

Handläggare

Lars Westerberg
08-508 269 32
lars.westerberg@stockholm.se

Stefan Båmstedt
08-508 279 08
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden
2016-03-15

Fastigheten Hasseln 4, Oscarsteatern, omläggning av taket. Slutrapport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets slutrapport avseende genomförd omläggning av taket på Oscarsteatern till en slutkostnad om 21,0 mnkr.

Jenny Rydåker
Tf Förvaltningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har nu slutfört omläggningen av taket på Oscarsteatern till en slutkostnad om 21,0 mnkr. Slutkostnaden har blivit 3,0 mnkr eller drygt 16 procent högre än vad som beräknades i genomförandebeslutet. Detta beror på att projektet fick en betydligt större omfattning allt eftersom arbetet fortskred. Omfattande röt-skador i underliggande träkonstruktioner uppdagades på grund av tidigare vattenäckage och genom projektets svårighetsgrad med krav på stor hantverksskicklighet, behövdes längre tid tas i anspråk. Sammantaget har detta inneburit att hela år 2015 behövt tas i anspråk för att återställa taket till sitt ursprungliga skick. Det genomförda arbetet finns mycket väl dokumenterat och har också hela tiden följts av länsstyrelsens antikvariska enhet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Koppartaket på Oscarsteatern är av många ansett som Stockholms vackraste tak. De nya plåtarbetena har utförts av personer som behärskat den teknik som ursprungligen användes då byggnaden uppfördes, till exempel för olika tidstypiska detaljarbeten.

Det tillstånd som erhöles från länsstyrelsen för att genomföra arbetet på den byggnadsminnesförklarade byggnaden, var förknippat med villkor som bland annat innebar att arbetet skulle utföras under medverkan av antikvarie. Dokumentation skulle ske av såväl rivning som nyläggning av plåt och träunderlag med angivelser av mått, läggningsteknik, ritningar, fotografier och textkommentarer.



Klocktornet på Oscarsteatern sett från Kungsgatan i december 2015.

Bakgrund

Oscarsteatern uppfördes i början av 1900-talet i jugendstil och invigdes i december 1906. Arkitekt var Axel Johan Anderberg, vår mesta teaterarkitekt som också har ritat Kungliga operan och andra teatrar i landet.

Byggnaden är förklarad som byggnadsminne sedan 1982. Det innebär att de skyddsföreskrifter som utfärdades i samband med beslutet ska följas vid de underhålls- och reinvesteringsåtgärder som fastighetskontoret i egenskap av fastighetsägare vill göra. Under 2013 påbörjades en omfattande renovering av byggnadens taktäckning och fasad. Det påbörjade arbetet omfattade byte av hela taktäckningen med undantag av bland annat det rikt dekorerade klocktornet som var klätt med ursprunglig kopparplåt från 1905-1906 då byggnaden uppfördes.

Då borttagandet av den befintliga och uttjänta kopparplåten på tornet påbörjades, upptäcktes dels att den plåten var mycket skör och dels att rötskadorna på den underliggande träkonstruktionen var så stora att betydligt mer omfattade åtgärder behövde utföras. Vid en expertisbesiktning i januari 2014 konstaterades att den befintliga kopparplåten svårigen kunde behållas och bara skarvas med ny plåt där skadorna var som störst. Ett utbyte i sin helhet ansågs därför vara den enda rimliga lösningen. I samband med besiktningen konstaterades att det ursprungliga plåtarbetet delvis ansågs som undermåligt utfört genom att plåten var klippt, spikad och lödd i stället för falsad. Detta var också en orsak till de svåra rötskador som kunde konstateras på den underliggande träkonstruktionen. Besiktningsmannen rekommenderade också byte av hela tornets plåttäckning.



Bilden visar den underliggande träkonstruktionen på en del av klocktornet.

Ju mer av den underliggande träkonstruktionen om frilades, desto mer kunde kontoret konstatera att det inte bara handlade om att byta gammal kopparplåt mot ny. Även den underliggande träkonstruktionen måste åtgärdas.



Så här ser den övre delen av klocktornet ut sedan den underliggande träkonstruktionen renoverats samt tätats och nya kopparplåtar har börjat monteras.

I den anmälan av åtgärderna som skedde till länsstyrelsen, angavs att föreslagna plåtarbeten ska utföras så att det motsvarar det ursprungliga, med undantag från att tidigare spikade och lödda skarvar i stället ska falsas på ett traditionellt sätt. Härigenom ökar säkerheten så att den nya kopparplåtbeläggningen håller tätt.



Ett foto av ett hantverksmässigt väl utfört arbete som uppfyller de krav som kan ställas på takarbete utfört på ett byggnadsminne som Oscarsteatern.

Länsstyrelsens beslut enligt 3 kap 14 § KML, Kulturmiljölagen, att lämna tillstånd för de ansökta upprustningsåtgärderna för Oscarsteaterns klocktorn var förknippat med en del villkor bland annat följande:

- Arbetet ska genomföras under antikvarisk medverkan av en av Länsstyrelsen godkänd fristående antikvarie.
- Ny opatinerad kopparplåt ska ersätta ytor med äldre plåt.
- Förzinkad stålplåt ska ersätta utjänta skymda delar.
- Den nya plåten ska kopiera det befintliga takets utförande så långt möjligt. Antikvarisk plåtkunnig expert avgör på plats.
- Det befintliga plåttaket med träunderlag dokumenteras av den antikvariska experten innan och under rivning.
- Skriftlig rapport ska sändas till Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet.
- Länsstyrelsen ska kallas till slutbesiktning.

Fastighetskontoret har i sitt restaureringsarbete följt dess villkor, även om det inneburit en hel del svårigheter och framförallt tidsförlängning genom de utökade restaureringsbehov som visat sig tillkomma under arbetets gång. Nu i februari 2016 är dock den sista kopparplåten i projektet monterad.



Ny kopparplåt håller på att monteras på klocktornet.

Mål och syfte

Syftet med omläggningen av Oscarsteaterns tak och i synnerhet det genomförda kopparplåtarbetet på klocktornet, är att säkerställa dess fortsatta utseende och funktion under lång tid framöver till skydd för kommande generationer. Det är också något som är syftet med en byggnadsminnesförklaring.

Ekonomi

Det under 2013 utförda takarbetet på Oscarsteatern kostade 10,2 mnkr. I det arbetet ingick dock inte klocktornet. Kontoret beräknade efter utförd besiktning och inhämtande av utlåtande från antikvarisk expertis samt hänsynstagande till Länsstyrelsens angivna villkor i tillståndet, att slutkostnaden för hela projektet skulle uppgå till 18,0 mnkr. Det visade sig vara en alltför optimistisk antagen summa. Tillkommande behov visade sig under arbetets gång, framför allt gällande underliggande träkonstruktioner som visade sig vara i sämre kondition än förväntat. Detta innebar också att utförandet drog ut på tiden och tog hela 2015 i anspråk. Slutresultatet blev dock mycket lyckat.



Ett exempel på en hantverksmässigt utförd detalj i kopparplåt för klocktornet.

Risker

Stora delar av arbetet utfördes med stor hantverksskicklighet på plats för att så mycket som möjligt efterlikna hur det befintliga tornet var konstruerat. Det var också ett av de antikvariska villkor som Länsstyrelsen ställde. Bedömningen vid den inledande besiktningen var att all kopparplåt behövde bytas ut, vilket också visade sig stämma. Den gamla plåten var i för dåligt skick för att bara kunna skarvas i vissa delar. Att blanda gammal och ny plåt innebär också en kortare livslängd. Nu räknar kontoret med att förlänga livslängden med 100 år. I underlaget för genomförandebeslut angavs att eftersom all befintligt plåt på tornet ännu inte är avlägsnat, så visste inte kontoret omfattning av byte av underliggande trävirke. Det visade sig dock vara en hel del som behövde göras.

Förberedande arbeten med övrig delar

Innan själva plåtarbetet startade, utfördes också en hel del arbete med övre delen av fasaden och olika takelement som också var i stort behov av upprustning. Under 2012 utfördes sådana arbeten för 2,8 mnkr och under 2013 för 9,2 mnkr. Även dessa arbeten ingår i den redovisade totalkostnaden om 21,0 mnkr.



Vissa utsmyckningsdelar tillhörande taket riskerade att lossna och ramla ner om inte åtgärder vidtogs.



Lös puts avlägsnades innan ny lades på.

Kontorets analys

Fastighetskontoret bedömer att de genomförda åtgärderna har varit nödvändiga för att bevara utseende och funktion hos taket på den byggnadsminnesmärkta Oscarsteatern. Det gamla drygt 100-åriga taket hade nått sin tekniska livslängd och inläckande regn orsakade att den underliggande konstruktionen rötskadades. Nu är taket och framför allt klocktornet som av många anses som stadens vackraste tak, återställt i sin forna glans.



Klocktornet på Oscarsteatern försett med ny kopparplåt, februari 2016.

SLUT