



Handläggare
Annica Lempke
Utredningsenheten

Diarienummer
2017KS/0710

Kommunstyrelsen

Inriktning och innehåll avseende Porslinsfabriken

Förslag till beslut

Kommundirektören får i uppdrag att återkomma med förslag på inriktning och innehåll för att säkerställa att ett kultur- och upplevelsecenter i Gustavsbergs hamn kan uppnås med långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Värmdö kommun har förvärvat den före detta hushållsporslinsfabriken i Gustavsbergs hamn för att uppföra ett upplevelse- och kulturhus, den så kallade Porslinsfabriken. Kommunfullmäktige har avsatt 175 mnkr för ombyggnation samt 25 mnkr för inredning.

Omständigheter har sedan projektet initierades kommit att påverka förutsättningarna för ett genomförande i enlighet med planeringen: (i) Gustavsbergs Porslinsmuseums nuvarande lokaler i det så kallade Torkhuset ska renoveras för upp till 10 mnkr och långsiktigt bibehållas för museiverksamhet. Att Porslinsmuseet exkluderas ur Porslinsfabriken påverkar det planerade verksamhetsutbudet i Porslinsfabriken i hög utsträckning, såväl som de ekonomiska förutsättningarna. (ii) Deformationer i takkonstruktionen i Porslinsfabriken har uppdagats. Kalkyler på nödvändiga åtgärder avseende takkonstruktionen indikerar en kostnadsökning på ca 80 mnkr samt stora störningar i närområdet i samband med takbyte.

Kostnaderna för utbyte av tak omfattas inte av projektets ursprungliga budget. Inte heller var kostnaderna för den planerade renoveringen av Torkhuset en del av de ekonomiska förutsättningarna när kulturhusprojektet initierades. Därmed förändras förutsättningarna väsentligt, såväl utbudsmässigt som ekonomiskt.

De förändrade förutsättningarna gör att det finns anledning att närmare utvärdera projektets inriktning och innehåll, och den före detta hushållsporslinsfabrikens framtida användning.

Kommundirektören föreslås få i uppdrag att återkomma med förslag på inriktning och genomförande för att säkerställa att ett kultur- och upplevelsecenter i Gustavsbergs hamn kan uppnås med långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Bakgrund

Värmdö kommun förvärvade i juni 2012 den före detta hushållsporslinsfabriken i Gustavsbergs hamn. Fastigheten bedömdes redan vid förvärvet vara i stort behov av

Diarienummer
2017KS/0710

renovering. En idé- och förstudie i syfte att undersöka möjlig utveckling och användning av lokalerna genomfördes under 2012 och 2013. Kommunfullmäktige avsatte 175 miljoner kronor för ett nytt upplevelsecenter/kulturhus i delar av hushållsporslinsfabrikens gamla lokaler i drift- och investeringsbudget för 2014. Upplevelse- och kulturhuset benämndes Porslinsfabriken.

Projektering och upphandling av entreprenadarbeten genomfördes. I samband med detta genomfördes besiktningar av takkonstruktionen. Ombyggnationen påbörjades under sommaren 2016 med rivningsarbeten, men stoppades relativt omgående under oktober 2016 på grund av att brister i takkonstruktionen upptäcktes. Sedan dess har ombyggnationen varit stoppad i avvaktan på utredning om teknisk lösning för att åtgärda takkonstruktionen. Utredning slutfördes under september 2017 och gav vid handen att stora delar av taket bör bytas ut i sin helhet.

Ärendebeskrivning

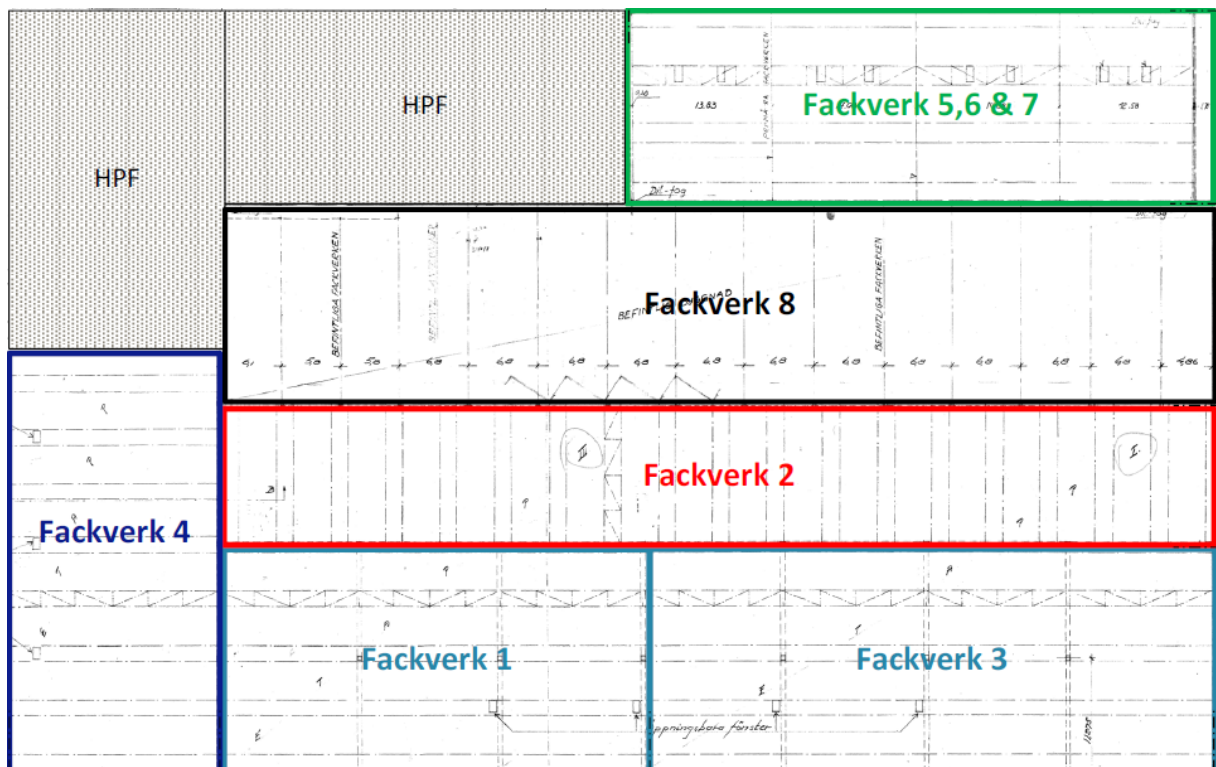
Behov av byte av tak

Arbetet med renovering av Porslinsfabriken omfattade vissa förstärkningar av takets stålkonstruktion samt tilläggsisolering och nytt ytskikt för utvändiga delar. Vid rivning av inklädnader uppdagades att takkonstruktionen hade kraftiga deformationer som måste åtgärdas¹. Vidare undersöktes åldersbeständigheten hos yttertaketets lättbetongelement, som konstaterades ha uppnått sin tekniska livslängd och därför behöver ersättas. Större delen av Porslinsfabrikens takkonstruktion behöver därmed bytas ut för att möjliggöra att planerad verksamhet kan bedrivas i lokalerna.

Vissa delar av takkonstruktionen på lokalen är korrekt dimensionerad och behöver inte bytas ut. Detta omfattar Hushållsporslinsfabrikens verksamhet, benämnt HPF i bilden nedan. Då verksamheten som bedrivs alstrar värme täcks taket inte av snö, varvid rasrisk i samband med detta inte uppstår. Takkonstruktionen benämnd fackverk 4, vid lokalerna som nyttjas av Hemköp, bedömdes vid inspektion hösten 2016 utgöra risk för ras och har därför förstärkts med en stålkonstruktion.

¹ Det var under projekteringsfasen inte möjligt att bedöma status på takkonstruktion då undertak, installationer och andra inklädnader dölde delar av den.

Diarienummer
2017KS/0710



Delplan över Porslinsfabriken.

Antikvarisk bedömning

Gustavsberg är ett område av riksintresse, som är kulturhistoriskt värdefullt. Detta innebär att plan- och bygglagens krav om förvanskningförbud, underhåll, varsamhetskrav och krav på rivningslov gäller. I ett antikvariskt utlåtande om Gustavsberg 1:468, Porslinsfabriken, framgår bland annat att delar av taket är bevarandevärdt och q-märkta². Dessa delar utgörs av fackverk 1, 3 samt 4.

Ekonomiska förutsättningar med handlingsalternativ

Ett byte av tak innebär ekonomiska konsekvenser för projektets genomförande. Tidiga kalkyler baserade på offertförslag indikerar att storleksordningen på takbytet innebär en kostnadsökning på ca 80 mnkr. I förhållande till de medel som kommunfullmäktige har avsatt för Porslinsfabriken, 175 mnkr, så kan fördyringen sägas vara betydande.

För att hantera fördyringen kan följande handlingsalternativ redovisas

- Omprioritering inom befintlig investeringsram
- Utökning av investeringsram
- Förnyelse av inriktning för kultur- och upplevelsecentret

Omprioritering inom befintlig investeringsram innebär att utbytet av taket sker inom ramen för befintlig budget (175 mnkr). Tidiga kalkyler indikerar en kostnadsfördyring i

² q-märkt är en byggnad eller del av byggnad som är särskilt kulturhistoriskt värdefull och inte får förvanskas.

Diarienummer
2017KS/0710

storleksordningen 80 mnkr. Den slutliga kostnaden är okänd. Den prognosticerade takfördyringen innebär att en väsentlig del av de medel som projektets genomförande kräver och som kommunfullmäktige avsatt, istället kommer att användas för att åtgärda enbart taket. Kostnaderna för övriga nödvändiga åtgärder behöver sänkas. Därmed riskeras målet om att skapa ett samlat upplevelse- och kulturhus med hög lokal och regional attraktivitet som rymmer ett nytt huvudbibliotek, flertalet lokaler för dans, teater och musik, nya lokaler för Gustavsbergs konsthall, cafeteria/restaurang, en större samlingslokal med möjligheter till arrangemang och nya lokaler för ungdokumentation m.m. stå i så stark kontrast med det förväntade slutresultatet att genomförandet kan ifrågasättas.

Till detta kommer även att ca 1 000 kvm för närvarande helt saknar verksamhetsinriktning till följd av att museiverksamheten ska bibehållas i Torkhuset.

I det fall som investeringsramen om 175 mnkr bibehålls beräknas den interna hyreskostnaden för kommunen uppgå till cirka 23 mnkr årligen (preliminär beräkning).

Sammantaget innebär handlingsalternativet att det finns risk för att intentionerna och målet med upplevelse- och kulturhuset inte uppnås.

Utökning av befintlig investeringsram innebär att upplevelse- och kulturhuset i allt väsentligt genomförs i enlighet med intentionerna (med undantag av att Gustavsbergs Porslinsmuseum inte omfattas av verksamhetsutbudet.) För detta krävs på grund av takbytet en utökning av projektbudgeten med uppskattningsvis 60 mnkr baserat på nuvarande information. Kalkyler har gjorts i ett relativt tidigt skede, vilket innebär att den faktiska summan först kan redovisas efter projektering och upphandling. Till detta kan läggas renoveringen av Torkhuset.

Även i detta fall tillkommer omständigheten att ca 1 000 kvm för närvarande saknar verksamhetsinriktning till följd av att museiverksamheten ska bibehållas i Torkhuset.

Ingen preliminär hyresberäkningar men det kan konstateras att den väsentligt överstiger 23 mnkr årligen.

En utökning av investeringsramen innebär att den budgetram som fullmäktige beslutat om åsidosätts, sannolikt påverkar finansieringen av annan nödvändig infrastruktur och påverkar kommunens ekonomiska läge.

Förnyelse av projektets inriktning innebär att alternativ användning av hela eller delar av den före detta hushållsporslinsfabriken utvärderas samtidigt som alternativa möjligheter för att tillförsäkra att intentionerna med ett upplevelse- och kulturhus uppnås med prioritering av ett nytt huvudbibliotek och lokaler för dans, teater och musik.

En förnyelse av projektets inriktning baseras på utgångspunkten att endast resterande delen av avsatta investeringsmedel kan användas.

Diarienummer
2017KS/0710

Bedömning

Värmdö kommuns beslut om bygga upplevelse- och kulturhuset Porslinsfabriken är uttryck för viljan och behovet av att (i) skapa en levande miljö för boende och besökare i Värmdö och i Gustavsbergs hamn, (ii) säkerställa goda villkor för kultur-, skapande och upplevelser samt (iii) bevara och utveckla den unika kulturmiljön i hamnen. Ett nytt huvudbibliotek som demokratisk samlingsplats samt lokaler för skapande (främst dans, teater och musik) som i högre grad matchar de behov som finns idag och framtiden har lyfts fram som särskilt viktigt. Denna inriktning bör ligga fast.

De deformationer som upptäcks i takkonstruktionen och de kostnader som är förknippade med att åtgärda dessa förändrar väsentligt projektets genomförande. Till detta kommer att Gustavsbergs Porslinsmuseum även fortsättningsvis förväntas bedriva verksamhet i det så kallade Torkhuset, vilket förändrar de ursprungliga intentionerna med upplevelse- och kulturhuset.

Med anledning av dessa omständigheter bedömer förvaltningen att det finns anledning att ifrågasätta den nuvarande inriktningen och ge utrymme för att utvärdera projektets inriktning och innehåll, samt alternativ för den före detta hushållsporslinsfabrikens användning.

Kommundirektören får i uppdrag att återkomma med förslag på inriktning och genomförande för att säkerställa att ett kultur- och upplevelsecenter i Gustavsbergs hamn kan uppnås med långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Förslaget ska säkerställa att inriktningen (i-iii ovan) ligger fast, innehålla ekonomisk konsekvensanalys, redovisning av alternativ användning av hela eller delar av den före detta hushållsporslinsfabriken samt omfatta förslag på hur behovet av ett nytt huvudbibliotek och lokaler för kultur och skapande m.m. kan säkerställas.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser. Syftet med det uppdrag som föreslås är att säkerställa kommunens kontroll och rådgivning över de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna.

Konsekvenser för miljön

Ärendet bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för miljön. Vid ombyggnad kan material ersättas med nya, mer miljövänliga alternativ i enlighet med kommunens fastighets- och lokalpolicy³.

Konsekvenser för medborgarna

En levande miljö i Gustavsbergs hamn med tillgång till kultur och upplevelser, både inomhus men också utomhus i form av offentlig konst och scener, är av betydelse för medborgarnas

³ I enlighet med fastighets- och lokalpolicyn ska kommunens fastigheter byggas energi- och resurssnålt med minsta möjliga miljöstörning samt med låg livscykelkostnad. En minskad energianvändning, sunda materialval och en minskad miljö- och klimatpåverkan ska eftersträvas vid såväl ny-, om- eller tillbyggnation liksom vid sedvanliga underhållsrenoveringar av kommunens lokaler.

Diarienummer
2017KS/0710

vardagsupplevelse av att bo i Värmdö kommun. Kulturmiljön är unik och en tillgång för alla. Att olika miljöer i och omkring Gustavsbergs hamn kan bindas ihop på ett för medborgarna tillgängligt sätt ökar det samlade värdet och skapar förutsättningar för en levande miljö. Att ta utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen som exempelvis Hushållsporslinsfabriken, Gula Byggningen och Tornhuset och samtidigt ge utrymme för att nå de krav som ställs på byggnader och lokaler nu och i framtiden är ett sätt att levandegöra kulturmiljön.

För medborgarna bedöms tillgängligheten till de värden som upplevelse- och kulturhuset representerar vara det primära. Framst gäller det ett nytt huvudbibliotek samt lokaler för dans, teater och musik. En samlokalisering till just den före detta hushållsporslinsfabriken är sannolikt av jämförelsevis underordnad betydelse. Att de långsiktiga ekonomiska riskerna därutöver kan begränsas till en rimlig omfattning bedöms allmänt ligga i medborgarnas intresse.

Konsekvenser för barn

Ärendet bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för barn utöver de som har identifierats för medborgare i övrigt.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Antikvariskt utlåtande avseende Gustavsberg 1:468	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Ekonomi- och uppföljningssektorn

Styrgruppen för projektet

Camilla Broo
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorchef administration