



Handläggare: Gunnar Kempe
Fastighetsförvaltningen
AO Förvaltningsbyggnader
Tel: 508 271 48
gunnar.kempe@gfk.stockholm.se

2001-10-05

Dnr 00-770-2254

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Om- och tillbyggnad av Kungsklippan 6, Stadsarkivet. Reviderat
genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Fastighetsförvaltningen har av Kulturnämnden fått uppdrag att lösa Stadsarkivets framtida lokalbehov. Bilaga 1.

Detta projekt är mycket speciellt med många svåra tekniska problem att lösa. Mycket arbete har lagts ned på att ge tillbyggnaden en utformning som lyfter fram Stadsarkivet från sin "rumsligt" anonyma tillvaro, men inte dominerar över den befintliga delen av byggnaden. I projektet ingår också numera upprustning av parkmarken sydost om byggnaden.

Fastighetsförvaltningen har tillsammans med Stadsarkivet haft som målsättning att skapa effektiva och flexibla lokaler som kan fungera under många år. Stor vikt har lagts på arbetsmiljön och logistiken. Fastighetsförvaltningen har i samråd med Stadsarkivet låtit projektera huvudhandlingar samt med dessa handlingar som grund tagit fram en huvudhandlingskalkyl.

Kostnaden för till- och ombyggnaden är kalkylerad till 55 miljoner varav kostnaden för parken uppgår till 1,2 miljoner. Investeringen finansieras

S

genom en ökad hyra för stadsarkivet med 4,3 miljoner kronor per år de första tre åren from år 2004 varefter hyran successivt sjunker. Den genomsnittliga hyreshöjningen uppgår till 2,9 miljoner kronor.

I ett tidigare tjänsteutlåtande till Gatu- och fastighetsnämnden 2000-09-26, § 46 har kontoret presenterat en kostnad för om- och tillbyggnaden av Kungsklippan 6. Som grund för kostnadsuppskattningen fanns ett första utkast till arkitektskisser. Ärendet gick inte vidare till Kommunstyrelsen för beslut. Anledningen till det var att det under fortsatt projektering framkom uppgifter om ökade kostnader.

UTLÅTANDE

Bakgrund

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

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.

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.

S

-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 Kommunstyrelsen om tillstyrkande av om- och tillbyggnad av Kungsklippan 6 till en kostnad av ca 55 miljoner kronor som belastar Gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

SLUT