

**Handläggare**

Daniel Svensson  
Telefon: 7074

**Till**

Fastighetsnämnden  
2024-06-18

Handläggare

Namn: Emma Frisk  
Telefon: 08-50832032

Kulturnämnden  
2024-06-11

## Upprustning av Bergstenshuset, del av Konsthallen 1

### Utredningsbeslut

#### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet för projekt Upprustning av Bergstenshuset, del av Konsthallen 1.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Upprustning av Bergstenshuset, del av Konsthallen 1, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 8 mnkr.

#### Kulturförvaltningens förslag till beslut

1. Kulturnämnden godkänner projektdirektivet för projekt Upprustning av Bergstenshuset, del av Konsthallen 1.
2. Kulturnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa av fastighetsnämnden framtagning av handlingar för projekt Upprustning av Bergstenshuset, del av Konsthallen 1, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, till en sammanlagd beräknad utredningsutgift upp till 8 mnkr.

## Sammanfattning

Konsthallen 1 består av tre byggnadsdelar; den äldre konsthallen, Bergstenshuset, restaurang Blå Porten samt den nya konsthallen, Liljevalchs+. Sommaren 2021 stod Liljevalchs+ och Blå Porten klara efter ett stort till- och ombyggnadsprojekt.

Fastighetskontoret har initierat och låtit genomföra en förstudie av Bergstenshuset som har visat att underhållet är eftersatt. Utöver husets tak, taklanterniner och luftbehandlingssystem behöver husets fasad, fönster, vatten- och avloppssystem åtgärdas. Detsamma gäller byggnadens el, belysning och värmesystem. Byggnaden behöver även dräneras och energiklassen förbättras.

Kulturförvaltningen framhåller vikten av att skapa en miljö som främjar konstnärligt skapande för unga, samtidigt som höga standarder för säkerhet, klimatkontroll och tillgänglighet uppfylls. De föreslagna förbättringarna förväntas bidra till att göra konsthallen till en modern och attraktiv destination för besökare från hela världen, i alla åldrar.

Projektet ska utreda förutsättningar och uppskatta kostnader för en upprustning av Bergstenshuset. I samband med de underhålls-åtgärder som tidigare utredning identifierat som nödvändiga utreds även möjligheten att göra anpassningar som möjliggör verksamhetsutveckling.

Projektet ska därför även utreda förutsättningar och uppskatta kostnader för det som verksamheterna identifierat som behov. Kulturförvaltningen kommer därefter att bedöma vilka verksamhetsanpassningar som är ekonomiskt möjliga att gå vidare med.

Förvaltningarna avser återkomma med underlag till ett inriktningsbeslut till respektive nämnd under kvartal 1 2025.

## Ärendet

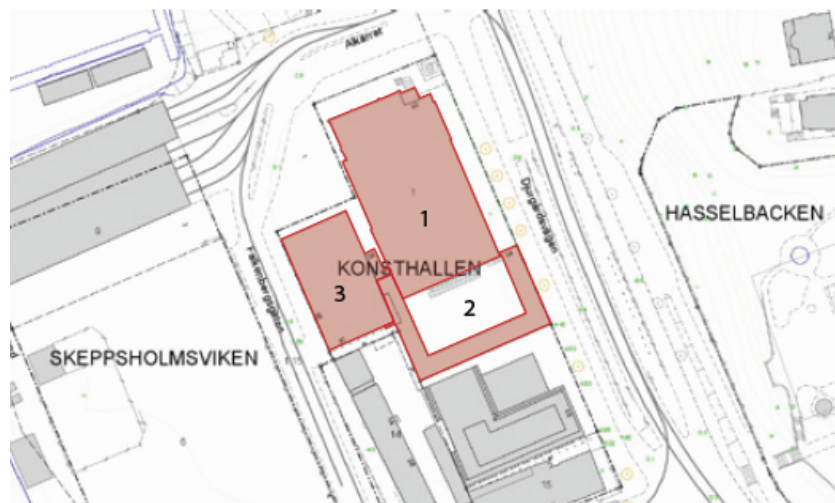
### Bakgrund

Konsthallen 1, även känd som Liljevalchs, består av tre byggnadsdelar; den äldre konsthallen, *Bergstenshuset*, restaurang Blå Porten samt den nya konsthallen, *Liljevalchs+*.

Sommaren 2021 stod Liljevalchs+ och Blå Porten klara efter ett stort till- och ombyggnadsprojekt. I samband med projektet grundförstärktes även Bergstenshuset och stora delar av byggandens

källarplan renoverades, där bland annat befintliga installationer till viss del kompletterades för att kunna försörja Liljevalchs+.

Det har sedan tidigare varit känt att Bergstenshusets tak, taklanterniner och luftbehandlingssystem har ett stort underhållsbehov, varför fastighetskontoret under 2023 tog initiativ till en förstudie rörande dessa delar. I samband med detta beslutades att hela byggnadens underhållsbehov skulle ses över. Förstudien bekräftade ett stort ackumulerat underhållsbehov och att åtgärder krävs för att säkerställa en driftsäker byggnad, med lång kvarvarande teknisk livslängd, och ett bevarande av Bergstenshusets kulturhistoriska värden.



*Konsthallen 1; 1. Bergstenshuset, 2 Blå Porten och 3. Liljevalchs+.*

En skyfallsutredning har gjorts som visar riskklass fyra, på en femgradig skala. Utredningen visar ett vattendjup på 0,5-1,0 meter mot Bergstenshuset vid ett så kallat hundraårsregn.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med kulturförvaltningen.

### Beskrivning av projektet

#### Bergstenshusets behov av upprustning

Flera delar av Bergstenshuset har ett stort renoveringsbehov och många installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Projektet ska utreda förutsättningar och uppskatta kostnader för en upprustning av Bergstenshuset. I samband med de underhållsåtgärder som tidigare utredning identifierat som nödvändiga utreds även möjligheten att göra anpassningar som möjliggör verksamhetsutveckling. Projektet ska därför även utreda förutsättningar och

uppskatta kostnader för verksamhetens behov, som därefter prioriterar vilka verksamhetsanpassningar som är möjliga att gå vidare med.

Takets konstruktion tillsammans med vattenavrinning och tak-lanterniner är komplex med många riskfaktorer avseende läckage samt ett högt U-värde (mått på ett byggmaterials isoleringsförmåga), vilket påverkar inomhusklimatet negativt.

Bergstenshusets luftbehandlingssystem saknar värmeåtervinning på alla system förutom ett och den tekniska livslängden för systemen är uppnådd.

Bergstenshusets fönster, fasad samt invändiga putsade tak är i dåligt skick.

Bergstenshusets rörinstallationer (spill-, dag-, tapp- och värmesystem) har en blandad ålder, där stora delar har uppnått sin tekniska livslängd.

El- och belysningsinstallationer är till stor del från 1997 varav vissa delar uppdaterades i samband med tillbyggnaden av Liljevalchs+.

Dessutom behöver fuktproblematik i byggnadens källare och tak utredas, likaså åtgärdsförslag för hur skyfall ska hanteras.

Byggnaden är idag energiineffektiv och möjliga åtgärder för energieffektivisering ska utredas. Bergstenshusets tillgänglighet både till och inom byggnaden behöver även studeras.

Konstutställningar kommer inte kunna äga rum i Bergstenshuset under tiden renoveringen pågår och personal kommer sannolikt behöva evakueras till andra tillfälliga kontorsutrymmen.

### Kulturförvaltningens behov

Liljevalchs konsthall har varit en plats för samtida konst i över 100 år. När konsthallen invigdes år 1916 var syftet att göra konst mer lättillgängligt för alla. Liljevalchs konsthall kompletterades 2021 med en ny konsthallsdel, Liljevalchs+.

Liljevalchs konsthall har idag begränsade möjligheter att erbjuda skaparverksamhet riktad mot barn och unga. Bergstenshuset håller idag inte den standard som krävs av en internationell konsthall. Byggnaden saknar klimatanläggning, vilket gör att både temperatur och luftfuktighet i Bergstenshuset visar stora och snabba

förändringar, och därmed skapar ogynnsamma förhållanden för många konstverk.

Det finns idag inte möjlighet att styra ljusinsläpp och säkerheten möter inte internationella krav. Detta sammantaget gör att det på sikt kan bli svårt för konsthallen att ta emot känsliga konstverk och internationell konst i Bergstenshuset.

På Liljevalchs konsthall ska barn och unga ges en självklar plats. För att locka fler föräldrar med barn liksom unga vuxna till konsthallen och bidra till att främja livslångt skapande över generationer önskar verksamheten erbjuda en skaparverkstad med flexibla utrymmen som kan bjuda in till kreativitet och lärande. Projektet bör utreda förutsättningar för en skaparverkstad för unga.

Verksamheten har ett behov av att optimera flöden för besökare, konstverk och personal. Därför behöver tillgängligheten förbättras liksom säkerheten och funktionaliteten i Bergstenshuset.

Möjligheterna för konsthallen att i framtiden låna in internationell konst och att dessa skyddas underlättas av en upprustning av byggnadens och lokalens tekniska installationer såsom klimat och ventilation, stabila temperaturer med reglerad luftfuktighet i konsthallens alla salar. En översyn av klimatanläggning är nödvändig för att förbättra arbetsmiljön. Projektet bör utreda möjligheten och kostnaden för att förbättra inomhusklimatet.

Det finns även ett behov av att uppgradera elsystemet samt ljus- och ljudteknik för att möta kraven för modern konstpresentation. Projektet bör utreda möjligheten och kostnaden för att uppdatera el, ljus och ljudteknik.

För att ge ett adekvat skydd för den konst som lånas in och samtidigt möta krav från försäkringsbolag och konstens ägare önskas en uppgradering av säkerhetssystemet till skyddsklass 3 likt Liljevalchs+. Projektet bör utreda möjligheten och kostnaden för att öka skyddsklassen.

### Antikvariska aspekter

Bergstenshuset, inom Konsthallen 1, har ett högt kulturhistoriskt värde och är blåklassat (synnerligen höga kulturhistoriska värden) enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Vidare har byggnaden ett flertal skydd i detaljplan. Detta kräver ett extra hänsynstagande i planering, projektering samt budgeteringen av projektet.

### Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 för ökad tillgänglighet i den utsträckning som byggnadsminnet tolererar. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses.

### Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention, som också är svensk lag. Barnrättsperspektivet ska omhändertas så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas i projektet. Barn och ungas perspektiv och rätt till kultur har en stark roll i konsthallens verksamhet. Att säkerställa att det arbetet fortsätter är särskilt angeläget.

### Mål & syfte

- Att säkerställa och varsamt renovera Bergstenshuset, vilket har ett renoveringsbehov och uppnått sin tekniska livslängd, för att skapa en byggnad med lång kvarvarande livslängd.
- Att utreda byggnadens förutsättningar för anpassningar av de publika ytorna så att de uppfyller besökarens förväntningar och behov av en modern konsthall. Särskilt angeläget är att utreda möjligheten att etablera en skaparverkstad för barn och unga.
- Att utreda byggnadens förutsättningar för anpassningar i syfte att möta nationella och internationella säkerhets- och klimatkrav vid inlåning av konst.
- Att utreda byggnadens förutsättningar för anpassningar i syfte att öka tillgängligheten och förbättra personalens arbetsmiljö.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Projektet bidrar till att uppfylla Stockholm stads Vision 2040 om ett *hållbart växande* genom att erbjuda ett brett kulturutbud som främjar demokrati och skapar liv, rörelse och ökad trygghet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla det övergripande målet i fastighetskontorets vårdprogram för Liljevalchs konsthall om att *Liljevalchs konsthall och Blå Porten ska bevaras och stärkas på ett sätt som är förenligt med dess kulturhistoriska värden, och i enlighet med de skyddsbestämmelser som anges i gällande detaljplan. Anläggningen ska vara en levande och tillgänglig kulturmiljö, och värnas som en stark representant för arkitektur och byggnadsteknik samt svensk konsthistoria och samtid.* Detta görs genom att säkerställa en lång kvarvarande teknisk livslängd, med bevarande av byggnadens och stadens kulturhistoriska värden för framtida generationer.

Projektets genomförande bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* och kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer* genom att förbättra husets energiklass och inomhusmiljö med energieffektivare luftbehandlingssystem samt förbättring av husets så kallade klimatskal.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* och att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom förbättrad tillgänglighet och en skaparverkstad för barn och unga som erbjuder en kreativ och lärande miljö. Det är även i linje med Stockholm stads vision om *En mångsidig storstad för alla.*

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att ge förutsättningar att fortsatt bedriva tillgänglig konsthallsverksamhet med inlånad internationell konst i Bergstenshuset.

## Organisation

I projektets styrgrupp ska medlemmar från fastighetskontoret och kulturförvaltningen ingå.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	Q1 2025
Genomförandebeslut	Q4 2025
Produktion	Q2 2026
Projektet klart	Q3 2027

## Ekonomi

Fastighetskontoret uppskattar att projektets investeringsvolym enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt och i detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehantering av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 8 mnkr, varav 2,5 beslutats om tidigare på delegation, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade investeringsplanen för fastighetsnämnden för år 2024 till och med 2027.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut. Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till framtagande av programhandlingar och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet prövas olika lösningar för både utformning, funktion, placering med mera. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

## Påverkan på kulturnämndens ekonomi

Projektet kommer att medföra en väsentligt ökad hyreskostnad för kulturnämnden. Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra med fastighetskontoret som hyresvärd och kulturförvaltningen som hyresgäst.



## Möjligheter och risker

### Möjligheter

- Säkerställa en driftsäker byggnad med lång kvarvarande teknisk livslängd.
- Att anpassa byggnaden med en klimatanläggning och skyddsklass för att säkerställa att konsthallen i framtiden kan låna in internationell konst.
- Skapa ett bra inomhusklimat för personal och besökare.
- Att anpassa de publika ytorna så att de uppfyller behovet hos dagens och framtidens stockholmare. Särskilt angeläget är att skapa ytor för barn och unga.

### Risker

- Höga investeringskostnader.
- Svårighet med att få till utrymme för luftbehandlingsaggregat/klimatanläggning.
- Pågående verksamheter i Liljevalchs+ och Blå Porten samtidigt som byggproduktion.
- Svårighet med att genomföra önskade åtgärder på grund av att huset är blåklassat.

## Förvaltningarnas analys

Bergstenshuset har ett stort underhållsbehov av tak, taklanterniner, takavvattning, fönster och luftbehandlingssystem. I samband med dessa åtgärder kommer huset behöva evakueras.

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen bedömer att hela byggnadens behov bör ses över inom detta projekt för att minska framtida störningar för verksamheten på grund av underhållsåtgärder.

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen bedömer att det finns ett behov av att anpassa Bergstenshuset efter verksamhetens önskemål i samband med de underhållsåtgärder som behöver göras, i de fall verksamhetsanpassningar visar sig vara ekonomiskt och byggnadstekniskt möjliga. Prioriterat är en skaparverkstad för barn och unga samt att anpassa byggnaden med klimatanläggning och skyddsklass för att säkerställa att konsthallen i framtiden kan låna in internationell konst och erbjuda en bra arbetsmiljö.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Slut

## Bilagor

1. Projektdirektiv

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Maria Jansén, Förvaltningschef	2024-05-30
Anders Kindberg, Förvaltningschef	2024-05-30