



Förslag till ny inriktning för Porslinsfabriken

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till ny inriktning för Porslinsfabriken.
2. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att ta fram programhandlingar för projektet med den nya inriktningen.
3. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt punkt 1 och 2 uppdrar kommunstyrelsen till kommundirektören att påbörja projektering, fastighetsutredningar inför försäljningar i syfte att genomföra projektet enligt ny inriktning.
4. Kommunfullmäktige beslutar att Dekorhuset och G-studion ska säljas.
5. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att genomföra försäljningen av Dekorhuset och G-studion.
6. Yrkanden i minoritetsåterremissen anses besvarade.

Beslutsnivå

1. Kommunfullmäktige
2. Kommunfullmäktige
3. Kommunstyrelsen
4. Kommunfullmäktige
5. Kommunfullmäktige
6. Kommunfullmäktige

Sammanfattning

En ny inriktning föreslås för att kunna förverkliga målsättningen med ett kultur- och upplevelsecentrum i före detta hushållsporslinsfabriken inom given budgetram. Inriktningen innebär att fasaderna bibehålls medan nuvarande bristfälliga tak rivs samt att en ny och mindre byggnad uppförs tillsammans med en attraktiv innergård. De yttre partierna av sågtandstaket behålls för att bibehålla det visuella intrycket av den kulturmiljö som byggnaden utgör. Övriga takpartier utförs som ett pulpettak, vilket bedöms vara en kostnadseffektiv lösning. Det centrala partiet av HPF kan utformas som en attraktiv innergård, en kulturpark med exempelvis planteringar, sittgrupper och lektytor.

I och med att en 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. År 2014 avsattes 175 mnkr för ombyggnad av HPF samt 25 mnkr för inredning, det vill säga totalt 200 mkr i investeringsmedel. Samtidigt avsattes/reserverades under 2015 och 2016 10 mkr för framtida driftskostnader, vilket under 2017 reducerades till 5 mnkr. Den totala driftkostnaden för det från början planerade kulturhuset har beräknats till ca 30 mnkr per år. Redan vid köpet av fastigheten fanns information om att taket hade brister.

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 härav beslutade kommunstyrelsen 2017-10-11 § 206 att uppdra åt kommundirektören att återkomma med förslag på hur kommunen med en delvis ny inriktning kan bygga ett kultur- och upplevelsecenter i Gustavsbergs hamn.

Inom ramen för kommundirektörens uppdrag att återkomma med förslag till ny inriktning har en analys av olika möjligheter utförts, se bilagda rapport.

Vid kommunstyrelsens beredning 2018-02-07 § 25 hänsköts ärendet till fullmäktige. Kommunfullmäktige beslutade 2018-02-21 § 34 om minoritetsåterremiss.

Ärendebeskrivning

Eftersom det visade sig att stora delar av takkonstruktionen uppnått sin tekniska livslängd har en ny lösning sökts som innebär att en robust och ur olika perspektiv hållbar byggnad kan uppföras inom given investeringsram.

En ny inriktning

Utgångspunkter är att platsen är given och att byggnadsarean kan minskas bland annat för att Gustavsbergs Porslinsmuseum ska vara kvar i Torkhuset. Den nya byggnaden kommer att innehålla bibliotek, konsthall, lokaler för möten, dans och musik med mera. Byggnadens planlösning och konstruktion kommer att presenteras i en programhandling som tillsammans med en detaljerad kalkyl kommer att tas upp till beslut i kommunfullmäktige.

Efter en genomgång av möjliga alternativ har en lösning baserad på en ny byggnadskonstruktion runt ett atrium valts. För att säkerställa att kulturvärdena så långt möjligt



bevaras föreslås att fasaderna bevaras och att sågtandsprofilen markeras i den nya takkonstruktionen.

I det norra partiet av Porslinsfabriken (PF) placeras i likhet med tidigare förslag kommunens kultur- och upplevelsecentrum. I det östra partiet av byggnaden skapas ytor för handel och porslinsstillverkning. I källarplanet finns livsmedelsbutik och lager. Här kan eventuellt även parkering anordnas.

Fyra intressenter har anmält intresse att förvärva Dekorhuset och G-studion, Värmdö Gustavsberg 1:488. Med hänsyn tagen till det långsiktiga ändamålet med fastigheten och det kraftigt eftersatta underhållet är det lämpligt att en försäljning genomförs till en part som både kan säkerställa att inriktningen med konst och design bibehålls och att en för ändamålet lämplig upprustning genomförs.

Försäljningen ska baseras på två av varandra oberoende värderingar. Tidigare värderingar indikerar ett värde på cirka 20 miljoner för Dekorhuset och G-studion.

Den intressent som i och med försäljningen av Dekorhuset och G-studion kommer att ta ansvar för upprustningen av byggnaderna ska i dialog med hyresgästerna svara för en successiv ombyggnad som möjliggör rimliga hyresnivåer baserat på långsiktiga kontrakt. Genom en precisering av ändamålet för aktuell kvartersmark i samband med att detaljplanen ses över ska syftet, kultur- och ateljéverksamhet, säkerställas.

De delar av den nya byggnaden som inte kommer att inrymma kommunala verksamhetslokaler kan på sikt avyttras i likhet med andra byggnader i området som kommunen äger.

I och med att nuvarande tak rivs och ett helt nytt koncept väljs finns i nuläget flera möjligheter att utforma lokalerna. På basis av erfarenheter från tidigare projektering ska en ny lösning presenteras i en programhandling som inkluderar tekniska beräkningar och ekonomiska kalkyler. Omtaget bör inkludera en satsning på iordningställande av intilliggande utemiljöer.

Svar på yrkanden i minoritetsåterremiss

Kommunstyrelsens uppdrag till kommundirektören inkluderar i allt väsentligt de punkter som yrkandena berör.

Yrkande 1.1: Ta fram en tydlig beskrivning och konsekvensanalys av skillnaderna i innehåll mellan det nya och gamla förslaget, vilka verksamheter som får plats och inte, kostnader i drift respektive investeringar för att bibehålla vissa verksamheter på annan eller ny plats.

I den programhandling som ska tas fram kommer ett förslag till disposition av ytorna att ingå liksom en utförligare kalkyl. Därmed blir det möjligt att göra jämförelser med tidigare utredningar.

Yrkande 1.2: Redovisa indikativ kostnadsuppskattning på att bibehålla ett alternativ med

tak (behöver inte vara samma takkonstruktion).

Yrkandet avser en prisuppgift för tak över hela HPF. I praktiken innebär det den tidigare kulturhuslösningen inklusive ett nytt tak. Det kommer att bli tal om en helt ny och mera komplicerad takkonstruktion eftersom avvattning inte kan ske på ett enkelt och robust sätt in mot en öppen gård. Avvattning av ett 100 årsregn på ett tak som är stort som en 11-spels fotbollsplan (vanligt vis ca 100m x 60m) är svårt att lösa om vattnet ska ledas ut över nuvarande fasad med sågtandslösning. I och med att en enig kommunstyrelse beslöt att ge kommundirektören i uppdrag att finna en hållbar lösning inom given kostnadsram är yrkandet inte möjligt att lösa. Tidigare kalkyler avseende renovering av taket visar en merkostnad om upp till 80 mnkr.

Yrkande 1.3: Ta fram en tydlig vision och plan för hur det nya förslaget, kulturhuset och innergården, kan utvecklas till ett attraktivt besöks- och aktivitetsmål som också stärker det lokala näringslivet inom kreativa näringar.

En vision och plan för den nya inriktningen inkluderas i förslag till programhandling med ny inriktning. Det nya förslaget ska baseras på visionen om ett samlat kultur- och upplevelsecentrum i kommunen, men med en ny gestaltning och till delar ändrad funktion genom att omfattningen minskas. I den beskrivning som hör till programhandlingen kommer samband med omgivande byggnader och verksamheter som ingår i kulturklustret att belysas.

Yrkande 1:4: Inhämta och redovisa uttalande från kulturantikvarie, planenhet och om möjligt Länsstyrelsen, om det nya förslagets ingrepp i kulturmiljön.

Samråd med kulturantikvarie, planenhet och länsstyrelsen kommer att initieras i inledningen av programarbetet för att klara ut om det ställs särskilda krav med hänsyn till riksintresse, rivningsförbud och bevarandebestämmelser.

Yrkande 1:5: Undersöka möjligheten att flytta konsthallen till kulturhuset och värdera Gula byggnaden, Tornhuset och byggrätten i nordöstra hörnet av parkeringen mot infarten till hamnen.

Förslaget ingår delvis i uppdraget eftersom tanken är att flytta konsthallen till det nya kultur- och upplevelsecentrumet. I och med det finns anledning att utreda och pröva om Gula byggnaden ska försäljas, liksom även Tornhuset. En prövning om avyttring av berörda fastigheter är i linje med uppdraget i årets budget till kommunstyrelsen. Det är också i överensstämmelse med den syn på fastighetsinnehav som kommunen uttryckt i lokalpolicyn.

Yrkande 2: Ta fram förslag på hållbar lösning som framtids säkrar konstnärverksamheterna i ateljéhusen. I uppdraget ska ingå olika alternativ, såsom fortsatt eget ägande, stiftelseägande, försäljning av fastigheterna och eventuellt andra alternativ, samt föra dialog med Ateljéföreningen och andra verksamma hyresgäster som slutliga förslagen.

Genom att precisera planbestämmelsen för fastigheten vid översyn av detaljplanen

och införa ett villkor i försäljningsprocessen om långsiktiga hyreskontrakt med fast hyresnivå kan ateljéverksamheten tillförsäkras möjlighet till fortsatt verksamhet i Dekorhuset och G-studion. En lösning med fortsatt kommunalt ägande innebär krav på mer omfattande upprustning på upp mot 100 mnkr, offentlig upphandling av ombyggnad samt marknadshyra, vilket medför högre hyresnivåer än dagens låga hyror. Det är tveksamt om fastighetsinnehav för privat ateljéverksamhet är av den typ av särskilda skäl som omnämns i lokalpolicyn som krav för att kommunen ska äga och förvalta lokaler för annat än kommunal verksamhet.

En lösning med crowdfunding (gräsrotsfinansiering) i stiftelseform innebär att kommunen binds upp som ankarinvestor och förmodligen långsiktig garant för stiftelsens ekonomi. Genom stiftelseformen tappar kommunen förfoganderätten samtidigt som man har kvar ett betydande ekonomiskt ansvar. Alternativet bedöms vara mer riskabelt än ett tidigare övervägt borgensåtagande.

En sondering har även gjorts om det finns ett regionalt intresse för ett långsiktigt stöd med basfinansiering. Baserat på erfarenheter från liknande regionala initiativ (främst gällande omlokaliseringen av KKV, Konstnärernas Kollektivverkstad) kan det göras troligt att finansiering om 1-2 mnkr årligen under en viss period sannolikt skulle vara möjligt. Regional finansiering kan sannolikt inte täcka renoveringskostnaderna vid ett fortsatt kommunalt ägande.

Bedömning

Utifrån det samlade tillgängliga materialet görs bedömningen att det är möjligt att inom beslutad ram bygga ett kultur- och upplevelsecenter i Gustavsbergs hamn och därmed skapa en attraktiv miljö och mötesplats för boende och besökare med goda möjligheter till upplevelser. Detta samtidigt som den unika kulturmiljön i hamnen bevaras och utvecklas.

Omfattning och detaljutformning kommer att redovisas i den programhandling som ska utformas med utgångspunkt från ett nytt inriktningsbeslut.

Det är angeläget med ett ställningstagande eftersom det varit en gemensam linje i beslut som rör centrala Gustavsberg, Porslins kvarteren och hamnområdet. I nuläget finns ingen annan lösning och det har heller inte presenterats någon under det dryga år som ombyggnadsarbetena varit stoppade för att takkonstruktionen deformerats. Det är därför av största vikt att nu hitta en konkret och ekonomiskt hållbar lösning.

Kommundirektörens uppdrag bör inkludera att finna en köpare till Dekorhuset och G-studion som i samverkan med hyresgästerna genomför nödvändig upprustning. En avsiktsförklaring bör tecknas som stöd för en försäljning baserad på två av varandra oberoende värderingar. Vidare bör prövas om det är möjligt att sälja östra delen av HPF. Kommunen bör fortsätta påbörjade undersökningar om det finns möjligheter till regionalt finansiellt stöd för utveckling av ateljéverksamheten.

I uppdraget bör ingå att säkerställa att den yttre miljön i området rustas så att parkstråket genom Porslins kvarteren kopplas till hamnen.

Nuvarande detaljplan bedöms medge föreslagen lösning med en öppen gård. Det skydds-



bestämmelser som planen innehåller gäller främst fasaderna. Rivningsförbudet gäller stommen, men eftersom taket uppnått sin tekniska livslängd måste det bytas ut. Genom att yttre partierna av det nya taket ansluts till fasadens sågtandsparti säkerställs att de bevarandeintressen som planen ger uttryck för uppfylls vid ombyggnaden.

Kvarstående fastighetsrättsliga frågor kan hanteras av den särskilda fastighetsutredning, som kommunstyrelsen i budget 2018 gav i uppdrag att visa vilka fastigheter som bör avyttras för att de inte behövs för kommunal verksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Utgångspunkten är att utvecklingen ska kunna genomföras inom beslutad investeringsram om 175 mnkr för byggprojektet samt 25 mnkr för inredning. Genom att inkludera försäljning av Dekorhuset och G-studion säkerställs att det finns en ekonomisk ram för att fullfölja målsättningen att skapa ett kultur- och upplevelsecentrum för medborgarna.

Konsekvenser för miljön

Genom att befintliga fasad behålls och de yttre delarna av sågtandstaket återuppförs bevaras nuvarande industrihistoriska miljö. En satsning på även utemiljön i området kommer att säkerställa att den historiska miljön blir till en del i framtidens Gustavsberg.

Konsekvenser för medborgarna

Kulturhuset är av stort allmänintresse för medborgarna. I dagsläget är projektet vilande och har så varit under en längre tid i avvaktan på beslut om ny inriktning. Det är angeläget att projektet genomförs nu för att uppfylla visionen om ett kultur- och upplevelsecentrum samtidigt som en industrihistorisk miljö räddas.

En attraktiv miljö i Gustavsbergs hamn med tillgång till kultur och upplevelser, både inomhus och utomhus i form av mötesrum, konst, design och parker är av stor betydelse för medborgarnas upplevelse av att bo i en kommun med närhet till historia och natur.

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 tillgänglighet till de funktioner som Porslinsfabriken innehåller vara det primära. Främst gäller det fördelen av ett nytt huvudbibliotek omgivet av lokaler för dans, teater och musik, hörsal samt ett café. Huvudbiblioteket ryms för närvarande i Runda huset som har begränsningar vad gäller tillgänglighet och potential för bibliotekets uppdrag som demokratisk mötesplats. Ett nytt huvudbibliotek innebär att den fysiska platsen kan utvecklas väsentligt med exempelvis studieplats och mötesrum, men också att digitala möjligheter på ett nytt sätt kan bli en del av medborgarnas upplevelser.

Konsekvenser för barn

Barn och ungdomar är en prioriterad målgrupp som stått i fokus för satsningen på ett samlat kultur- och upplevelsecentrum. I Porslinsfabriken ska de erbjudas en rad meningsfulla och



utvecklande aktiviteter på fritiden som stimulerar läsning, rörelse, social samvaro med mera. Placeringen i centrala Gustavsberg nära kollektivtrafik och skolor gör att barn och unga har lätt att nå Porslinsfabriken.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningen med stöd av experter på byggnadskonstruktion och byggkostnads kalkyler.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Porslinsfabriken – analys inför ett omtag	Bilaggs
2	Illustration	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Styrgruppen för projektet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Eriksson
Sektorchef ekonomi