

Handläggare
Tove Carlsson
Telefon: 08-50826987

Till
Fastighetsnämnden
2021-12-14

Renovering och restaurering av Stadsmuseet, fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende renovering och restaurering av Stadsmuseet.

Sammanfattning

I hörnet Götgatan – Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 och i anslutning till den Södermalm 6:38 (under mark), som båda ägs av fastighetskontoret. Kulturförvaltningen bedriver Stadsmuseet i byggnaden Södra stadshuset som är belägen inom ovanstående fastigheter.

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer, med runt en kvarts miljon besökare årligen.

Sedan den senaste ombyggnaden på 1960-talet hade inga större renoveringar skett och byggnaden var i stort behov av en teknisk upprustning, när beslut om upprustningen fattades.

I samband med renoveringen såg verksamheten ett behov av att effektivisera ytorna och att teknik implementerades för att uppnå de klimat- och säkerhetskrav som ställs för utställningsföremålen.

Stadsmuseet öppnade åter för besökare i april 2019. Efter ombyggnad har Stadsmuseet fått större och mer effektiva utställningsytor vilket har möjliggjort att kvaliteten på utställningarna kan förbättras. Byggnadens installationer uppfyller ställda myndighetskrav och ger en bättre och mer energieffektiv inomhusmiljö.

Genom ombyggnaden har de kulturhistoriska värdena i Södra Stadshuset återskapats och förhöjts. Tessins trapphus har öppnats upp och återställt i viss mån, sekundära väggar har tagits ner vilket öppnar upp ursprungliga rumsvolymer och möjliggör upplevelsen av äldre planlösningar och arkitektur såsom siktlinjer och färgval.

Nedlagda investeringsutgifter för projektet uppgår till totalt 165 mnkr, en ökning om 25 mnkr från genomförandebeslutet på 140 mnkr. Investeringen medför en ökad hyreskostnad för kulturnämnden motsvarande 7,1 mnkr år 2020.

Avvikelsen mellan utfall och budget förklaras av att byggnadens bevarandevärde har försvårat anpassning till dagens krav på fastighetstekniska system. Detta har inneburit svårigheter att möjliggöra framdragnings av nya tekniska installationer, och konsekvenserna på tid och utgifter för dessa anpassningar underskattades i projektet. Varje rum har fått specialanpassas för att hitta bästa lösning utifrån husets förutsättningar. Projektet har stött på ett flertal moment under ombyggnadsperioden som medfört ett behov av att hitta alternativa lösningar mot det som varit projekterat, exempelvis fick ventilations- och rördragningen genom bjälklagen ändra riktning då befintliga golvplankor inte låg som antaget och förutsatt vid projektering.

I sent skede drabbades även projektet av en vattenläcka i redan färdigställda utställningsrum som medförde ytterligare tidsförsening.

Ärendet

Bakgrund

I hörnet Götgatan – Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 med byggnaden Södra stadshuset. I anslutning till den del av Södermalm 6:38 (under mark). Båda ägs av fastighetskontoret. Kulturförvaltningen bedriver museiverksamhet i byggnaden i form av Stadsmuseet, samt hyr ut en mindre lokal för caféverksamhet.

Södra stadshuset uppfördes under 1600-talets senare del efter ritningar av arkitekten Nicodemus Tessin d.ä. Byggnaden användes under de första åren som generalfaktori, men redan från år 1669 övertog staden lokalerna. Under åren har en mängd verksamheter huserat i byggnaden, till exempel rättsväsende, häkte, kyrkor, skolor, bostäder, restauranger och butiker. Stadsmuseet har haft lokaler i byggnaden från 1931. Verksamheten utvidgades successivt

till att, efter en större ombyggnad i början av 1960-talet, omfatta hela byggnaden. 1998 byggnadsminnesförklarades byggnaden av länsstyrelsen.

Byggnaden renoverades senast under 1960-talet och var efter cirka 50 år i stort behov av en genomgripande upprustning för att uppfylla gällande myndighetskrav inom säkerhet, inomhusmiljö, tillgänglighet, energi och miljö.

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer, med runt en kvarts miljon besökare årligen. Stadsmuseet hade behov av att modernisera museiverksamheten och anpassa lokalerna för att möjliggöra visning av föremål med högre ställda klimat- och säkerhetskrav.

Med större och mer effektiva utställningsytor kan kvaliteten på utställningarna förbättras och den publika verksamheten utökas och locka ännu fler besökare. Ett museum i dag är en helhetsupplevelse där möjligheten att mötas är lika viktigt som utställningarna. Ombyggnaden ska tillvarata och utveckla Södra Stadshusets kvalitéer och maximera lokalutnyttjandet för publika ändamål.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades i fastighetsnämnden 2012-04-17 (Dnr 5.2-149/2012) respektive kulturnämnden 2012-04-19 (Dnr 2/1567/2012)

2012-06-19 anmäldes ärendet genom komplettering till utredningsbeslut till kommunstyrelsens ekonomiutskott, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden (Dnr 5.2-149/2012)

2012-09-12 återremitterades ärendet av kommunstyrelsens ekonomiutskott till fastighetsnämnden för att utreda Stockholms stadsbibliotek, Stadsmuseet och Medborgarhusets investeringsbehov sammantaget.

Reviderat utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden 2013-03-05 (FSK Dnr 5.2-067/2013) respektive kulturnämnden 2013-03-11 (KUF Dnr 4.2/1567/2012)

Beslut om inriktning fattades 2013-06-18 av fastighetsnämnden (FSK Dnr 5.2-067/2013) respektive kulturnämnden 2013-06-11 (KUF Dnr 4.2/1567/2012), samt anmäldes till stadsbyggnads-

nämnden, exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden

Underlag för genomförandebeslut godkändes 2014-04-08 av fastighetsnämnden (Dnr 5.2-188/2014) respektive kulturnämnden (Dnr 4.2/1567/2012)

Beslut om genomförande fattades på kommunfullmäktige 2014-06-16 (Dnr 308-606/2014)

Underlag för reviderat genomförandebeslut godkändes av fastighetsnämnden 2016-02-02 (Dnr 4.2-024/2016) respektive av kulturnämnden 2016-02-09 (Dnr 4.2/1567/2012)

Beslut om reviderat genomförande fattades på kommunfullmäktige 2016-03-21 (Dnr 122-243/2016)

Lägesrapport har godkänts av fastighetsnämnden 2016-11-18 (Dnr 4.2-024/2016)

Beskrivning av projektet

Projektet är beläget inom stadsdelsnämnd Södermalm.

Ombyggnaden har medfört att Stadsmuseet fått flexibla och funktionella lokaler för utställningar och publik. Genom att minska på antalet tjänsterum och samla de på ett våningsplan i södra flygeln, har projektet lyckats tillskapa uppemot 1 000 kvm större publik yta än tidigare (från 1 750 till 2 700 kvm).

Byggnaden har dessutom öppnats upp mer för allmänheten genom att omdisponera lokalerna så att museet upplevs som öppnare och mer lättillgängligt för besökare. Logistiken inom byggnaden har också avsevärt förbättrats avseende flöden för både personer och varor inom byggnaden, samt till och från byggnaden.

Lokalerna har utrustats med nya tekniska installationer samt system som möjliggör avancerad styrning av belysning, klimat och säkerhet. För att möjliggöra ett inomhusklimat som klarar utställningsverksamhetens krav har en ny kylanläggning som förser hela huset med komfortkyla installerats. Även en avfuktning-anläggning har installerats för att förse vissa specifika utställningsrum med befuktning vintertid och avfuktning under sommarhalvåret.

Samtliga ventilationskanaler har bytts ut till nya. Elsystemet har fått nya elcentraler och dess dragningar följer övriga installationer i mesta möjliga mån, för att göra så lite åverkan på byggnaden som möjligt – både ur ett antikvariskt samt ett arkitektoniskt perspektiv.

Upprustningen har utförts varsamt för att tillvarata byggnadens stora kulturmiljövärden och lyfta fram byggnadens arkitektur. Igenmurade fönster har öppnats upp och väggar som stängts inne trapphus och delat upp salar har tagits bort, vilket har öppnat upp ursprungliga rumsvolymer och möjliggjort upplevelsen av äldre planlösningar och arkitektur. Tessins trapphus har öppnats upp och i viss mån återställts. Nya installationer och dess dragning av ledningar har anpassats efter husets förutsättningar.

Gården har iordningställt för att möjliggöra evenemang och uteservering. Inom konstuppdraget har en ny scen byggts som kan användas både av barn som matsäcksplats och för uppträdanden, och förbipasserande kan nu uppleva museet från utsidan, genom ljuset från fönster och den nya gårdsbeläggningen som är en spegelbild av huset.

Personalutrymmen har samlokaliseras till södra flygeln. Mottagningsfunktionen har blivit bättre med reception, kapprum och fler toaletter i entréplan, samt ett nytt matsäcksrum för skolor och förskolor.

En större samlingsal med 140 sittplatser inryms på plan 4.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö och Energi

Projektet har följt fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms stads miljöprogram samt är en del av fastighetsnämndens strategi för energieffektivisering. Byggnaden har projekterats enligt BREEAM In Use.

Genom nya tekniska installationer, installation av bland annat centralkyla, värmeåtervinning, nytt styr- och regler-system samt styrd belysning, ger renoveringen en minskad miljöpåverkan då installationerna blir mer effektiva ur energisynpunkt.

Antikvariska aspekter

Södra stadshuset uppfördes på 1600-talet och har ett högt bevarandevärde, vilket ledde till flera svåra avvägningar när ny teknik skulle förenas med det gamla huset. Byggnaden är byggnadsminnesförklarad och tillstånd från länsstyrelsen krävs för att göra

ändringar i byggnaden. Upprustningen och ombyggnaden har skett med stor varsamhet. Samråd har skett fortlöpande med länsstyrelsen, som har tillståndsprövat ombyggnationen utifrån de bygghandlingar som har tagits fram samt den antikvariska konsekvensanalysen. Länsstyrelsen och byggnadsantikvarie har varit aktiva deltagare i förändrings- och utvecklingsarbetet genom hela projektet, och har bidragit med att försöka hitta lösningar och tillsammans med projektörer och entreprenörer säkerställa att framtagna lösningar är genomförbara.

Barnperspektiv

Att bejaka barn och ungas behov är en viktig del i verksamheten och lokalerna har anpassats för att barn ska känna sig välkomna i lokalerna. Gården har anpassats för att möjliggöra plats för grupper att äta medhavd matsäck.

Tillgänglighet

Projektet har samarbetat med tillgänglighetskonsult samt utifrån utlåtande från funktionshinderrådet. Den fysiska tillgängligheten har förbättrats och hela huset går nu att nå även för rullstolsburna, förutom de två bostadsrummen på plan 5. Det som tyvärr inte gått att lösa inom museets närområde är parkeringsplats för personer med funktionsvariation. De publika mötesrummen liksom området vid entrédisken har försetts med hörselslinga. Ledstråk för synsvaga leder fram till entrén och skyltar har försetts med brailleskrift.

Konst

Konstprojektet har utgått ifrån att öppna upp och tillgängliggöra huset för alla invånare. Genom att öppna upp och ljussätta fönstren blir huset mer synligt, framförallt på kvällstid. Entréerna är markerade med varsitt kors som är placerade framför ett par av entrédörrarna för ökad synlighet. Det större konstverket som syns från Rysstorget är gårdens nya plattläggning som en spegling av huset, samt den nybyggda scenen som kan användas både av barn som matsäcksplats eller för uppträdanden.

Investeringens mål och syfte

Museets vision har alltid varit och ska fortsätta att vara en öppen mötesplats där stadens minnen förvaltas, visas och ständigt diskuteras.

Målsättningen var att Stadsmuseet i Södra stadshuset ska upplevas som en samlings- och mötesplats där många människor kan mötas och att skapa förutsättningar för en modern, flexibel och utvecklingsbar museiverksamhet för besökare, samlingar och personal.

Syftet med ombyggnaden var att säkerställa att aktuella myndighetskrav gällande bland annat säkerhet, hälsa, tillgänglighet, energi och miljö uppfylls, samt att en god och sund inomhusmiljö erhålls. Genom ombyggnaden erhålls också en energieffektivare fastighet.

Ombyggnaden ska också tillvarata och utveckla Södra Stadshusets arkitektoniska kvalitéer.

Resultat

Byggnadens bevarandevärde har försvårat anpassning till dagens krav på fastighetstekniska system, och har inneburit svårigheter att möjliggöra framdragnin av nya tekniska installationer. Den största nya installationen i Södra stadshuset var kyl- och fläktsystemet. Det tog stor plats och innebar bitvis genomgripande ingrepp i 1600-talsfastigheten. Varje rum har fått specialanpassas för att hitta bästa lösning utifrån husets förutsättningar, vilket både har tagit lång tid och varit mer kostnadsdrivande än beräknat.

Entreprenaden hade velat göra fler provborrningar i byggnaden för att säkerställa de nya installationerna, men länsstyrelsen avslag begäran. En konsekvens blev att det uppkom överraskningar under arbetets gång, vilket fick en negativ påverkan på tid och utgifter.

Att projektet inte i önskad omfattning haft möjlighet att öppna upp väggar och tak för att se hur det ser ut, har inneburit osäkerheter i framtagna underlag som avsevärt påverkat möjligheterna till fungerande lösningar.

Alla schakt- och ledningsdragningar har godkänts i samråd med antikvarie för de mest optimala lösningarna, men projektet har stött på ett flertal moment under ombyggnadsperioden som medfört ett behov av att hitta alternativa lösningar mot det som varit projekterat. Exempelvis fick ventilations- och rördragningen genom bjälklagen ändra riktning, då befintliga golvplankor inte låg som antaget och förutsatt vid projektering. När ventilations- och rördragningar skulle grävas ner både på gården och under golvet i södra flygeln påträffades tidigare okänd äldre gatsten, varvid länsstyrelsen fick tillkallas innan arbetet kunde fortsätta.



Gatsten under golvet i södra flygeln.

Nya elledningar har lagts i golven genom att ta ut all fyllning i trossbottnarna, lägga ner kablarna, och sedan skotta tillbaka befintlig fyllningsmassa.



Trossbotten

Att exempelvis implementera säkerhetsaspekter i befintliga fönster och dörrar (larm, lås, tillgänglighet) utan att förstöra kulturvärdet i fönster, dörrar, väggar och tak har tagit väsentligt mycket mer tid än beräknat.

I ett tidigt skede fick den planerade ytan för bibliotek och faktarum ändras och flyttas till andra sidan huset, vilket krävde en större omprojektering.

Att i upphandling ställa krav på erfarenhet och kompetens även hos utförande underentreprenörer har visat sig vara svårt, vilket har medfört att arbeten har fått göras om, något som ledde till att tidplanen förlängdes.



Detalj, fönster i utställningsrum.

Även det faktum att det i tidigare renoveringar av byggnaden inte i tillräcklig utsträckning har beaktat bevarandevärdet, och utfört arbete utan hänsyn till kulturhistoriska värden, har inneburit att vissa arbeten har fått lov att göras om i samband med denna renovering.

Måluppfyllelse

Målsättningen har varit att Stadsmuseet i Södra stadshuset ska fortsätta att upplevas som en samlings- och mötesplats där många människor kan mötas. Genom ombyggnaden har målen i genomförandebeslutet uppfyllts, gällande myndighetskrav har tillgodosetts och byggnaden har blivit mer energieffektiv.

Lokalerna har blivit moderna, och utställningslokalerna har öppnats upp med ökad flexibilitet för utställningsverksamhet, som också möjliggör snabbare förändring av utställningar och program. De tekniska systemen stödjer utställningsverksamhetens krav på inneklimat och säkerhet för utställningsföremålen. Genom tillskapandet av en större samlingshall, och iordningställande av innergården med scen, finns stöd för att hålla seminarier och debatter.

Ett nytt kök för restaurangverksamhet är också iordningställt.

Tidplan

Genomförande av projektet har tagit längre tid än planerat. Enligt reviderat genomförandebeslut var invigning av museet planerat till juni 2018, men det var inte förrän våren 2019 som invigning kunde ske.

En stor bidragande orsak till detta är fastighetens ålder och skick. Att fastigheten är byggnadsminnesförklarad och tillstånd måste anmälas och erhållas för alla ändringar av länsstyrelsen, har inneburit svårigheter att redan i tidigt skede utföra förstörande undersökningar i den omfattning som hade behövts. Utöver detta pågick museiverksamhet fram till dess att entreprenör var kontrakterad.

En ytterligare komplikation var att 6 stycken så kallade fancoil (ventilationsanläggning i varje rum) läckte vatten i nästan färdigställda utställningsrum på grund av installationsfel, som åtgärdades på entreprenörens bekostnad men som medförde ytterligare tidsförsening i projektet. Följden blev att golv fick brytas upp och trossbotten torkas eller bytas ut. I ett fall, mot norr och Södermalmstorg, hade vatten läckt ut i fasadens puts.

Ekonomi

Investeringsutgiften för projektet uppgår till totalt 165 mnkr, vilket är en avvikelse på 25 mnkr i jämförelse med beslutad budget, enligt reviderat utredningsbeslut om 140 mnkr.

Bland de orsaker som har resulterat i högre utgifter och ett ökat investeringsbehov kan nämnas konsultation med konservatorer, merarbete för kontorets konsulter – både vad gäller att projekterade installationslösningar inte kunde användas och att delar av verksamheten har ändrat placering, utifrån hänsyn till bevarandevärde – samt entreprenörens förhinder att bedriva produktion enligt handling. Under rubriken Resultat ovan redovisas fler kostnadsbärande faktorer, som sammantaget har resulterat i en förlängd produktionstid. Den ursprungliga bedömningen, att möjligheten till verksamhetens arbete med basutställningen skulle kunna ske parallellt med färdigställande av byggarbetena, visade sig inte fungera.

Utgifterna fördelar sig på projektets faser enligt nedan:

Utreda (tkr)	Planera (tkr)	Genomföra (tkr)
2 000 000	2 000 000	161 000 000

Den årliga hyreskostnaden (år 2013) för kulturförvaltningen var 9,8 mnkr inklusive media. Investeringen bedömdes i det reviderade genomförandebeslutet ge Stadsmuseet en tillkommande hyra med 8,0 mnkr år 1, inklusive driftkostnader. Efter ombyggnad belastar investeringen kulturförvaltningen genom en tillkommande hyresökning med cirka 7,1 mnkr år 2020, inklusive mediakostnader och enligt självkostnadsbaserad princip. Avvikelsen beror i huvudsak på att stadens internränta har sänkts i jämförelse med när det reviderade genomförandebeslutet antogs.

Samråd

Projekt Slussen

Samråd har skett regelbundet med exploateringskontoret under projektets gång med anledning av närheten till ombyggnationen av Slussen och de trafik- och ledningsomläggningar som skett i nära anslutning till byggnaden.

Trafikkontoret

Samråd har skett med trafikkontoret gällande markarbeten på Peter Myndes backe samt i tunneln under Rysstorget, som ligger inom fastigheten Södermalm 6:38.

Risker och möjligheter

Skyddsföreskrifterna gällande bevarandevärde som är kopplade till fastigheten har inneburit att projektet drabbats av högre utgifter än planerat och att vissa åtgärder inte gått att genomföra. Flera omarbetningar av projekterade lösningar har varit tvungna att ske, vilket har lett till tids- och kostnadsökningar för projektet.

Byggnaden var redan tidigare utsatt för sättningar, till följd av ursprunglig grundläggning och arbetet med Citybanan. Ytterligare risker finns för sättningar och sprickbildningar till följd av Slussen ombyggnaden.

Erfarenheter

För att ombyggnad av denna typ av byggnad ska vara framgångsrik behöver alla parter ha kunskap om vad som gäller vid arbete med ett byggnadsminne, både vad gäller projektledning, projektörer och entreprenörer. Att säkerställa erfarenhet vid upphandling är ett steg i rätt riktning, men det är inte tillräckligt, då personer byts ut under projektets gång.

Att tidigt göra förstörande undersökningar där, fastigheten öppnas upp för att kontrollera faktiska förhållanden, är av stor vikt för att kunna säkerställa korrekt projektering.

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	2021-12-02
Lars Cha, Avdelningschef	2021-12-02