

**Handläggare**  
Lars Westerberg  
Telefon: 0850826932  
lars.westerberg@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2018-04-17

## Byte av glasfasader på Kulturhuset, fastigheten Skansen 23.

### Slutrapport

#### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar godkänna föreliggande slutrapport gällande byte av glasfasader på Kulturhuset med en slutlig investeringsutgift om 48,5 mnkr.

#### Sammanfattning

Fastighetskontoret har genomfört byte av fasadglas efter inventering och statusbesiktning av befintliga glasfasader på Kulturhuset inom fastigheten Skansen 23, vilka hade uppnått sin tekniska livslängd och var i dåligt skick. Fasaderna var lika gamla som byggnaden i övrigt, det vill säga över 40 år, och i behov av ett byte. Totalt handlar det om cirka 4 000 kvm glasade ytor som har ersatts.

Arbetet är en reinvesteringsåtgärd och det nya glaset har inneburit märkbara förbättringar inte minst ur energisynpunkt.

Projektet har genomförts med en omfattande planering i nära samarbete med hyresgästen Kulturhuset Stadsteatern samt övriga hyresgäster. Även stadens tätskiktsprojekt har krävt en omfattande planering och kompromisser vid utförandet för att inte kollidera med varandra.

De första definitiva glasbytena påbörjades i november 2016. Under sommarperioden har provglas satts upp inför godkännande av stadsmuseet och därefter godkänts.

Den slutliga investeringsutgiften för projektet är cirka 48,5 mnkr. Beslutad projektbudget har överskridits med cirka 8,5 mnkr. Totalt har stadens medel för klimatinvesteringar finansierat projektet med 10 mnkr. Orsaken till fördyringarna är, dels indexregleringar om cirka 4 mnkr, dels att utförandet har väldigt komplext med pågående verksamhet och därför fått delas upp i ett flertal mindre etapper och etableringar. Utöver detta har det även tagits stor

hänsyn till stadens tätskiktsprojekt på Segels Torg, vilket också har komplicerat projektet ytterligare och påverkat kostnaderna. Projektet har haft en så kallad ”dag för dag planering” för att inte försena detta projekt. Även anpassningen med hyresgästen på detaljnivå i Kulturhuset-Stadsteatern och med övriga hyresgäster har ökat kostnaderna så de kunnat bedriva sin verksamhet utan avbrott.

Då byte av mindre delar av lanterninerna inte kommer att kunna genomföras utan stora störningar för hyresgästen kommer dessa glasbyten att ske i senare skede.

### **Bakgrund**

Kulturhuset och Stadsteatern är resultatet av en arkitekttävling som vanns av arkitekten Peter Celsing. Byggnaderna som uppfördes under fem års tid, var klara 1974 och är idag över 40 år gamla. Båda byggnaderna har ett stort kulturhistoriskt värde och är därför blåklassade på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att de uppfyller kraven för byggnadsminnesmärkning enligt kulturminneslagen. Det betyder inte att det inte skett förändringar sedan tillkomsten, vilket ett antal beviljade bygglov tyder på. Framst gäller då detta invändigt. I Stadsteaterns lokaler har flera ombyggnader skett genom åren. Även i Kulturhuset har vissa invändiga förändringar skett men där är mycket av det ursprungliga bevarat. Kulturskyddet gäller främst exteriört och där har inga förändringar skett som förvanskar byggnaden.

Som ett tillägg till den ursprungliga detaljplanen från 1969 gällande fastigheten Skansen 23 (Kulturhuset, Stadsteatern och Sergels torg), infördes 1997 en skyddsbestämmelse q för Kulturhusets fasad mot Sergels torg, som innebär att fasaden inte får förvanskas. Det innebär att stor hänsyn tagits till det ursprungliga utseendet vid valet av glas, dess färg och form, samtidigt som kontoret i egenskap av förvaltare av fastigheten vill tillgodose kraven på god person-säkerhet, energieffektivitet och god hållbarhet. Det gamla glaset uppfyllde inte de säkerhetskrav som gäller idag och inte heller de energikrav som ställs.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### **Mål och syfte**

Målet var att återställa glasfasaden i nyskick med bättre energiprestanda och personsäkerhet utan att förvanska utseendet på den blåklassade byggnaden.

## Genomförande

Projektet har delvis förändrat omfattning, då byte av mindre delar av lanterninerna inte kommer att kunna genomföras utan stora störningar för hyresgästen. Dessa glasbyten kommer att ske efter nuvarande avtalsperiod och således efter att nuvarande projekt är klart.

## Tidsplan

Projektet har genomförts enligt tidplan. Mindre förseningar har uppstått i förhållande till önskad tidplan då etableringstillståndet för att säkerställa byggkranens bärighet utanför Kulturhuset har varit omfattande samt att Stadens tätskiktsprojekt haft företräde. Tidsförseningen har fått arbetas in med nattarbete och dubbla skift för att klara fastställd tidplan i samarbete med hyresgästen Kulturhuset Stadsteatern samt övriga hyresgäster för att minimera störningar.

Enligt inriktnings- och genomförandebeslut har vi dock innehållit utlovad tidplan. ”Arbetet med själva glasbytet i fasaderna kommer att utföras under i första hand två perioder, sommaren 2016 och sommaren 2017. Beroende på hur snabbt arbetet går eller om något oförutsett tillstöter, ska möjlighet finnas till utsträckning i ytterligare en period sommaren 2018.”

## Ekonomi

I inriktnings- och genomförandebeslutet som fattades i fastighetsnämnden 2016-02-02 godkändes en budget för projektet om 40 mnkr. Av denna utgift planerades cirka 10 mnkr att kunna finansieras med stadens medel för klimatinvesteringar. Av inriktnings- och genomförandebeslutet framgick också att om medel för klimatinvesteringar inte beviljades skulle finansiering ske genom omprioriteringar inom fastighetsnämndens investeringsplan.

Den slutliga investeringsutgiften för projektet är cirka 48,5 mnkr. Från stadens medel för klimatinvesteringar har totalt 10 mnkr beviljats, 5 mnkr under 2016 respektive 5 mnkr under 2017. Beslutad projektbudget har överskridits med cirka 8,5 mnkr. Avvikelsen förklaras enligt nedan.

## Fördyringar

Orsaken till fördyringarna beror på:

- Indexregleringar om cirka 4 mnkr.
- Utförandet har varit väldigt komplext med pågående verksamhet.
  - Projektet har därför fått delas upp i ett flertal mindre etapper och etableringar. Verksamheten har pågått under hela projektet vilket har krävt omfattande

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

- nattarbete och straffavgifter vid eventuella störningar.
- Anpassningen till hyresgästen på detaljnivå i Kulturhuset-Stadsteatern och med övriga hyresgäster har ökat kostnaderna så att de har kunnat bedriva sin verksamhet utan avbrott.
  - Utöver detta har det även tagits stor hänsyn till stadens tätskiktsprojekt på Segels Torg.
    - Vilket också har komplicerat projektet ytterligare och påverkat kostnaderna. Projektet har haft en så kallad ”dag för dag planering” för att inte försena detta projekt.
  - Angränsande byggprojekt på Sergels torg.
    - Då det samtidigt pågick flertal byggprojekt på Sergels torg, Drottninggatan, Hamngatan och Sveavägen skapade detta samordningsutmaningar som innebär att få trafiken att fortsatt fungera och samtidigt få ditt en stor lyftkran och bygghiss i tid bland andra lyftkranar och avspärningar. Denna avspärning och lyftkran kräver hänsyn till säkerhetsaspekter för tredje man och konstruktion med mera. Detta ledde till förseningar och omprioriteringar i projektet som också har varit kostnadsdrivande.

### **Miljökonsekvenser**

Glasbytet i sig innebär en positiv miljöpåverkan genom att det leder till lägre en värmeförbrukning och därmed förbättrad energi-effektivitet. Den bedömda energibesparingen uppgår till drygt 400 MWh per år med en minskning av CO<sub>2</sub>-utsläpp med drygt 30 ton per år. Arbetet utförs med tillämpning av stadens miljöprogram och allt material som tillförs ska vara godkänt ur miljösynpunkt. Det befintliga glaset, cirka 189 ton, kommer att gå till deponi.

Fönsterbytet medför också en förbättrad arbetsmiljö genom eliminering av de problem som i vissa delar påtalats till exempel på grund av avsaknad av solskydd. Hyresgästerna får också en förbättrad ljudisolering.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

**Slut**

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>                  | <b>Datum</b> |
|------------------------------|--------------|
| Åsa Öttenius (Huvudansvarig) | 2018-04-04   |
| Helena Rönnerberg (Ansvarig) | 2018-04-04   |