

Handläggare
Maria Sköld Wulf
Telefon: 0850826749

Till
Fastighetsnämnden
2021-10-26

Underhåll Stadsbiblioteket, Spelbomskan 16

Lägesrapport 2

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport avseende projekt Underhåll Stadsbiblioteket, Spelbomskan 16.

Sammanfattning

Stockholms stadsbibliotek som huserar i Asplundhuset samt de intilliggande Basarerna på Sveavägen är i stort behov av renovering. I december 2019 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut att under en femårsperiod utföra löpande underhåll genom injustering, lagning och komplettering av befintliga system, till en total investeringsutgift om 260 mnkr.

Asplundhuset och Basarerna bedöms ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde och byggnaderna är byggnadsminnesmärkta av länsstyrelsen, varför det ställs höga krav på val av material och utförande.

De tekniska systemen för avlopp och el har genom utredningar konstaterats vara i mycket dåligt skick, med behov av utbyte inom en snar framtid, men dessa åtgärder ingår inte inom ramen för projektet.

I Asplundhuset kommer etapp 1 att slutföras i oktober 2021 och etapp 2,3,4 att starta. Utredning av underhållsåtgärder för Basarerna pågår.

Osäkerheter i byggnadernas skick kan komma att påverka omfattning och prioritering av åtgärder.

Slutkostnadsprognosen är 130 mnkr respektive 130 mnkr avseende Basarerna.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Spelbomskan 16 består av Asplundhuset (Stadsbiblioteket) och de intilliggande Basarerna utmed Sveavägen. Stockholms stadsbibliotek invigdes 1928 och ansågs då vara ett mycket modernt bibliotek. Asplundhuset och Basarerna har länge haft ett eftersatt underhåll, men åtgärder har varit tillfälligt pausade i avvaktan på de flertalet olika planer för fastighetens utveckling som pågått under årens lopp. Asplundhuset och Basarerna är i stort behov av renovering och inga större investeringar har gjorts sedan 1980-talet.

Genomförandebeslut har fattats avseende att under en femårsperiod utföra underhåll avseende tillgänglighet och barnsäkerhet samt komplettering, lagning och injustering av befintliga installationer, till en total investeringsutgift om 260 mnkr. Genom att ta hand om och bevara den kulturhistoriskt viktiga fastigheten säkras fastighetens fortsatta värde.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut kommunstyrelsens ekonomiutskott september 2012 (dnr 308 - 864/2012).

Reviderat utredningsbeslut kommunstyrelsens ekonomiutskott maj 2013 (dnr 308 - 488/2013).

Inriktningsbeslut kommunfullmäktige februari 2016 (dnr 122 - 1675/2015).

Reviderat inriktningsbeslut kommunfullmäktige april 2017 (dnr 122 - 291/2017).

Beslut uppsägning Annexet kulturnämnden mars 2019 (dnr 2.2/520/2019).

Genomförandebeslut godkändes av fastighetsnämnden respektive kulturnämnden i juni 2019 (dnr Fsk 20217/00019 samt Kuf 2.2/1515/2019).

Genomförandebeslut i kommunfullmäktige december 2019 (dnr KS 2019/1120).

Lägesrapport 1 godkändes av fastighetsnämnden 2021-04-27 (Fsk 2017/00019)

Beskrivning av projektet

Byggnaderna är belägna på fastigheten Spelbomskan 16 med adress Sveavägen 73 och ligger inom stadsdelsnämnd Norrmalm. Åtgärderna avser underhållsåtgärder utifrån byggnadernas nuvarande användning för att säkerställa driften och uppfylla myndighetskrav.

Asplundhuset (Stadsbiblioteket)

Tekniska installationer i fastigheten bedömdes år 2017 ha en kvarstående livslängd på cirka 10 år. Planerade underhållsåtgärder avser under perioden i huvudsak endast komplettering, lagning och injustering.

Planerat underhåll inom projektet avser:

- uppfyllande av myndighetskrav med ökad barnsäkerhet
- förbättrad brandsäkerhet och tillgänglighet
- injustering av tekniska installationer
- utvändig renovering med översyn av bland annat tätskikt, taksäkerhet och underhåll terrassytor
- översyn och åtgärder av vatten och avlopp i wc-grupper plan 2 och 6

Genomförande sker i två etapper: etapp 1 och den ihopslagna etappen 2,3,4.

Basarerna

Basarerna i anslutning till Asplundhuset har i sin helhet uppnått sin tekniska livslängd. Basarerna ska tomställas och de tekniska installationerna bytas ut. Genomförande sker i etapper.

Avgränsningar av projektet

I projektet ingår inte utbyte av installationer för el, värme, vatten, ventilation och avlopp. En besiktning gällande status på elinstallationer i Stadsbiblioteket har utförts. Rapporten sammanfattar att de flesta elinstallationer är äldre än 40 år och att den beräknade tekniska livslängden på 30 år har passerats. Rekommendation är att byta samtliga elinstallationer och apparater från 1979 och äldre, något som inte ingår inom ramen för projektet.

Utöver elsystemen har även avloppssystemet identifierats vara i behov av totalrenovering inom kort, vilket inte heller ryms inom ramen för projektet.

Ovan nämnda brister omfattas som sagt inte av det aktuella projektet och förutsätter särskilda investeringsmedel.

Hållbarhet och kvalitet

Asplundhuset och Basarerna bedöms ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde och byggnaderna är byggnadsminnesmärkta av länsstyrelsen.

Investeringens mål och syfte

Genomförande av underhåll för Spelbomskan 16 bidrar till inriktningsmålet att Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.

Projektet bidrar med samhällsnytta inom kommunfullmäktiges verksamhetsmål att Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring, med syfte att bibehålla fastighetens värde och attraktionskraft.

Övergripande viktiga händelser

Asplundhuset (Stadsbiblioteket)

Byggarbetena i etapp 1 är i slutskedet. I etapp 1 renoveras entrén mot Odengatan och tillgängligheten förbättras med bland annat en ny ramp och RWC. Arbetet med att förbättra brandsäkerheten har startat. I september 2021 skrevs avtal med Skanska för etapp 2,3,4. Antikvariskt utlåtande för etapp 2,3,4 har tagits fram och platsbesök har gjorts av handläggare från länsstyrelsen, Stockholms Stadsmuseum och stadsbyggnadskontoret. Projektet väntar på besked angående bygglov och godkännande av länsstyrelsen för etapp 2,3,4.

Basarerna

Framtagning av systemhandlingar för underhåll gällande Basarerna och terrassen vid Stadsbiblioteket pågår. Dialog med berörda hyresgäster har påbörjats. Arbeta med bygghandlingar beräknas påbörjas under kvartal 4 2021.

Kommande period

Asplundhuset (Stadsbiblioteket)

Renoveringsarbeten för etapp 2,3,4 startar i oktober 2021. Arbeta sker från ställning i rotundan för att kunna montera brandlarm i taket, renovera åkbanan samt komma åt takkronan. Tillgänglighetsåtgärder planeras, exempelvis översyn av dörrautomatik, hisstryckknappar med mera.

Basarerna

Systemhandlingar för Basarerna ska fastställas och bygglovs-handlingar upprättas. Fortsatt dialog med hyresgäster.

Samarbete övriga förvaltningar

Trafikkontoret har kontaktat fastighetskontoret gällande belysningen på mark kring fastigheten för att utreda om belysningen ska övertas av fastighetskontoret. Belysningen, som återfinns utmed trappan upp från Sveavägen (Åsnetrappan), vid terrasser samt gångstråk runt byggnaderna, står i dagsläget på fastighetskontorets mark men ägs och driftas av trafikkontoret. Belysningen fyller en viktig funktion ur ett trygghetsperspektiv och utgörs av flertalet kulturminnesmärkta armaturer som är i behov av renovering. Trafikkontoret avser att koppla ur befintliga armaturer från sina matningar. Inga medel för att renovera armaturer ingår i projektet.

Tidplan

Färdigställande etapp 1	oktober 2021
Start genomförande etapp 2,3,4	oktober 2021
Produktionsstart Basarerna	sommar 2022

Arbetena bedöms vara färdigställda 2024

Ekonomi

Beslutade investeringsutgifter, inklusive index, uppgår till 260 mnr, varav planerat underhåll avseende Stadsbiblioteket utgör 130 mnr och planerat underhåll för Basarerna utgör 130 mnr.

Slutkostnadsprognos för Asplundhuset uppgår för närvarande till 130 mnr för Stadsbiblioteket och 130 mnr för Basarerna. Projektet arbetar aktivt med kostnadskontroll, men ser svårigheter att inrymma erforderliga arbeten inom budget på grund av byggnadernas skick, krav på utförandet samt eftersatt underhåll. Hittills upparbetat är 49 mnr respektive 5 mnr.

Projektet har ansökt om bidragsmedel från länsstyrelsen, men ännu inte fått besked, för nedan åtgärder:

- Restaurering av takmålning på barnavdelningen – Vård av värdefulla kulturmiljöer.
- Restaurering av målning utförd av Dardel – Vård av värdefulla kulturmiljöer.
- Restaurering av konstverk i huvudentré, Illiaden – Vård av värdefulla kulturmiljöer.
- Restaurering av träpaneler och mässingsarbeten i rotundan – Vård av värdefulla kulturmiljöer.
- Stenkonserverarbeten av fasad – Vård av värdefulla kulturmiljöer.

Risker och möjligheter

Risk	Risk- faktor (låg/medel/ hög)	Kommentar
Försening av bygglov samt tillstånd från länsstyrelsen för etapp 2,3,4.	hög	Bygglov är försenat jämfört med ursprunglig tidplan och starttid för etapp 2,3,4, har förskjutits, vilket är inarbetat i tid- och kostnadsredovisning. Risk finns för ytterligare förseningar gentemot reviderad tidplan.
Fastighetens förutsättningar med eftersatt underhåll kan innebära extra utgifter för anpassningar till gamla, befintliga system samt akut byte av delar som uppnått sin tekniska livslängd eller inte längre uppfyller myndighetskrav.	hög	Medel har reserverats i risk- och möjlighetslistan, men risk finns att de inte täcker de uppkomna behoven ifall hela system behöver bytas.
Pandemin och eventuella konsekvenser.	låg	Projektet hanterar denna risk.
Inkoppling av el på uttjänta el-centraler och ställverk.	hög	Tid och utökade kostnader samt inte driftsäker anläggning. Är inte medtaget i risk- och möjlighetslistan. Framskrivet i separat PM.

Slut

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-10-12
Lars Cha, Avdelningschef	2021-10-12