



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

2003-08-20

Dnr: 02-770-809

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Upprustning av Södermalm 6:39, Peder Myndes Backe 3.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprustning av fastigheten Södermalm 6:39 till en kostnad om 25 miljoner kronor.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Bo Helin

SAMMANFATTNING

GFN har vid möte 2002-03-19 godkänt inriktningsbeslut gällande upprustning av Södermalm 6:39, f d sjömanshemmet. Byggnaden används som kontor av stadsmuseiförvaltningen. Enligt beslutet skall kontoret återkomma med genomförandebeslut när omfattning och kostnader är mer kända.

Upprustningen omfattar en hiss som installeras i byggnaden och går ner i gamla SJ-tunneln. Entrén och våningsplanen handikappanpassas. Fasaden och taket renoveras.

Efter inriktningsbeslutet har systemhandlingar projekterats och kalkyl upprättats. Kostnaden för upprustningen är kalkylerad till 25 mnkr som ligger inom den uppskattade kostnaden i inriktningsärendet. I kostnaden ingår hyra för evakueringslokaler med 2 mnkr under ombyggnadstiden.

Kostnaden för gatuarbeten och för handikappramp kommer att betalas av kontorets tillgänglighetsbyrå.

Upprustningsarbetet beräknas komma igång under vintern 2004 och tar ca 1 år att genomföra.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Sjömanshemmet ligger mellan slussens tunnelbaneingång och hotell Anno. Under många år har staden arbetat med planerna till ett stort hotell inom detta område. En lång period under planeringen av det nya hotellet ingick Sjömanshemmet som en del i det.

Av den anledningen har alla planer på upprustning av Sjömanshemmet skjutits framåt i tiden och endast akuta reparationer har utförts.

När Sjömanshemmet inte längre var aktuellt att ingå i hotellbygget bildade fastighetsförvaltningen och stadsmuseet en grupp för att ta fram ett upprustningsprogram för huset.

Med detta programförslag i grunden har systemhandlingar tagits fram.

Analys

Behov finns att öka tillgängligheten i Sjömanshemmet därför planeras installation av hiss och ombyggnad av entrén. Detta är mycket angeläget för att utveckla användningen av byggnaden.

Sjömanshemmet är en kulturhistorisk värdefull byggnad. Detta medför betydande svårigheter mot att bygga om jämfört med ombyggnad av en modernare byggnad. Stor hänsyn måste tas till de byggnadshistoriska värdena vid alla typer av ingrepp i byggnaden.

Den stora åtgärden med installationen av en hiss i huset har möjliggjorts genom att placera den i det ursprungliga trapphuset, som nu är ombyggt till toaletter och kapprum. Inom denna yta kan en hiss byggas utan att påverka husets kvaliteter negativt.

För att renodla fastigheten kommer också installationer som idag är gemensamma med grannfastigheterna att flyttas in i det sjömanshemmet. Att flytta in installationer som ligger utanför fastigheten medför att byggnaden blir helt självförsörjande och det ökar värdet på fastigheten.

Att genomföra byggnadsarbeten i området vid Slussen med den begränsade tillgången av utrymmen för etablering och materialtransporter ökar entreprenadkostnaden. Säkerheten för allmänheten och omkringliggande verksamheter är tidspåverkande faktorer under entreprenaden.

Konsekvenser

-ekonomiska

Upprustningen av sjömanshemmet med installationen av hiss och ombyggnaden av entrén är beräknad till 25 mnkr. Som evakueringslokaler finns lokaler i Göta Ark hos stadsdelskontoret Maria - Gamla stan och saluhallsförvaltningens lokaler i Söderhallarna. Hyran för evakueringen är uppskattad till totalt 2 mnkr.

Hyra som Stadsmuseet får efter upprustningen ökar från 1 688 880 kronor per år till 2 632 200 kronor per år. Hyran är marknadsanpassad till 2400 kronor per kvadratmeter. Med denna hyra täcks investeringen.

En förutsättning att projektet skall genomföras är att stadsmuseinämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner hyreshöjningen och ett hyresavtal tecknas.

Investeringen kommer att belasta investeringsbudgeten för år 2003 med 3 mnkr 2004 med 19,1 mnkr och 2005 med 2 mnkr. För projektering av projektet har nedlagts 0,9 mnkr under år 2002.

-miljö

Genom installation av hiss i byggnaden underlättas källsorteringsarbetet i fastigheten och uttransport av avfall och restprodukter förenklas.

Ett miljöprogram har upprättas för projektet och detta styr miljöarbetet i projekteringsarbetet. En miljöinventeringen har gjorts.

Minskadenergi åtgång förväntas genom renovering av elinstallationer i byggnaden och effektivare värmeanläggning.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår gatu- och fastighetsnämnden godkänner i tjänsteutlåtande föreslagna upprustning av Södermalm 6:39 för 25 mnkr.

SLUT