



Porslinsfabriken - analys inför ett omtag

Sammanfattning

För att inom given budgetram kunna förverkliga målsättningen med ett kultur- och upplevelsecentrum i före detta hushållsporslinsfabriken föreslås ett radikalt omtag där endast fasaden behålls och en ny byggnad med ett atrium mot Chamottehuset tillskapas. Byggnaden förses med pulpettak och mindre partier av sågtandstak mot öster och väster. En öppen gård, atrium, med en kombinerad kultur- och lekpark kan anläggas för att ytan för porslinsmuseet utgår och vissa ytor minskats i jämförelse med nuvarande stoppade förslag till Porslinsfabrik.

I och med att en helt ny takkonstruktion byggs istället för nuvarande som uppnått sin tekniska livslängd skapas en hållbar byggnad som genom en öppen planlösning kan disponeras olika över tiden för att svara upp mot olika epokers behov av en bas för kultur och upplevelser i Värmdö.

Bakgrund

I och med att kommunen 2012 förvärvade före detta hushållsporslinsfabriken, HPF, började planerna på byggande av ett samlat kultur- och upplevelsecentrum i kommunen att ta form. 2014 avsattes 175 mnkr för ombyggnad av HPF samt 25 mnkr för inredning.

Utgångspunkt för fastighetsinnehavet i hamnen och målbilden för kulturprojektet är att skapa ett kluster för kultur och design som blir ett centrum för upplevelser för alla åldersgrupper i kommunen. I utvecklingen ska ingå att bevaka tillgång på verksamhetslokaler samt bedöma avsättning av enskilda fastighetsobjekt som kommunen äger i hamnområdet.

Sommaren 2016 inleddes ombyggnaden efter en omfattande planering och projektering. Redan i oktober 2016 stoppades byggnadsarbetena på grund av att sättningar i takkonstruktionen uppstod. Utredningar visade att delar av takkonstruktionen uppnått sin tekniska livslängd. Kostnader för ombyggnad av taket uppskattades till allt mellan 40 och 80 mnkr. Till följd här av beslutade kommunstyrelsen 2017-10-11 § 206 att uppdra åt kommundirektören att återkomma med förslag på hur kommunen kan säkerställa att ett kultur- och upplevelsecenter i Gustavsbergs hamn förverkligas på ett långsiktigt hållbart sätt.

För att analysera förutsättningarna med beaktande av de möjligheter och hinder som råder att disponera HPF för ett kultur- och upplevelsecentrum har denna utredning utförts som baseras på idén att riva hela taket och bygga en något mindre byggnad med ett nytt och mera robust utformat tak.

Platsen för ett kultur- och upplevelsecentrum

I utredningar kopplade till planeringen av centrala Gustavsberg har två lägen övervägts. En utveckling kring teatern i centrum och en utveckling i hamnen. Fokus har lagts på utveckling av ett kultur- och upplevelsecentrum i hamnen för att kommunen äger lämpliga fastigheter och för att tanken med ett kluster där konst och design ingår kan tillskapas där.

Läget i centrum intill teatern har inte utretts närmare för att kommunen inte äger mark eller fastigheter lämpliga för ändamålet här och för att plan- och trafikfrågor inte är lösta i detalj.

Någon annan lämplig plats i eller utanför centrum för ett kultur- och upplevelsecentrum finns inte. En lokalisering i utkanten av Gustavsberg i anslutning till de områden som övervägs som alternativ för ett nytt idrottscentrum är mindre lämpligt främst för att kopplingen till kultur och design inte uppnås och en mötesplats bör placeras centralt.

Med andra ord är hamnen rätt plats för ett kultur- och upplevelsecentrum.

Möjliga lokaler för bibliotek, konsthall, möten med mera

Utgångspunkten för projektet Porslinsfabriken (PF) har varit och är att samla lokaler för kultur och upplevelser under ”ett tak” i lågdelen av före detta hushållsporslinsfabriken. Med stöd av förslag från fyra arkitektkontor togs ett förslag till kultur- och upplevelsecentrum fram.

Utöver denna byggnad finns Dekorhuset, G-studion, Torkhuset samt Gula byggnaden i kommunens ägo i hamnen.

I Dekorhuset finns ateljéer och Iittala-butiken. Byggnaden är i behov av en omfattande upprustning.

I G-studion finns ateljéer. Även denna byggnad är i behov av omfattande upprustning.

I Torkhuset finns porslinsmuseet. Byggnaden ska rustas upp en del för att även fortsättningsvis inrymma museet.

Gula byggnaden används som konsthall. I bottenvåningen finns en butik för konsthantverk.

Med andra ord utgör området redan idag ett kluster för konst och design. För att säkerställa kommunens målsättning för sektorn och området är det lämpligt att pröva om delar eller hela det framtida lokalbehovet inom området kan inrymmas i en modifierad HPF-byggnad.

Huvudmannaskapsfrågan

Kommunen har utrett förutsättningarna att avyttra fastigheter och verksamhetslokaler för att sen hyra in funktionsanpassade lokaler för att främst minska låneskulden. Utredningar visade att det på lång sikt inte är ekonomiskt fördelaktigt att sälja och

återförhyra lokaler på långa kontrakt. Först i ett ränteläge på sex till sju procent finns anledning att överväga annan förvaltningsform än eget ägande.

Enligt kommunens lokalpolicy ska kommunen endast äga och förvalta lokaler som behövs för kommunala verksamheter. Eftersom delar av HPF är tänkta som verksamhetslokaler och andra delar som affärs- samt tillverkningslokaler är fortsatt ägande samt viss försäljning en lämplig lösning.

Med andra ord förordas ett fortsatt ägande av huvuddelen av HPF-fastigheten. Möjligen kan den östra delen avstyckas och säljas.

Fastighetsutveckling i offentlig eller privat regi

I nuläget söker kommunen efter lösningar i samråd med de konsulter som medverkade i projekteringen av PF.

Om det är önskvärt att snabbt komma till skott och fullfölja projektet är ett omtag i egen regi att förorda. Kommunen äger processen, behöver inte göra om detaljplan eller ägna tid åt försäljning och avtalsfrågor med mera.

Initialt i ett omtag bör ingå att analysera behovet av kommunala verksamhetslokaler i området. Finns det behov av centrala lokaler för annat än kultur- och fritidsverksamhet på sikt? Eller är det möjligt att genomföra en fastighetsutveckling som inkluderar bostäder till exempel genom att överlåta till Värmdö Bostäder AB att bygga och förvalta någon del.

Arkitekternas förslag inkluderade en idé med bostäder. Men för att kunna realisera tanken krävs att detaljplanen ändras och att stora nya byggnadsvolymer tillskapas i form av till exempel en med Chamottehuset parallell byggnad i fem till åtta våningar.

Eftersom området är av riksintresse och byggnaderna är q-märkta är det sannolikt svårt att förverkliga tanken. En helt ny inriktning baserad på en detaljplan som inrymmer bostäder kommer att ta minst fem år till möjlig byggstart. Frågan är om det över huvud taget är möjligt med denna inriktning eftersom nuvarande detaljplan förutom q-bestämmelser innehåller ett rivningsförbud.

Fortsatt utredning bör däremot inkludera behovet av handelsytor i anslutning till Porslins kvarteren och tillverkningsytor för den fortsatta porslinsstillverkningen. Finns alternativa ytor för handel i Porslins kvarteren eller behövs fortsatt en yta motsvarande den som Hemköp disponerar i HPF. Enligt Hemköps butikschef är läget mycket bra och kundtillströmningen god, men lokalerna inte helt ändamålsenliga.

Tyvärr har den porslinsstillverkning som ännu pågår i en del av HPF lönsamhetsproblem. Det är därför tveksamt om man klarar den hyreshöjning som följer på en ombyggnad av HPF. Det är därför lämpligt att se om det finns någon alternativ placering i byggnads-komplexet.

Med andra ord är förmodligen enklast att bibehålla ursprungstanken att kommunen tar

fram ett nytt förslag och handlar upp en ny byggentreprenad och fortsätter att äga merparten av fastigheten. Möjligheten att utveckla del av fastigheten för handel bör utredas. I det bör ingå att pröva om byggnadsdelen kan avstyckas och säljas i linje med kommunens lokalpolicy.

Ombyggnad inom given ekonomisk ram

En ombyggnad av taket i nuvarande form är inte ekonomiskt försvarbar, stipulerad kostnad på mellan 40 och 80 mnkr är inte rimlig att belasta projektet med. Tekniskt är det tveksamt att anlägga så pass stora takytor med dålig avvattnings och risk för hög belastning av snömassor.

Frågan om utökad ram har presenterats, men kommunstyrelsen gav kommundirektören i uppdrag att finna en långsiktigt ekonomiskt hållbar lösning.

Med andra ord bör utgångspunkt för ett omtag vara att det finns 175 mnkr avsatt och att omkring 28 mnkr av dessa disponerats hittills. Avyttring av fastigheter eller del av fastighet kan ge intäkter som eventuellt kan tillföras projektet för att säkerställa byggandet av ett kultur- och upplevelsecentrum.

Med andra ord är det viktigt att utreda om det för cirka 150 mnkr går att tillskapa ett kultur- och upplevelsecentrum samt om viss kapitalförstärkning är möjlig genom avyttring av fastighetsdelar.

Detaljplanläget

Eftersom genomförandetiden för nuvarande detaljplan från 2002 gått ut har plan- och exploateringsavdelningen fått i uppdrag att se över planen.

Nuvarande detaljplan har skyddsbestämmelser för olika delar av HPF. Rivningsförbud gäller yttre partierna och byggnadernas fasader får endast ändras i samklang med byggnadens särart.

Rivningsförbud innebär att byggnadens stomme bör bevaras. Rivningsförbud och q-bestämmelse kan leda till ersättningsanspråk för inskränkningar i nyttjanderätten. Det senare innebär inget negativt så länge kommunen äger fastigheten och genomförandetiden gått ut.

För hela inre delarna av HPF gäller att ljusgård får anordnas enligt gällande detaljplan under förutsättning att byggnadernas yttre inte förvanskas. Detta gör det möjligt att utan planändring tillskapa den kultur- och lekpark som föreslås.

Detaljplanen behöver inte ändras för att genomförandetiden gått ut. Reglerna gäller tills ny detaljplan fastställs. Men eftersom hela kvarteret i nuläget är avsatt för centrumändamål, C, en vid planbestämmelse som kan leda till oönskad användning av lokaler inom området bör en översyn ske. Lämpligen ändras C till R, kvartersmark för besöksändamål som medger användning för till exempel kultur- och fritidsändamål. Genom tilläggsbestämmelser kan framtida användning av byggnaderna inom planområdet preciseras något mer. Till exempel för ateljéer och konstnärlig verksamhet.

Hela centrala Gustavsberg är av riksintresse för kultur. Det gäller både fabriksområdet och äldre bostadsbebyggelse. Det är årsringarna i fabriksbeståndet och helhetsmiljön som är av intresse att bevara och utveckla. Ett riksintresse får inte påtagligt skadas i övrigt ska det inte innebära ett hinder för lokal utveckling.

Om det visar sig att skyddsbestämmelserna utgör ett hinder för ett ekonomiskt och rationellt hanterande av byggnaderna kan alltid kommunen ändra bestämmelserna så att de anpassas till vad som är rimligt med hänsyn till byggnadernas framtida användning. En ändring av skyddsbestämmelser fordrar ett utökat planförfarande.

I samband med en översyn av detaljplanen bör den gemensamhetsanläggning som förvaltar utemiljö och parkeringsytor på kommunal mark upplösas. All allmän platsmark inom området bör förvaltas av kommunen.

Eftersom kulturmiljöer och riksintresse berörs bör initialt samtal föras med länsstyrelsen om möjligheterna att eventuellt inrymma ett mindre antal bostäder för att kunna få en ekonomisk bas för områdets omdaning.

Planprocessen kan ta mer tid än normalt för att risken för överklagande är påtaglig.

Med andra ord är det lämpligt men inte nödvändigt att se över detaljplanen för att bygga PF.

Förslag till omtag

Eftersom delar av takkonstruktionen över HPF uppnått sin tekniska livslängd och dessutom inte har fullgod bärighet är det enda rätta att riva bort hela taket. Platta tak i nordiskt klimat är i grunden olämpligt. Ett tak av den omfattning det rör sig om och med sågtandsprofil i vissa delar är tekniskt svårt att lösa och dyrt. Ett nytt motsvarande tak kommer att bli för dyrt för att rymmas inom given budgetram. Det är även tveksamt om ett sågtandstak är lämpligt för att det är svårt att isolera tillräckligt för att uppnå god energihushållning. Isoleras taket kommer inte snön att smälta bort och därmed ökar kravet på bärighet i konstruktionen.

I och med att porslinsmuseet inte ska ingå i PF är det möjligt att skapa ett atrium som gör att omgivande byggnadsdelar kan förses med pulpettak. I befintlig detaljplan anges att en ljusgård får anläggas. Det pekar mot att man redan när detaljplanen upprättades insåg problemet med ett gammalt industritak. Gården kan användas för servering och lek. På sikt kan delar av den som ligger mot Chamottehuset användas för framtida ökade lokalbehov.

Ett radikalt och kostnadseffektivt tillvägagångssätt är att riva allt utom fasad, pelare och bjälklag samt uppföra en helt ny byggnad med stora öppna ytor som medger en flexibel lösning som kan utvecklas över tiden. I nuläget är följande primära funktioner viktiga:

- | | |
|--|----------|
| - Entré med reception, toaletter, kapprum och café | 200 kvm |
| - Bibliotek | 1500 kvm |

- Möteslokaler och hörsal	500 kvm
- Rum för dans, musik och keramik samt förråd	900 kvm
- Kommunikationsytor	200 kvm
Summa	3300 kvm

Övriga funktioner i form av konsthall, porslinsmuseum samt kommunal musikskola kan behållas i befintliga lokaler och ändå ingå i det kulturkluster som är en målsättning för utvecklingen av centrala Gustavsberg.

Den östra delen av HPF som vetter ut mot Gustavsbergs allé föreslås disponeras för livsmedelsbutik, galleria, konsthall eller tillverkning av porslin. Från denna del bör en allmänt tillgänglig entré till kulturparken och kulthuset anordnas. Fastighetsdelen kan disponeras på olika sätt och eftersom en försäljning är möjlig är det lämpligt att inte låsa dispositionen i nuläget.

Tekniska nämnden har bett förvaltningen utreda om det är möjligt att ordna med fler parkeringsplatser i området. Ett alternativ är att bygga om delar av källarplanet för parkering. Man kan få ut ett 60-tal platser till en kostnad av 7,5 mnkr. Ett annat alternativ är att anlägga ett betongdäck öster om HPF. Genom detta täcks svackan mellan Gustavsbergs allé och HPF.

För att avleda vatten från pulpettaget och på ett enkelt och attraktivt sätt utnyttja den överyta som uppstår i och med att inte porslinsmuseet ska inrymmas i PF föreslås att en kulturpark anläggs i form av ett atrium, innergård. Parkytan hårdgörs och plantering av blommor och buskar görs i kärl. En mindre damm kan anläggas för att utjämna regnvattenflödet.

Dagvattnet leds via den kulvert som finns under den öppna ytan ut till kommunens ledningsnät öster om HPF. I samband med ombyggnaden är det lämpligt att kommunen förnyar ledningarna för vatten, avlopp och ventilation med mera genom kulverten.

En del av parken bör förses med gummiasfalt och lekredskap.

Översiktlig kalkyl

På basis av de skisser som utförts i form av en volymstudie har beräkningar gjorts av vad ombyggnaden av de olika byggnadsdelarna kommer att kosta. Beräkningarna visar att det är möjligt att inom given ram utföra ett kultur- och upplevelsecentrum trots att en betydande del (28 mnkr) redan disponerats.

En målsättning i omtaget är att så långt det är möjligt använda delar av redan gjord projektering. Även bygglovhandlingar bör kunna tas fram till stöd för ansökan om ett ändrat bygglov.

I budget 2014 avsattes 175 mnkr för investering i ett nytt kultur- och upplevelsecentrum. För inredning av anläggningen har ytterligare 25 mnkr avsatts.

I en separat kalkylsammanställning utförd av Ramboll redovisas kalkylen mera i detalj.

Nedan ges en översikt av kalkylens huvudposter:

Kostnader

Projektering och utförd produktion	30 mnkr
Ändring av entreprenadavtal	15 mnkr
Projektering, byggledning med mera	10 mnkr
Kultur- och upplevelsecentrum	60 mnkr
Kulturpark och markarbeten	10 mnkr
Garage	10 mnkr
Ny livsmedelsbutik, galleria och/eller konsthall	40 mnkr
Oförutsedda kostnader	10 mnkr
Hyresgästpassningar	5 mnkr

Summa kostnader **190 mnkr**

Finansiering

Budgetram	175 mnkr
Försäljning av Dekorhuset och G-studion	20 mnkr
Försäljning av östra delen	40 mnkr

Summa intäkter **235 mnkr**

Kalkylen visar att det går att uppföra ett modifierat kultur- och upplevelsecentrum och att det finns ett antal alternativa detaljlösningar som bör klargöras i fortsatta utredningar.