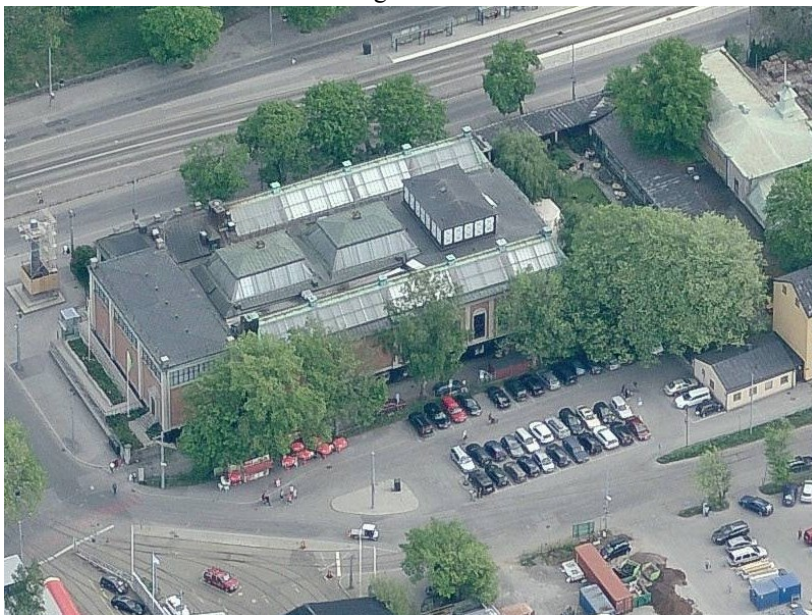
Reservation anfördes av Rasmus Jonlund m.fl. (L) och Sophia Granswed m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Pelle Thörnberg (C) och Ulf Lönnberg (KD) som instämde i förslag till beslut från vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M).

Fastighetskontorets och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande

daterat den 17 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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 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 kulturnämnden 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 kulturnämnden 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

Arkitektävling

I mars 2013 bjöd fastighetskontoret in till en internationell arkitektävling 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 restaurant Blå Porten.
- 3b Grundförstärkning av befintligt 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 sättningsproblematik. 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.
- Bygglövsansökan.
- 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:

Projekt mål

- Att tillbyggnaden ska hålla en hög klass vad gäller gestaltning, såväl exteriört som interiört, samt att byggandet hanteras med finess 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. Sammanställande 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 underhållsåtgärder (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 (mnkr)	2018	2019	2020
Hyresökning tillbyggnation	8,9	8,9	8,8
Hyresökning reinvestering konsthall	1,1	1,1	1,1
Hyresökning grundförstärkning	1,1	1,1	1,1
Hyresökning 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 mnkr. 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 mnkr 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 mnkr 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 pålplan, beskrivningar och AF-del (allmänna föreskrifter).

Hyses- 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.

Hyresintäkten 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 kvalitéerna 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

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 november 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att nämnden planerar en upprustning och utbyggnad av Liljevalchs konsthall. Åtgärderna är angelägna och i linje med stadens planering och kommunfullmäktiges uppdrag.

Den totala investeringsutgiften bedöms till 261,0 mnkr vilket kan jämföras mot 177,0 mnkr vid inriktningsbeslut. Projektets utgifter har därmed ökat med närmare 50 procent sedan inriktningsbeslut. Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden i ett antal projekt har haft stora svårigheter att göra kostnadsbedömningar i tidiga skeden. Stadsledningskontoret anser att fastighetsnämnden fortsättningsvis, i tidiga skeden av projekt, ska försäkra sig om viktiga omständigheter som till exempel beskaffenhet avseende markförhållanden, vilket i ett flertal fall förklarar stora utgiftsökningar. Det är angeläget att beslutsunderlag i tidiga skeden innehåller tillräckliga marginaler för risk och oförberett.

Projektets huvudsakliga finansiering ska ske genom stadsinterna intäkter, varför nuvärdet på stadsövergripande nivå förutsätts bli negativt. Fastighetsnämnden har redogjort för att investeringen för staden som helhet har ett negativt nuvärde om 210,0 mnkr. Det saknas dock en investeringskalkyl på projektet som helhet. Stadsledningskontoret anser att nämndens befintliga investeringskalkyler är osäkra och inte tillräckligt kompletta för att kunna bedöma nettonuvärde eller

avkastningspåverkan. Bland annat finns oklarheter i hur kalkylen är räknad utifrån tidsplanen, fördelning av underhåll och reinvesteringar, projektfinansiering med mera.

Stadsledningskontoret förutsätter vidare att fastighetsnämnden kan inrymma eventuella kommande underskott i befintlig driftbudget. Stadsledningskontoret anser vidare att fastighetsnämnden fortsättningsvis behöver förbättra sina rutiner om att säkerställa att dess ärenden är samstämmiga med tillhörande investeringskalkyler och budget, samt att investeringskalkylerna är fullständiga och genomarbetade.

Stadsledningskontoret förutsätter att nämnderna i sitt beslutsunderlag tagit med eventuella utgifter och driftkostnadsförändringar för att klara verksamheten med eventuella ersättningslokaler eller intäktsbortfall om lokalerna måste stänga under ombyggnationen. Stadsledningskontoret förutsätter vidare att den projektbudget som ingår i investeringsunderlaget innehåller tillräckliga marginaler för att hantera kvarstående utgiftsökningar för till exempel konstnärliga kvaliteter och eventuella fel som till exempel skillnaderna mellan tidsplan och utgifter i projektbeskrivning och investeringskalkyl kan medföra.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra till- och ombyggnad av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 till en sammanlagd investeringsutgift om 165,0 mnkr och att genomföra grundförstärkning, renovering och byggnation av befintlig konsthall och restaurang Blå Porten inom fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 till en sammanlagd investeringsutgift om 91,0 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att kulturnämnden medges rätt att investera i inredning och belysning för Liljevalchs konsthall till en sammanlagd investeringsutgift om 5,0 mnkr.

Utgifter och driftkostnadsförändringar för 2016 ska rymmas inom nämndernas investerings- respektive driftbudget. Utgifter och driftkostnadsförändringar för kommande år behandlas i budget för 2017.

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av föreslagna investeringar i till- och ombyggnad och renovering av Liljevalchs samt inredning och belysning föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen för egen del beslutar att kulturnämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en hyra om cirka 11,0 mnkr år ett.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M) enligt följande.

1. Att godkänna kontorets förslag till beslut
2. Att därutöver anföra följande:

Liljevalchs är en mycket populär konsthall för stockholmarna, och en viktig del av Stockholms kulturliv. Att man nu går vidare med planerna på att låta Liljevalchs utvecklas är både välkommet och välbehövligt. Kostnadsutvecklingen för Liljevalchs är dock oroväckande. Projektet har redan överskrivit budget med 82 mnkr jämfört med inriktningsbeslutet och delar av fördyringen har inte tillräckligt klargjorts. Den här typen av överskridanden riskerar tränga undan andra angelägna investeringar på kulturområdet. Därför är det viktigt att fortsättningsvis ha en strikt kostnadsuppföljning.

Kulturnämnden

Reservation anfördes av Rasmus Jonlund m.fl. (L) och Sophia Granswed m.fl. (M) enligt följande.

1. Att godkänna kontorets förslag till beslut
2. Att därutöver anföra följande:

Liljevalchs är en mycket populär konsthall för stockholmarna, och en viktig del av Stockholms kulturliv. Att man nu går vidare med planerna på att låta Liljevalchs utvecklas är både välkommet och välbehövligt. Kostnadsutvecklingen för Liljevalchs är dock oroväckande. Projektet har redan överskrivit budget med 82 miljoner kronor och delar av fördyringen har inte tillräckligt klargjorts. Den här typen av överskridanden riskerar tränga undan andra angelägna investeringar på kulturområdet. Därför är det viktigt att fortsättningsvis ha en strikt kostnadsuppföljning.