



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

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-12-14

Underhållsplan för fastigheten Eldkvarnen 1, Stockholms stadshus, för perioden 2007 – 2011

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att anta underhållsplanen för Stockholms Stadshus för perioden 2007-2011.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

För att kunna vårda och bevara Stockholms Stadshus som en av Sveriges vackraste och mest besökta byggnader har kontoret arbetat fram en underhållsplan för perioden 2007 - 2011.

Den årliga kostnaden för att hålla byggnad och mark i gott skick beräknas till 11 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Eldkvarnen 1, Stockholms Stadshus, är en av Sveriges mest kända nationalromantiska byggnader. Många är besökarna som kommer för att beskåda huset eller delta i de evenemang som hålls i Blå Hallen och Gyllene salen. Besökarantalet ökar, vilket är en trend som förväntas hålla i sig. Det ökande antalet besökare medför också att slitaget på Stadshuset ökar.

Under många år hade medel för underhåll av Stadshuset inte avsatts i den omfattning som motsvarade det verkliga behovet. Den årliga underhållsbudgeten låg under många år på ca 3 mnkr. Detta uppmärksammades i början på 2000-talet och en underhållsplan för perioden 2002-2006 togs fram. I denna avsattes 45 mnkr för underhållsåtgärder.

Eftersom slitaget ökar med ökat antal besökare kommer ytterligare underhållsmedel och en ny underhållsplan att behövas.

Mål och syfte

En underhållsplan upprättas för att planera och kostnadsberäkna arbetet med att bibehålla en byggnads värde och funktioner.

Att underhålla Stadshuset med sina naturmaterial och med sina unika utsmyckningar är både dyrare och mer tidskrävande än med dagens material och metoder. Stockholms Stadshus är dock en så unik byggnad att den bör underhållas med ursprungsmetoderna.

Åtgärder

I följande text redovisas en del av de större underhållsåtgärderna som planeras. Bilaga 1 innehåller underhållsplanen för perioden 2007 - 2011. För att återställa Stadshuset till ursprungligt skick måste mycket av de tidigare underhålls- och ombyggnadsarbetena göras om.

Wallert Pannåerna

Alla Wallert pannåerna förutom en kommer att åtgärdas. Den som inte åtgärdas behålls i ursprungsskick för historiskt ändamål för framtiden. Provbehandling har gjorts på några pannåer för att se hur vädret har och kommer att påverka dem. Resultatet gav dock inget entydigt svar om hur de skall behandlas. Men kontoret bedömer att det kommer att behandlingsmetod kommer att vara framtagna under perioden.

Taktegel

Arbetet med tillverkningen av nytt taktegel blev klart 2006 och teglet kommer att tillverkas av Vittinge tegelbruk. Omläggningen av taken kommer att pågå under 2007-2008.

Väggar och valv under prinsens Galleri

Problem har uppstått att hitta rätt puts till fasaden och valven under Prinsens Galleri. Det som har varit svårt är att hitta rätt ballast med glimmer i till putsen och rätt kulör till den genomfärgade putsen. Anledningen är att ballasten inte är homogen, utan den innehåller varierande storlekar på stenen. Den 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 Stadsmuseet har tagits fram ett provbruk. Detta prov skall sitta under vintern för att rätt utseende skall framträda. Putsningen av hela ytan kommer att utföras 2007 - 2009.

Parken

Fontäner och stenläggningar skall renoveras. En väg planeras i den östra delen av parken för att rullstolsanvändare, rullatorer, m.m. skall få möjligheten att nå den nedre delen av parken.

Tjänsterummen

Vi kommer att fortsätta arbetet med att återställa rummen efter ombyggnaderna från 1970 talet med att ta fram takbalkarna och det oljade ekparkettgolvet.

-tillgänglighet

I underhållsplanen finns åtgärder medtagna som förbättrar tillgängligheten.

Ekonomi

Underhållskostnaden för en normal byggnad är ca 150:-/m². Att renovera med äldre metoder och material är dock mycket kostsammare än att underhålla med dagens material och metoder. Det ökade besöksantalet medför också att tiden mellan underhållsinsatserna blir kortare. Detta tillsammans gör att kontoret gör den bedömningen att underhållskostnaderna hamnar på över 500:-/m² och år. Den årliga underhållskostnaden skulle då hamna på ca 11 mnkr eller 55 mnkr för perioden.

Hyran som SLK betalar täcker idag ett underhåll kring 7,5 mnkr. För att klara de ökade kraven på underhåll behöver hyran ökas med ca 3 mnkr eller 150 kr/m². I det förslag på nytt hyresavtal som skall gälla från 2007-01-01 men som Stadsledningskontoret ännu inte undertecknat ryms den i detta ärende föreslagna underhållsnivån.

Plan för uppföljning

Kontoret kommer årligen under perioden att återkomma med rapporter till nämnden om hur arbetet med underhållsplanen fortskrider.

SLUT