



Kontaktperson  
Gunnar Kempe  
Avdelning Fastigheter  
Område Kungsholmen  
Telefon: 08-508 271 48  
gunnar.kempe@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden  
2006-02-09

## Underhållsplanen för fastigheten Eldkvarnen 1, Stockholms Stadshus. Lägesrapport

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna föreliggande lägesrapport gällande åtgärder enligt underhållsplanen för stadshuset för åren 2002 till 2006.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

### SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige beslutade i december 2002 om en femårig underhållsplan för fastigheten Eldkvarnen 1, Stockholms Stadshus.

I denna rapport redovisas utfallet av arbetet med underhållsplanen för åren 2002 till och med 2005.

### UTLÅTANDE

#### Bakgrund

Stockholms Stadshus är stadens och en av Sveriges mest kända byggnader. Det är många som besöker stadshuset antingen som turist eller som deltagare i någon av alla de mottagningar och evenemang som genomförs. Både antal besökare och evenemang har ökat under åren.

---

Bilaga 1: Underhållsplan 2002 - 2006

Bilaga 2: Ekonomisk uppföljning 2002-2005



Stockholms Stadshus är en så unik byggnad att den är värd att underhållas med ursprungsmetoderna men att underhålla Stadshuset med metoder likvärdiga de som användes vid uppförandet kostar alltid mer än dagens metoder. Detta och det ökande antalet besökare som medför kortare intervall mellan underhållsåtgärderna gör att underhållskostnaderna hamnar en bit över 500:-/m<sup>2</sup> och år, vilket är drygt tre gånger högre än ”normala” underhållskostnader.

Under många år var de medel som avsattes för att hålla Stockholms Stadshus i ett gott skick inte tillräckliga. Det resulterade i ett stort eftersatt underhåll.

Av den anledningen gav kommundirektören Stadsledningskontoret i uppdrag att i samråd med kontoret arbeta fram en underhållsplan för Stadshuset.

Under 2002 blev underhållsplanen för perioden 2002 – 2006 klar.

Kommunfullmäktige beslutade i budgeten för 2002 att underhållsplanen skulle genomföras och gav Gatu- och fastighetsnämnden att i samråd med stadsledningskontoret genomföra den. I beslutet fanns även investeringar med på 14,6 mnkr. För att finansiera underhållsplanen och investeringsbeslutet höjdes hyran med 3,5 mnkr/år.

Nuvarande underhållsplan löper ut 2006-12-31.

### **Mål och syfte**

En underhållsplan upprättas med syfte att planera åtgärder för att fastighetens värde och funktioner skall bibehållas och för att planera vilka ekonomiska resurser som behövs. I planen tas således upp vilka nödvändiga åtgärder som behöver utföras och vilka bedömda kostnader dessa har. Delar i nuvarande underhållsplan avser även en utveckling av fastigheten för att anpassa den efter omvärldens behov och för att förbättra tillgängligheten i byggnaden.

Det ökande intresset för Stockholms Stadshus och det ökande antalet besökare kommer att ställa än högre krav på tillgängligheten till både tomten och byggnaden. Med ökat antal besökare kommer slitaget också att öka vilket innebär att underhållsåtgärder vad avser ytskikt måste utföras oftare.

För att klara en ökad turisttillströmning måste logistiken ses över hur man rör sig i byggnaden. Kravet från besökarna på bättre service är också något som måste tas hänsyn till, vilket bland annat innebär att lokalbehovet för shopen måste ses över.

Den ökade upplåtelsen av Stadshuset till olika evenemang gör att behovet av att modernisera Gyllene Salens kök är stort. Den senaste renoveringen gjordes för 30 år sedan. Hanteringen av transporter till och från Stadshuset

måste också ses över och ändras så att de nya kraven på livsmedelshantering uppfylls. I ett kommande ärende under året kommer förslag till underhållsplan för 2007-2011 att redovisas.

### **Underhållsplan 2002-2006**

I huvudsak har underhållsplanen följts och huvuddelen av de åtgärder som föreslagits har genomförts eller kommer att genomföras under 2006. Underhållsplanens genomförande har skett i gott samarbete med Stadsledningskontoret. Det som är klart eller kommer att genomföras redovisas som kommentarer i underhållsplanen för 2002 – 2006, liksom vissa mindre åtgärder som inte kommer att hinna genomföras, se bilaga 1.

I följande redogör kontoret för de större åtgärder som inte genomförts.

### **Walliska Pannåerna**

Det mest påtagliga som kontoret inte har genomfört är renoveringen av de Walliska pannåerna. Experter har anlåtats och prov enligt en metod har gjorts på några av pannåer för att se hur väder och vind kommer att påverka dem. Målet är att behandlingen skall förstärka målningarna så att de träder fram bättre. Om behandlingen ger önskvärt resultat, kommer alla pannåer att behandlas enligt metoden. Om resultatet inte blir det förväntade får andra metoder eller åtgärder undersökas.

### **Taktegel**

Någon omläggning av takteglet är inte utförd. Att ta fram och tillverka nytt taktegel som liknar originalet har tagit lång tid. Arbetet med tillverkningen av det nya takteglet blir klart under 2006. Omläggningen av taken kommer att pågå under 3 år, 2006 -2008.

### **Väggar och valv under Prinsens Galleri**

Kontoret har haft problem att hitta rätt puts till fasaden och valven under Prinsens Galleri. Det som har varit svårt är att få rätt ballast med glimmer till putsen samt rätt färg till den genomfärgade putsen. En anledning är att ballasten inte är homogen då den innehåller varierande storlekar på stenen och ser mer ut som man sopat upp den direkt från marken. Med dagens automatiserade framställningsmetoder är det mycket svårt att tillverka en liknade puts.

I samarbete med Matrix har kontoret tagit fram ett provbruk. Detta prov skall sitta under vintern för att det rätta utseendet skall kunna framträda. Putsningen av hela ytan kommer troligtvis inte att kunna utföras under 2006.



### **Ekonomi**

Under perioden 2002 till och med 2005 har kontoret haft underhållskostnader för Stadshuset på ca 30 mnkr vilket innebär en genomsnittlig kostnad om ca 7,5 mnkr per år. Kostnaden motsvarar den kostnad som togs upp i budgeten i samband med att underhållsplanen togs fram.

Därutöver kommer de 14,6 mnkr som avsattes för investeringar att förbrukas. De investeringar som bland annat genomförts är nytt vaktmästeri, ny reception och den pågående inredningen av vinden.

**SLUT**