



Kontaktperson
Jenny Skagstedt
Avdelning Projekt
Telefon: 08-508 264 89
jenny.skagstedt@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-03-20

Ombyggnad av magasinen i fastigheten Stadsarkivet 1 på Kungsklippan 6. Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att upphandla och genomföra ombyggnaden av magasinen i fastigheten Stadsarkivet 1 i samarbete med Stockholms Stadsarkiv inom en kostnadsram på 45,6 mnkr.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

För att få effektivare och modernare arkiv planeras en upprustning av de sju magasinplanen vilket leder till en trivsammare arbetsmiljö. Arbetet indelas i tre byggnadsetapper vilka samordnas med hyresgästens ut/återflytt av handlingar. Stadsarkivet kommer att bedriva verksamhet under byggtiden i kringliggande våningsplan.

Genomförandebeslutet gäller upphandling och genomförande av ombyggnaden. Inriktningsbeslut togs i Fastighets- och saluhallsnämnden 2005-05-19 och beslut i Kommunstyrelsens ekonomiutskott 2005-08-24. Investeringsutgiften är beräknad till 45,6 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Inriktningsbeslut togs i Fastighets- och saluhallsnämnden 2005-05-23. Investeringsutgiften är beräknad till 45,6 mnkr.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade 2005-08-24 efter hemställan från Kulturnämnden om upprustning av lokalerna.

Stadsarkivet byggdes under andra världskriget och stod klart 1943 med bergsmagasinet för förvaring av Stadens handlingar och konst. Kontorsbyggnaden i tegel på Kungsklippan byggdes under 1950-talet och under 2004 tillkom ytterligare kontorsyta i glasbyggnaden som vetter mot Kungsholmsgatan. Nu behöver arbetsmiljön i bergsmagasinsplanen rustas upp och hyllförvaringen moderniseras. Bergsmagasinet omfattar sju våningsplan med en yta om ca 9.000 m².

Beslutet i Kommunstyrelsens ekonomiutskott om finansiering av investeringen ger inte kontoret full täckning under första hälften av avskrivningstiden eftersom kommunstyrelsens beslut innebär att tillägget på hyran för investeringen skall beräknas med annuitetsmetoden, vilket ger att underskott med 800.000 kronor det första året. Hyreshöjningen enligt beslutet uppgår till 3 mnkr.

Förgävesprojekteringsavtal har tecknats med hyresgästen för att täcka kostnader upp till 3,2 mnkr ifall projektet inte genomförs.



Mål och syfte

Ombyggnaden syftar till att förbättra arbetsmiljön och effektivisera förvaring av handlingar i magasinerna.

Åtgärder

Ursprungligt program upprättades i januari 2005. Magasinet i berggrummet i Kungsklippan består av sju plan. Dessa magasinplan skall renoveras och förnyas med förrum som skapar variation i arbetsmiljön. Arbetsstationer och friytor tillkommer för att få bättre arbetsflöde och för besökande. Förvaring av handlingar moderniseras med nya hyllsystem, med integrerad belysning

och golv. Trapphus med tillhörande toalettutrymmen renoveras. Intransport från Kungsholmsgatan förenklas med en uppbyggd ramp och ett repporum byggs i ett av de nedre planen.

Brandlarmanläggningen renoveras och avskiljande ventilationsspjäll installeras enligt Riksarkivets rekommendation om brandsäkerhetsåtgärder.

Tidsplan

Upphandlingen planeras att annonseras i mars/april 2006 och byggarbeten kan börja i juni månad förutsatt detta genomförandebeslut. Byggarbeten genomförs i tre etapper efter utflytt av de handlingar som idag förvaras i berörda etapper.

Återflytt av handlingar görs efter varje byggetapp, etapp 1 beräknas vara klara i januari 2007, etapp 2 i augusti 2007 och etapp 3 under våren 2008.

Organisation

Projektet leds av Fastighets- och saluhallskontorets projektledare. En intern avstämningsgrupp finns för kontrollerar att projektet mot de fattade beslutet som omfattning, tid och ekonomi. En styrgrupp skall finnas med projektledaren, hyresgäst och förvaltare. Styrgruppens uppgift är att kontrollerar att projektets mål uppfylls och beslutar om förändringar av målen inom detta besluts ekonomiska ramar.

Ekonomi

Utgiften för ombyggnaden är beräknad till 45,6 mnkr. Investeringsutgiften beräknas fördela sig med 0,6 mnkr 2005, 15 mnkr 2006, 25 mnkr 2007 och 5 mnkr 2008.

Kommunstyrelsens ekonomiutskotts beslut om hyresnivå för Stadsarkivet med anledning av investeringen resulterar i att nuvärdet för de årliga kassaflödena under 33 år är ca 0,4 mnkr. Ombyggnaden ger resultatmässiga underskott för kontoret t.o.m. år 2017.

Miljökonsekvenser

Belysning återanvänds och ny integrerad belysning i hyllsystemet medför energibesparing.

Risker

Säkerhet på arbetsplatsen såväl för hyresgäst som entreprenörer måste iakttas noga, med genomgångar och löpande information om förestående och pågående etapper. Byggarbetsplatsen måste skyltas och avskiljas noggrant och utrymningsvägar vara tydliga.



Etableringsmöjligheterna är begränsade i innerstaden och innebär ofta kostsamma lösningar för intransport av material. Projektledningen utreder möjligheten att etablera inom tomten.

Det råder fortsatt högkonjunktur och marknadssituationen kan innebära problem att få in anbud i tillräcklig omfattning för bra konkurrens.

Damm och bullerspridning från byggområdet till de magasinsplan som används av hyresgästen.

Plan för uppföljning

Fastighets- och saluhallskontoret återkommer med lägesrapportering under projektet.

SLUT