

Handläggare
Charlotte Magnusson
Telefon: 0850826937

Till
Fastighetsnämnden
2018-10-16

Liljevalchs konsthall, om- och tillbyggnad.

Lägesrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande om- och tillbyggnad av Liljevalchs konsthall.

Sammanfattning

Liljevalchs konsthall på södra Djurgården är en av Stockholms vackraste byggnader och en välrenommerad och internationellt känd utställningsmiljö för konst. Sedan årsskiftet 2010/2011 ägs och förvaltas konsthallen av fastighetsnämnden.

Konsthallen hade tidigare ett stort underhållsbehov och planlösningen var inte optimal för dagens utställningsverksamhet. Husets tekniska standard var i vissa delar även undermålig.

Efter ett reviderat genomförandebeslut i januari 2017 har projektet stött på ett antal motgångar som tidigare inte kunnat förutses. Prognosen för projektet indikerar nu en ökning av investeringsutgifterna i jämförelse med beslutad budget.

Grundläggningsarbetet för den nya tillbyggnaden Plus har visat sig vara betydligt mer omfattande och komplext än vad som tidigare varit möjligt att bedöma. Samordning med SL kring att flytta på spåren som löper utanför har även tagit längre tid än planerat. Till detta kommer att fornlämningar funnits i schaktmassorna, något som förlängt arbetet ytterligare. I restaurangen Blå Portens yttertak har också svamp och mögel upptäckts, vilket påverkat kundens planerade återinflyttning och sannolikt kommer att medföra utökade utgifter.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

Även prognosen för Plus indikerar behov av ökade investeringsutgifter till följd av husets komplexitet och den förlängda projekteringen. Detta har medfört att projektet som helhet ännu inte har en praktisk lösning på utförande i samtliga delar. För att minimera risker i ett senare skede genomförs provmontage, bland

annat av den unika ytterväggen. Testerna har identifierat de svårigheter och detaljer som återstår att lösa.

I det reviderade genomförandebeslutet var sluttiden för projektet satt till hösten 2020. Projektet beräknas nu bli klart till årsskiftet 2020/2021 med stor risk för ytterligare förseningar. Inflyttning för Blå Porten planeras ske under våren 2019.

Kontoret arbetar aktivt med samtliga utestående frågor samt deras påverkan på tid och ekonomi.

Bakgrund

Liljevalchs konsthall på södra Djurgården är en av Stockholms vackraste byggnader och en välrenommerad och internationellt känd utställningsmiljö för konst. Sedan årsskiftet 2010/2011 ägs och förvaltas konsthallen av fastighetsnämnden.

Konsthallen hade tidigare ett stort underhållsbehov och planlösningen var inte optimal för dagens utställningsverksamhet. Därtill hade konsthallen ett antal brister som behövde lösas, till exempel dåliga logistikutrymmen, för små teknik- och lagerutrymmen samt för få besökstoalletter. Husets tekniska standard var i vissa delar även undermålig, vilket bland annat ledde till en mycket hög energianvändning.

Projekt Liljevalchs består av flera delprojekt:

Projekt A – Liljevalchs konsthall/kulturförvaltningen:

- 1a Till- och ombyggnad av konsthallen.
- 2a Renovering och underhåll av den befintliga konsthallen.
- 3a Grundförstärkning av befintlig konsthall.

Projekt B – Nytt café/restaurang/extern hyresgäst:

- 1b Uppförande av café/restaurang inom tillbyggnad.
- 2b Underhåll av befintlig restaurang Blå Porten.
- 3b Grundförstärkning av befintlig restaurang Blå Porten.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av FN/KuN i april 2012.

Inriktningsbeslut fattades av FN/KuN i augusti 2014.

Genomförandebeslut fattades av FN/KuN i oktober 2015.

Genomförandesbeslut fattades av KF i januari 2016.

Lägesrapport fattades av FN i april 2016.

Rev. genomförandebeslut fattades av FN/KuN i januari 2017.

Rev. genomförandesbeslut fattades av KF i april 2017.

Åtgärder

Efter reviderat genomförandebeslut 2017-01-31 har projektet arbetat med att färdigställa grundförstärkningen i Bergstenshuset, det vill säga gamla Liljevalchs. I samband med grundförstärkningen har även antalet besökstoletter utökats, nya arbetsrum tillskapats och gemensamma personalytor såsom matsal, konferensrum, ombytesrum och verkstad renoverats. Installationer har setts över och uppdaterats. Liljevalchs konsthall har öppnat för besökare och haft vårsalong samt ytterligare några utställningar under våren.

Grundförstärkning för Blå Porten har utförts och återbyggnad har påbörjats. I samband med återställandet av Bergstenshuset har antalet toaletter för besökare utökats samt toalett med tillgänglighet installerats. Värme, ventilation, sprinkler och elinstallationer har uppgraderats. Blå Porten är dock fortfarande stängd då svamp- och mögelsporer har identifierats på byggnadens yttertak. Verksamheten skulle ha flyttat in i juni men då taket visade sig vara i sämre skick än bedömt är inflyttningen uppskjuten till våren 2019. Möjligen skjuts den fram ytterligare beroende på hur lång tid åtgärderna för saneringen av taket tar.

För tillbyggnaden av den nya konsthallen Plus pågår grundförstärkning-/grundläggningsarbetet och färdigställande av bygghandlingar. Förberedande arbete har utförts i samverkan med SL för att flytta spår med mera. Ett provmontage för den nya byggnaden pågår i en mindre skala för att säkerställa materialval och genomförande.

Vatten- och avloppsstammar har bytts ut, fjärrvärme ska installeras, ventilationen dras om och klimatet i restaurang och kök till Blå Porten förbättras. I dialog med hyresgästen har energieffektivisering av köksinstallationer diskuterats.

Nulägesbeskrivning

Efter det reviderade genomförandebeslutet i januari 2017 har projektet stött på ett antal motgångar som tidigare inte kunnat förutses. Samordning med SL kring att flytta på spåren som löper utanför har tagit längre tid än planerat, främst på grund av att arbetet behöver ske på nätter, är väderberoende samt planeras in i SL:s underhållsplan.

I samband med grundläggningsarbetet i juni 2018 upptäcktes en okänd fornlämning, ett fartygsskrov. Länsstyrelsen kontaktades och två arkeologer på uppdrag av riksantikvarieämbetet har varit på plats för att dokumentera fartygsskrovet samt en stenkista med

ovanpåliggande brädor. Stenbädden och fartyget är intressanta då de bekräftar teorin om att landareal har byggts ut och att det tidigare har varit en vik in i området. Fynden har lett till förseningar av schaktarbetet som försvårats, då länsstyrelsen har krävt att fortsatt schaktarbete ska ske med försiktighet samt under övervakning.

Inför schaktarbetet har projektet slagit ner spont och pålar. Pålarna skulle fyllas med betong som en förstärkningsåtgärd men detta kunde inte utföras som planerat då markförhållandena visade sig vara annorlunda på vissa delar. Efter att schaktningen hade frilagt berget upptäcktes att det var mer berg än vad projekteringen kunnat påvisa varför det inte gått att mäta vattennivån som tänkt.

De flesta byggnaderna som omger Liljevalchs tillbyggnad är kulturklassade. Med hänsyn till detta samt djuren i akvariebyggnaden används sprängningsmetoder som är skonsammare för grannmiljöerna men som tar längre tid.

Vidare har ett provmontage, en så kallad mock-up, av en yttervägg uppförd i mindre skala där olika tekniker för utförande testats. Metoden används för att minimera risker och försäkra sig om att det som projekterats är möjligt att utföra. Enligt visionen för Plus ska ytterväggens utvändiga yta vara helt slät utan skarvar samt gjuten i ett stycke. Även invändigt ska det vara rent utan synliga installationer, eluttag, belysningsarmaturer med mera, något som är mycket komplicerat att få till rent praktiskt vilket testerna visat. Även takkonstruktionen ska provbyggas; ett par av lanterninerna ska utföras då det är en komplicerad konstruktion med sitt unika utseende. Tiden för färdigställande av mock-up har tagit mer tid i anspråk än planerat på grund av närheten till Parkteatern som projektet valt att visa hänsyn till under sommarens föreställningar.

Komplexiteten i byggnadens konstruktion parat med de tekniska kraven i enlighet med visionen har lett till att handlingarna ännu inte är kompletta, främst gäller det samordningen mellan elkonsult, konstruktör och arkitekt. Detta innebär att projektet som helhet ännu inte har en praktisk lösning på utförandet i samtliga delar.

I samband med återställandet av Blå Porten har svamp och mögelsporer upptäckts i yttertaket. Återställandet av restaurangen har därför blivit försenat och hyresgästen har inte kunnat öppna som planerat. Arbete pågår med att säkerställa hur taket ska renoveras samt att ta fram bygglovshandlingar, då det finns en ny detaljplan som beskriver att även bygglov ska sökas för underhållsarbeten.

Preliminär färdigställande tid för Blå Porten är tidigast under våren 2019.

Projektet är på grund av ovanstående försenat och kontoret behandlar hinderanmälan från entreprenören med hjälp av jurister.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat i stadsdel Östermalm, Kungliga Djurgårdens nationalpark.

Projektområde

Projektområdet utgörs av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4.

Hållbarhet och kvalitet

Kvalitet genomsyrar hela projektet genom dess unika utseende, hög kvalitet på materialval och ett bra inomhusklimat, för både människor och konst. Installationer är noga utvalda för att optimera upplevelsen visuellt, både i de äldre byggnaderna, men även i tillbyggnaden, samt med hänsyn till energi och miljöhänsen. Projektet arbetar även med att säkerställa tillgängligheten i tillbyggnaden och tillvarata antikvariska hänsen så långt det är möjligt.

Tidplan för projektet

Liljevalchs konsthall öppnades med Vårsalongen 2018 och har under Lars Lerin-utställningen i sommar haft fler besökare än någonsin.

Projektet som helhet beräknas bli klart till årsskiftet 2020/2021 med stor risk för förseningar.

Inflyttning för Blå Porten kommer troligtvis ske under våren 2019. Dock finns risk för ytterligare försening. Hyresgästen är informerad.

Ekonomi

Prognosen för projektet indikerar nu en ökning av investeringsutgifterna i jämförelse med det reviderade genomförandebeslut som kommunfullmäktige beslutade om våren 2017.

Ökningen av prognosen beror främst på grundförstärkningen/ grundläggningen av tillbyggnaden Plus samt de oförutsedda markförhållanden som uppdagats. Prognosökningen förklaras också av ökade utgifter för sanering och återställande av det svamp- och mögelangripna taket på Blå Porten. I väntan på restaurangens nya kök, som först kan stå klart när den nya byggnaden är på plats, har ett provisoriskt kök installerats, något som sannolikt kommer att medföra utgiftsökningar då det inte varit möjligt att använda sig av

byggbodan som planerat. Istället har en dyrare lösning med moduler på plats varit nödvändig för att få provisoriskt bygglov. Avtalet med hyresgästen avseende ersättning för förlorade intäkter under genomförandet av arbeten med Blå Porten ökar också då tidplanen för återflytten förlängts.

Den nya tillbyggnaden indikerar också behov av ökade investeringsutgifter till följd av dess komplexitet.

För tillfället tåmpas entreprenören med att mycket få anbud inkommer vid upphandlingar av material och underleverantörer. Detta på grund av komplexa handlingar samt att marknadsläget är överhettat, något som leder till att det är svårt att nå ut till leverantörer och entreprenörer som kan lämna anbud och även till högre priser på de anbud som inkommer.

Kontoret arbetar aktivt med samtliga utestående frågor samt deras påverkan på tid och ekonomi. Kontoret gör bedömningen att ett reviderat genomförandebeslut troligen kommer att erfordras.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers verksamhet och ekonomi

Torgytan utanför ingången till den nya konsthallen och bredvid det befintliga Bergstenshuset tillhör trafikkontoret. Ett tätt samarbete pågår mellan de båda förvaltningarna och kulturförvaltningen i samråd med Gröna Lund för att området i sin helhet ska hålla ihop.

Om projektet får ökade utgifter leder detta till högre hyra för kulturförvaltningen. Förseningar i projektet leder också till förlorade intäkter för både kulturförvaltningen och fastighetskontoret.

Risk och osäkerheter

Risker kopplat till projektet bedöms som höga. Projektet uppdaterar kontinuerligt riskanalysen. De större riskerna som är identifierade härrör till projektets komplexitet gällande projektering, upphandling och genomförande.

Risker för förseningar och kostnadsökningar:

- Förseningar på framdrift av markarbeten på grund av fornlämningar i schaktmassorna. Detta medför tidsförskjutningar.
- Ökade kostnader för sanering av svamp och mögelsporer i yttertaket har identifierats. Detta medför tidsförskjutningar.
- Förseningar i produktion i och med samarbete med SL.

- Förlängd produktionstid för mock-up på grund av svårigheter med det praktiska utförandet i förhållande till tillbyggnaden Plus.
- Arbete med grundförstärkningar. Vattennivån har inte kunnat mätas som tänkt och man har även stött på mer berg än vad som projekteringen kunde påvisa. Detta medför tidsförskjutningar.
- Handlingarna är ännu inte kompletta, främst gäller det samordningen mellan elkonsult, konstruktör och arkitekt på grund av komplexiteten i byggnadens konstruktion och tekniska krav.
- Projektet har ritat in oprövade installationslösningar, komplicerade betonggjutningar som kan vara beroende av väderlek och materialval som inte finns standardiserade på marknaden.
- Risk för betydande behov av ökade investeringsutgifter.
- Risk för att projektet blir fördröjt i tid.
- Det provisoriska köket, som har varit nödvändig för att få provisoriskt bygglov, kommer sannolikt att medföra utgiftsökningar.
- Risk för förseningar på Blå Porten med avseende på bygglovstiden.
- Kulturhistoriska klassningen/antikvariska krav, innebär en risk för ökade kostnader och förseningar i samband med framtagande av plan för sanering av Blå Porten.

Slut

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Carina Jonsson	2018-10-04
Helena Rönnerberg	2018-10-04