

**Utlåtande 2002:43 RIII (Dnr 1555/01)**

## **Om- och tillbyggnad av stadsarkivet i fastigheten Kungsklippan 6 på Kungsholmen**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Gatu- och fastighetsnämnden, fastighetsförvaltningen, medges ökade investeringsutgifter med högst 55 miljoner kronor för om- och tillbyggnad av fastigheten Kungsklippan 6, stadsarkivet. Finansieringen sker dels inom befintlig investeringsplan med 25 miljoner kronor, dels genom ökat finansieringsbeting med 30 miljoner kronor under *Finansförvaltningen*.
2. Ökar projektets sammanlagda investeringsutgift med 10 % utöver vad som följer utvecklingen av Entreprenadindex E 84 2001-06-01 skall behovet av ökade investeringsmedel godkännas av kommunfullmäktige.
3. Medelsbehovet för kulturnämndens: stadsarkivet, ökade hyreskostnader får behandlas i samband med upprättande av nämndens budget.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

*Ärendet*

Gatu- och fastighetsnämnden och kulturnämnden har i reviderat beslut 2001-10-23 hemställt hos kommunstyrelsen om tillstyrkande av investeringsutgift gällande om- och tillbyggnad av stadsarkivet i fastigheten Kungsklippan 6 till en kostnad om 55 miljoner kronor. Detta är föranlett av att stadsarkivet är i behov av större och mer rationella arkiv och kontorslokaler bl a beroende på att kyrkans folkbokföringshandlingar fr o m 2004 kommer att

att kyrkans folkbokföringshandlingar fr o m 2004 kommer att levereras för arkivering av stadsarkivet.

#### *Remiss*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen tillstyrker investeringen gällande Kungsklippan 6.

#### *Mina synpunkter*

Stadsarkivet kommer med början under 2004 att överta och arkivera kyrkans folkbokföringshandlingar. Under våren 2000 genomförde arkivförvaltningen en behovsanalys, i vilken man kan konstatera ett behov av ombyggda lokaler på Kungsklippan 6. Projektet har därefter planerats mer i detalj och nu föreligger ett färdigt förslag, väl handikappanpassat med ramp.

Utöver ovanstående arkivdel kommer en tillbyggnad innehållande kontorsdel att byggas. Denna möjliggör enkel och praktisk tillgång till arkivmaterialet för såväl forskare, allmänheten som stadens förvaltningar.

Gatu- och fastighetsnämnden genomför investeringen och stadsarkivet betalar genom ökad hyra enligt förslag från stadsledningskontoret. Internbanken får i uppdrag att gatu- och fastighetsnämnden hålls skadeslösa i den ~~Modell~~ bakgrund av detta föreslår jag att investeringen tillstyrks.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Gatu- och fastighetsnämnden, fastighetsförvaltningen, medges ökade investeringsutgifter med högst 55 miljoner kronor för om- och tillbyggnad av fastigheten Kungsklippan 6, stadsarkivet. Finansieringen sker dels inom befintlig investeringsplan med 25 miljoner kronor, dels genom ökat finansieringsbeting med 30 miljoner kronor under *Finansförvaltningen*.
2. Ökar projektets sammanlagda investeringsutgift med 10 % utöver vad som följer utvecklingen av Entreprenadindex E 84 2001-06-01 skall behovet av ökade investeringsmedel godkännas av kommunfullmäktige.

3. Medelsbehovet för kulturnämndens: stadsarkivet, ökade hyreskostnader får behandlas i samband med upprättande av nämndens budget.

Stockholm den 10 april 2002

På kommunstyrelsens vägnar:  
CARL CEDERSCHIÖLD

Sten Nordin

*Yvonne Modén*

## ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden och kulturnämnden har i reviderat beslut 2001-10-23 hemställt hos kommunstyrelsen om tillstyrkande av investeringsutgift gällande om- och tillbyggnad av stadsarkivet i fastigheten Kungsklippan 6 till en kostnad om 55 miljoner kronor. Detta är föranlett av att stadsarkivet är i behov av större och mer rationella arkiv och kontorslokaler bl a beroende på att kyrkans folkbokföringshandlingar fr o m 2004 kommer att levereras för arkivering av stadsarkivet.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 23 oktober 2001 enligt kontorets förslag.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande av den 5 oktober 2001 har i huvudsak följande lydelse.

1. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsen om tillstyrkande av om- och tillbyggnad av Kungsklippan 6 till en kostnad av 55 miljoner kronor.

### *Bakgrund*

Kulturnämnden har föreslagit Gatu- och fastighetsnämnden att utföra en om- och tillbyggnad av Stadsarkivets lokaler på Kungsklippan. Bilaga 1 (här ej tryckt).

I samarbete med Stadsarkivet har ett program för om- och tillbyggnaden redovisats.

Efter att ha tagit fram ett första skissförslag har Fastighetsförvaltningen givit fyra arkitektkontor parallella uppdrag att redovisa skissförslag enligt programkraven.

En jury bestående av representanter från Stadsarkivet, Fastighetsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret har bedömt de olika förslagen. Förslaget från Bergs Arkitektkontor är det förslag som valts att arbeta vidare med. Bilaga 2 (här ej tryckt).

Stor vikt har lagts på utformningen av tillbyggnaden och anslutningen till det gamla huset. För att uppfylla alla lokalbehov, för bland annat nya arbetsuppgifter och för verksamheten vid enheten Stockholms Historiska Databas, som idag bedrivs i andra lokaler, har bland annat 210 kvm av det översta magasinet tagits i anspråk som kontor.

### *Analys*

Arbetet med att lösa de krav som ställts på verksamheten och dess lokalbehov har förändrat omfattningen i förhållande till det förslag som fanns som grund för tjänsteutlåtandet till Gatu- och fastighetsnämnden 2000-09-26.

Den totala ytan som ingår i projektet har ökat från 3105 kvm till 3485 kvm. I den ökade ytan ingår ombyggnad av magasin 1 samt ett fläktrum på taket.

Anledningen till utökningen är att flera funktioner och tjänster skall kunna inrymmas i Stadsarkivets lokaler på Kungsklippan 6.

### *Konsekvenser*

#### *-ekonomiska*

Den kalkyl som nu har sin grund i huvudhandlingarna visar att kostnaden för om- och tillbyggnaden av Stadsarkivet ligger på ca 55 miljoner kronor. Vid fortsatt projektering från arkitektskisser till huvudhandlingar kan konstateras att projektets kostnad ökat. Kostnadsökningen beror främst på utökad yta, standardhöjning på byggnaden, tillkommande markarbeten samt indexhöjning.

Finansiering av projektet sker genom höjd hyra för Stadsarkivet. Hyreshöjningen är beräknad till i genomsnitt 2,9 miljoner kronor per år from år 2004. Under de tre första åren uppgår hyreshöjningen till 4,3 miljoner kronor för att sedan successivt sjunka. För att beslutet i detta ärende skall gälla erfordras Kulturnämndens och Kommunstyrelsens ekonomiutskotts godkännande.

Grund till beräkningen av hyreshöjningen är 40 års avskrivning och 5,5 % ränta. Den totala hyreskostnaden blir efter höjningen 13,8 miljoner per år de första tre åren.

Stadsarkivets hyreskostnad för kontorslokaler efter om- och tillbyggnad blir för de första 3 åren, ca 2 000 kronor per kvm och år och för magasinslokaler ca 800 kronor per kvm och år, och är i förhållande till hyresmarknaden låg.

Genom att installera ny teknik med effektivare användning bedömer Fastighetsförvaltningen att driftkostnaderna kommer att bli oförändrade förutom avseende elförbrukningen som ökar med ca 300 000 kronor per år. Denna kostnadsökning kommer att belasta Stadsarkivets driftbudget from år 2004.

I Fastighetsförvaltningens budget finns 17 miljoner kronor avsatta för finansiering av projektet år 2001 och 2002. Ytterligare 8 miljoner kronor har fastighetsförvaltningen för avsikt att omfördela till projektet år 2002 inom investeringsramen. I kommande flerårsbudget kommer Fastighetsförvaltningen att hemställa om 30 miljoner till investeringsbudgeten för 2003.

#### *-miljö*

Under projekteringen läggs stor vikt vid att föreslå material och metoder som är skonsamma för miljön och som är långsiktigt ekonomiska.

Arbetsmiljön kommer att förbättras med modern klimatanläggning och belysning. För att minska värmen från solinstrålning kommer ett utvändigt rastersystem att monteras på fasaden.

Hela elinstallationen i befintlig byggnad kommer att anpassas till dagens krav.

#### *-måluppfyllelse*

Om- och tillbyggnaden kommer att uppfylla de krav som Stadsarkivet ställer på effektiva och flexibla lokaler. Vidare skapas en god lösning på tillgänglighet i huset.

Det utökade lokalbehovet för forskningsplatser och stadens åtagande gällande kyrkans folkbokföringshandlingar tillgodoses.

#### *Kontorets förslag*

Kontoret föreslår Gatu- och fastighetsnämnden att hemställa hos Kommun-styrelsen om tillstyrkande av om- och tillbyggnad av Kungsklippan 6 till en kostnad av ca 55 miljoner kronor som belastar Gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

**Kulturnämnden** beslutade den 23 oktober 2001 enligt förvaltningens förslag.

**Kulturförvaltningens** tjänsteutlåtande av den 8 oktober 2001 har i huvudsak följande lydelse.

att hos kommunstyrelsen hemställa om att Stadsarkivet får byggas om och till för en kostnad av 55 miljoner konror, vilket bekostas genom hyreshöjning, och att amorteringstiden därvid blir 40 år.

#### *Bakgrund*

Tanken på en om- och tillbyggnad av Stadsarkivet kom upp i samband med planering av mottagande av kyrkans folkbokföringsmaterial (--1991-06-30), vilket skall börja levereras till arkivet 2004. Därvid finns behov av ytterligare ca tio medarbetare, som då inte skulle rymmas i de redan trånga lokalerna.

Under våren 2000 skulle hyran omförhandlas för de lokaler som nyttjades av Stockholms Historiska Databas (SHD) i kv Städet, S:t Eriksgatan 121. Hyresvärden SEB begärde en hyreshöjning från ca 1 000 kr/kvm till ca 1.900 kr/kvm. Då hyresförhandlingar för vår del inte fick önskat resultat, uppkom tanken att inrymma även SHD i det om- och tillbyggda Stadsarkivet.

Inom Stadsarkivet diskuterades under hösten förutsättningarna för de nya lokalerna. Vägledande begrepp var därvid: laganda, öppenhet och flexibilitet. Det ledde fram till ett verksamhetsorienterat lokalprogram, där vi bedömde följande punkter som viktiga.

- ? Lokalanvändningen skall effektiviseras och kostnaderna för lokalerna begränsas.
- ? SHD skall samlokaliseras med verksamheten i Kungsklippan.
- ? Stadsarkivet skall synas i staden och ge ett öppet och inbjudande intryck.
- ? Stor vikt skall läggas vid handikappanpassning av såväl publika utrymmen som kontorslokaler.
- ? Lokalernas utformning skall vara ett stöd i Stadsarkivets verksamhets- och kvalitetsutveckling.

- ? En öppen kontorsmiljö, anpassad till verksamheten, skall främja kommunikation och kunskapsförmedling.
- ? Lokaler och arbetsplatser skall präglas av kontinuitet byggd på stadens kulturarv och samtidigt spegla en verksamhet i linje med samhällsutvecklingen.
- ? Den estetiska utformningen skall vara långsiktigt hållbar.
- ? Besökare och medarbetare skall uppleva känslan av god offentlig miljö.
- ? Arbetsmiljön skall vara god.

Utifrån de skisserade förutsättningarna tog Stadsarkivet i samråd med Fastighetsförvaltningen fram ett program för om- och tillbyggnad. Fastighetsförvaltningen gav fyra arkitektkontor parallella uppdrag att redovisa förslag enligt programmet. För Fastighetsförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret och Stadsarkivet valde att gå vidare med förslaget från Bergs Arkitektkontor. Stor vikt lades på utformningen av tillbyggnaden och anslutningen till det gamla huset. För att tillgodose Stadsarkivets lokalbehov för nya arbetsuppgifter och för verksamheten vid SHD, måste bl a 210 kvm av det översta bergsmagasinet tas i anspråk. Bygglov beviljades i juni 2001.

På grundval av väl genomarbetade huvudhandlingar gjordes under sommaren en investeringskalkyl som gick långt utöver de kostnader som kunde accepteras.

Fastighetsförvaltningen, Bergs Arkitektkontor och Stadsarkivet har nu gemensamt fått ned kostnaderna till 55 mkr, bl a genom att minska ytan med drygt 225 kvm.

### *Lokalerna*

Den totala ytan (bruttoyta) som nu ingår i projektet, är 3485 kvm att jämföra med nuvarande 1845 kvm för publika utrymmen och kontor m m. Den tillkommande ytan (1640 kvm) består av den nya tillbyggnaden och ombyggnad av magasin 1 samt ett fläktrum på taket.

Stor vikt har lagts vid att föreslå material och metoder som är skonsamma för miljön och långsiktigt ekonomiska. Arbetsmiljön kommer att förbättras med modern klimatanläggning och belysning. Elinstallationen i hela byggnaden kommer att anpassas till dagens krav.

De om- och tillbyggda lokalerna skall rymma mer än dubbelt så många medarbetare som idag. Om- och tillbyggnaden kommer att uppfylla de krav på samlokalisering samt effektiva och flexibla lokaler, som Stadsarkivet ställt. Vidare finns möjligheter att skapa goda lösningar för tillgänglighet och de övriga mål som ovan angetts.

### *Kostnaderna*

Kostnaderna för om- och tillbyggnaden är - som tidigare nämnts - kalkylerad till 55 mkr. I projektet ingår en upprustning av parkmarken sydost om byggnaden, som är beräknad till 1.2 mkr. Även om den sedermera "rabatterats" så anser vi att denna kostnad varken helt eller delvis skall bestridas av Stadsarkivet.

Hyreskostnaden för det om- och tillbyggda Stadsarkivet är således beräknad på investeringen 55 mkr med en avskrivning på 40 år och 5,5% ränta fr o m 2004. Gatu- och fastighetsförvaltningen har i sin kalkyl utgått från rak amortering (1,375 tkr/år), vilket innebär att hyreshöjningen typiskt sett blir högst i början av perioden, 4,3 mkr/år, för att sedan successivt sjunka. Stadsarkivet har i sina hyreskalkyler utgått från annuitetsprincipen, dvs att hyrespåslaget skall vara lika högt under hela perioden. I det senare fallet blir höjningen 2,9 mkr/år jämt fördelat under avskrivningstiden. Om annuitet får råda kommer Stadsarkivet inte ha någon svårighet att klara den höjda hyran. Med rak amortering uppkommer problem i början av avskrivningsperioden, men en betydande lättnad under senare delen, något som självklart tekniskt kan lösas i budgetprocessen.

Oberoende av hur man väljer att amortera så blir priset per kvm i de om- och tillbyggda lokalerna sett i ett jämförande investerings- och hyresperspektiv fördelaktigt: enligt GFK:s sätt att räkna ca 2000 kr/kvm under de första tre åren och enligt den princip som Stadsarkivet förordar drygt 1600 kr/kvm utslaget på hela perioden.

#### *Avslutning*

Den om- och tillbyggnad som här föreslås kommer långsiktigt att lösa Stadsarkivets lokalfrågor. Samordning och koncentration till Kungsklippan av enheter för tillgängliggörande och tillhandahållande skapar möjligheter till ett än mer attraktivt, effektivt och dynamiskt Stadsarkiv. Att SRD Resurs flyttar in i de lokaler på Hantverkargatan som SRD lämnar, då ombyggnaden är klar, är en poäng i sammanhanget som bidrar till att ytterligare förstärka samarbetet.

Frihamnsfilialen kan i det här skisserade upplägget profilera sig som mottagare av främst nyare material, ett steg i riktning mot ett s k records center.

#### REMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande av den 30 november 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret tillstyrker gatu- och fastighetsnämndens investeringsutgift i Kungsklippan 6. Stadsledningskontoret anser att det föreligger behov av större och effektivare arkivutrymmen och kontorslokaler för stadsarkivet framöver. Detta bl a med anledning av att kyrkans folkbokföringshandlingar fr o m 2004 kommer att arkiveras av stadsarkivet. Med den om- och nybyggnation som föreslås kommer Kungsklippan fram till 2010 att kunna arkivera det material som i dagsläget kan uppskattas. Stadsarkivet har i samarbete med gatu- och fastighetsnämnden utrett frågan om var verksamheten skulle kunna inrymmas. Utredningen visa att om- och nybyggnation av



Kungsklippan 6 är det bästa alternativet. Kungsklippan 6 är en unik byggnad som enligt utredningen inte går att använda till något annat än arkiv.

För stadsarkivet innebär om- och tillbyggnaden en anpassning av lokalerna till de krav på förändrade arbetssätt som en modern arkivverksamhet kräver. Arbetsplatsernas utformning styrs av verksamheternas behov och anpassas till stadsarkivets uppdrag att vara informationsförvaltande och kunskapsförmedlande. Överföring av kyrkans folkbokföringshandlingar kommer även att innebära att forskare och allmänheten i större utsträckning kommer att besöka arkivet.

Stadsledningskontoret bedömer om- och tillbyggnad av Kungsklippan 6 som den ekonomiskt och verksamhetsmässigt mest fördelaktiga lösningen.

Kontoret anser att investeringsutgiften för föreslagen om- och nybyggnation av Kungsklippan 6 är rimlig. Finansiering av investeringen sker genom ett hyrestillägg. Stadsledningskontoret förordar i normalfallet att hyrestillägg beräknas som ett lån med rak amorteringsplan, vilket i detta fall skulle innebära att stadsarkivet från och med 2004 får ökad hyreskostnad om ca 4,4 mnkr. Därefter kommer hyreskostnaderna årligen att successivt minska.

I detta fall skulle rak amorteringsplan innebära orimligt höga kostnader för stadsarkivet under de första åren. Stadsarkivet har låg omslutning och svårt att rymma kostnadsökningen inom nuvarande budgetramar. Gatu- och fastighetsnämnden bör därför, i detta fall, betrakta om- och tillbyggnadstillägget som ett lån med rak amorteringsplan men debitera stadsarkivet ett snitt av kostnaderna under avtalsperioden. Med nuvarande internränta på 5 %, investeringsbelopp på 55 mnkr och en avbetalningstid på 40 år skulle detta innebära en årlig kostnad för stadsarkivet på cirka 2,8 mnkr. Stadsledningskontoret anser dock att detta är en speciallösning som inte kan användas för andra objekt.

Under ombyggnadstiden kommer stadsarkivet att få dubbel hyreskostnad på cirka 2 mnkr. Med samma argument som ovan är det rimligt att kostnaden betalas av under en längre tid. Kostnaden skall därför läggas samman med om- och tillbyggnadskostnaderna och betalas på samma sätt som dessa.

När om- och tillbyggnaden är färdig räknas hyrestillägget fram utifrån verklig byggnadskostnad, inklusive dubbelhyra, och aktuell internränta. Om internräntan förändras över tiden skall beloppet justeras.