

Handläggare
Ira Lagercrantz
Telefon: 0850827612

Till
Fastighetsnämnden
2020-06-16

Druvmusten 3 – Förvärv och anpassning av bergtrum med tillhörande lokal för nytt arkiv

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets slutrapport angående förvärv av fastigheten Druvmusten 3 och anpassning av bergtrum med tillhörande lokal för nytt arkiv och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till slutredovisning.

Sammanfattning

För att tillgodose Stadsarkivets ökade behov av lagringsmöjligheter tog fastighetskontoret våren 2014 fram en avsiktsförklaring om förvärv av bergtrum och lokal vid Liljeholmskajen för anpassning till arkiv och kontorslokaler. Lokalerna stod klara i december 2018 och inflyttningen av arkivmaterial startade i februari 2019. Den planerade invigningen av lokalerna hölls i juni samma år. Lokalerna innehåller idag 85 000 hyllmeter för arkivmaterial, kontors- och möteslokaler samt läsesalar.

Beslutad budget i genomförandebeslutet var 72 miljoner kronor. Totalt slutade investeringsutgiften för projektet på 82 miljoner kronor. Den ökade investeringsutgiften beror bland annat på att entreprenören försattes i rekonstruktion under projektets gång samt oförutsedda ändringar och tillägg såsom utjämning av tunnelrör och omfattningen på sprinklersystem och avfuktning.

Lokalerna är på cirka 6 500 m² och rymmer både arkivmagasin och publika ytor där man kan forska, ta del av fördrag, utställningar och mycket annat. Verksamheten är inrymd i två bergtrum som går 150 meter in i berget. Med de nya lokalerna framtidssäkras stadens och de regionala statliga myndigheternas behov av arkivleveranser.

Genomförandebeslutet innefattade förvärv, anpassning och arkivinredning. Avrapportering till fastighetsnämnden innefattar förvärv och anpassning.

Ärendet

Bakgrund

För att tillgodose Stadsarkivets ökade behov av lagringsmöjligheter, tog fastighetskontoret, tillsammans med säljaren, fram en avsiktsförklaring våren 2014 om förvärv av bergtrum och lokal vid Liljeholmskajen för anpassning till arkiv och kontorslokaler. Lokalerna stod klara i december 2018 och inflyttningen av arkivmaterial startade i februari 2019. Invigningen av lokalerna hölls i juni 2019.

Bergtrummen med tillhörande entrédel uppgår till cirka 6 500 kvm och har tidigare tillhört Vin & Sprit och brukades från 1950-talet och fram till slutet av 1990-talet som lager för framförallt vin som köptes på bulk.

Projektet har, i kombination med en parallell övergång av stadens och statens verksamheter till digitalt bevarande, tillgodosett Stadsarkivets lokalbehov för en mycket lång tid framöver. Stadsarkivets uppdrag som arkivmyndighet i staden och som landsarkiv på uppdrag av staten kan därmed säkerställas.

Tidigare beslut

Avsiktsförklaringen fastighetsnämnden 2016-06-03
Dnr 4.4.2-212/2016

Inriktningsbeslut fastighetsnämnden 2015-11-17
Dnr 4.4.2-100/2015

Reviderat inriktningsbeslut fastighetsnämnden 2016-04-12
Dnr 4.4.2-212/2016

Genomförandebeslut, Fastighetsnämnden 2017-04-04
Dnr 4.4.2-120/2017

Genomförandebeslut kulturnämnden 2017-04-04
Dnr 2.8-893 2017

Genomförandebeslut kommunfullmäktige 2017-06-12
Dnr 2017/00120

Beskrivning av projektet

Utifrån behovet av nya arkivlokaler hade Stadsarkivet sedan 2013 utrett alternativa lösningar med Stockholms hamnar AB, fastighetskontoret samt externa parter.

Utredningarna visade att kontorets förslag på bergtrum i Liljeholmen, som då ägdes av ett byggbolag, var det bästa alternativet. En arbetsgrupp bildades med uppdrag att närmare utreda alternativet med bergtrum. Arbetsgruppen påbörjade under våren 2014 förhandlingar med byggbolaget.



Kartbild hämtad från Eniro som visar platsen för bergtrummet.

Fastighetsnämnden fattade 2016-06-03 beslut om en avsiktsförklaring med säljaren JM AB om förvärv av bergtrum och lokal vid Liljeholmskajen. Avsikten med förvärvet var att Stadsarkivet skulle hyra lokalerna av fastighetsnämnden såsom arkivlokaler för publik verksamhet och arbetsplatser.

I genomförandebeslutet uppskattades investeringsutgiften för anpassning av bergtrummet och lokalen uppgå till cirka 72 miljoner kronor. Med 2017 års räntesats beräknades hyran enligt självkostnadsbaserad modell till cirka 7 miljoner kronor år 1.



Exteriör- och interiörbild hämtad från A-systemhandling.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Resultat

Arkiv för byggnadshistoria i Liljeholmen har färdigställts. Den övergripande idén för Stadsarkivet Liljeholmskajen är att samla arkiv, kompetens och externa aktörer med en gemensam utgångspunkt: Stockholms stads bebyggelseutveckling och stadsplanering.

Stadsarkivet Liljeholmskajen är anpassat för att rymma 85 000 arkivmeter, däribland 3,5 miljoner kartor och ritningar över byggnader, gator och parker i Stockholm. Här finns även visionära skisser som aldrig blev förverkligade. En stor del av samlingen är klassad som världsminne av Unesco.

Lokalerna är på cirka 6 500 m² och rymmer både arkivmagasin och publika ytor där man kan forska, ta del av föredrag, utställningar och mycket annat. Verksamheten är inrymd i två berggrum som går 150 meter in i berget. Med de nya lokalerna framtidssäkras stadens och de regionala statliga myndigheternas behov av arkivleveranser.



Entrén till Stadsarkivet Liljeholmskajen. Fotograf Caroline Berg

I lokalerna har konstnären Ellen Ruge skapat ett ljuskonstverk på en 20 meter lång vägg i form av en labyrint. Konstverket växlar färg och intensitet i en slumpmässigt programmerad sekvens. I verket ingår också ljudlådor i golvet med kopior på vackra byggnadsritningar.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Konstverket Fantomgrottan av Ellen Ruge.

Stadsarkivets lokaler på Liljeholmskajen förenar möjligheten att förvara stora mängder arkiv med möjligheten att kunna erbjuda en spännande publik verksamhet med speciellt fokus på bebyggelsehistoria.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

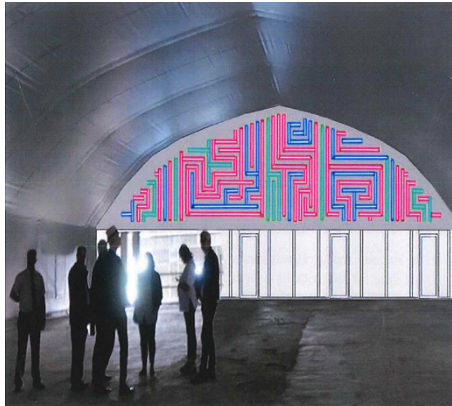
Allt använt material, med något undantag, är inrapporterat och godkänt i byggvarubedömningen. Projektet följer stadens miljöprogram.

Arkivkrav

Riksarkivets författningssamling, RAFS, specificerar klimatet i olika arkivdelar. I detta specifika projekt har den ställt krav på att huvudarkivet har en temperatur på 18°C med en relativ fuktighet av 35 %, och att klimatarkivet har en temperatur på 12°C och en relativ fuktighet på 35 %.

Konst

Projektet har uppfyllt 1 %-regeln om konst. Installerat konstverk, Fantomgrottan av Ellen Ruge, består av en ljusvägg av LED-slingor som ändrar färg och intensitet utefter tid och dagsljus. Ljusslingorna löper också i slingor i golvet och avbryts på ett antal ställen av nedsänkta belysta lådor, ”skattgömmor”, där intressant material kan placeras för att visas upp. Konstverket vann första pris på Stockholms konsts årliga 1%-gala 2020.



Interiörbild hämtad från Ellen Ruge.

Investeringsens mål och syfte

Målet med projektet var att staden ska få arkivlokaler som kan förvaltas på lång sikt och som kan täcka ett långsiktigt behov av förvaring av pappershandlingar. Målet var även att tillgängliggöra arkiverat material genom att utveckla den publika verksamheten och öka besökskapaciteten.

Stadsarkivet räknar med att inom de närmaste 20-30 åren få in ytterligare cirka 50 000-70 000 hyllmeter pappershandlingar av både kommunalt och statligt material. Med detta behov tillgodosett, i kombination med en parallell övergång av stadens och statens verksamheter till digitalt bevarande, bedöms Stadsarkivets lokalbehov vara tillgodosett.

Stor vikt har lagts vid tillgänglighet både i den publika delen och i arkivdelen, genom att inarbeta stadens riktlinjer vad avser tillgänglighet, *Stockholm - en stad för alla*. Kontroller har gjorts både av tillgänglighetssakkunnig som av representanter från funktionshinderrådet, utan några anmärkningar.

Tidplan

Förberedande arbeten påbörjades under hösten 2017. Tidsplanen var då att ett överlämnande skulle ske den första december 2018. Tillträde blev i början av februari 2019 och inflyttning påbörjades i slutet av samma månad.

Stadsarkivet Liljeholmskajen smygöppnade redan i april 2019 för att kunna ge stockholmare och andra möjligheten att få fram handlingar och material även under flytten. I början av juni var flytten klar och arkivets officiella invigning hölls den 10 juni 2019. Under hösten 2019 kunde allmänheten ta del av föreläsningar och mycket mer i lokalerna.

Ekonomi

I samband med kommunfullmäktiges genomförandebeslut från 2017-06-12 godkändes en total investeringsutgift för projektet om 72 miljoner kronor, varav 48 miljoner kronor avsåg förvärvet av bergrummet.

Den totala investeringsutgiften för projektet uppgår till 82 miljoner kronor, varav 48 miljoner avser köpeskilling för förvärvet. De ökade investeringsutgifterna om totalt 10 miljoner beskrivs nedan (se Fördyrande åtgärder).

Kommunfullmäktige godkände 2017-06-12 även investeringsutgifter för kulturnämnden om 55 miljoner kronor som avsåg arkivinredning, vilket kontoret har utfört.

Projektet genomfördes i samverkan och samförstånd med brukaren och med en önskan om att leverera en bra produkt.

Den slutgiltiga hyran till kulturnämnden uppskattas bli 6,9 miljoner kronor.

Fördyrande åtgärder:

- Entreprenörens rekonstruktion. Fördyrade projektet med 3,6 mnkr.
- Avjämning av tunnelrören då dessa var lätt konkava, något som var okänt vid förvärvet och uppmärksammades i ett senare skede när leverantören av arkivhyllor kom in i projektet. Fördyrade projektet med 2,9 mnkr.
- Ändrad lösning av avfuktning mellan duk och berg. Fördyrade projektet med 1,5 mnkr.
- Tillkommande sprinkler. Fördyrade projektet med 1,2 mnkr.
- Tillkommande brandskyddsmålning av golvet på arkivets övervåning. Fördyrade projektet med 0,4 mnkr.
- Mobil avfuktning, behov okänt initialt. Fördyrade projektet med 0,4 mnkr.

Risker

I genomförandebeslutet lyftes de tekniska förutsättningarna för bergrummen, vilka bedömdes med hänsyn till klimatanpassning, fuktgenomträngning och brandsläckning.

Risker som har hanterats under projektets gång är bland annat:

- Hög radonhalt – Visade sig att vara acceptabel vid mätningen.
- Bärighet och tunnelrör – Avjämning krävdes (se Fördyrande åtgärder).
- Omfattningen av luftfuktighet, svartmögel och grundvatten var svårbedömt i ett tidigt skede i projektet och innebar vissa fördyringar.
- Sprinkler för tunnelrörens arkiv – Risken uteblev.
- Avfuktning av luften mellan berg och tunnelduk – Risken löstes genom ventilering av utrymmet samt med hjälp av avfuktningssaggregat.
- Grannar som störs – Risken ”försvann” till stor del på grund av att det var mycket byggarbeten i området under projektiden.
- Entreprenören försätts i rekonstruktion – Denna risk drabbade projektet med bland annat slutbesiktningspunkter som inte har blivit utförda i projektet. Drift- och förvaltningsorganisationen har drabbats kraftfullt av denna risk då flera av garantiåtaganden inte har blivit utförda och efterföljande arbeten har drabbat kontoret, något som medfört ökade utgifter.

Erfarenheter

Kontoret konstaterar att det är viktigt att en mycket strikt gränsdragningslista upprättas i ett tidigt skede mellan brukare/hyresgäst och kontoret kring vad som ingår i projektet och vad som är önskemål från brukaren/hyresgästen. Detta underlättar samarbetet mellan kontoret och hyresgäst under både projekterings-, produktions- och förvaltningsfas.

Avslutningsvis satte det tekniskt utmanande projektet kreativiteten och problemlösningsförmågan på prov när entreprenören hamnade i rekonstruktion och kontoret konstaterar att projektet gett ökade kunskaper om att bygga i bergrum.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg	2020-06-08
Lars Björk	2020-06-08