



Kommunstyrelsekontoret

Handläggare: Azam Forsberg
Titel: Fastighetschef
E-post: azam.forsberg@norrталje.se

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

Investering 2019 – Invändig renovering av Gevärsfaktoriet, Faktoriet 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen anslår 15 300 tkr för en invändig renovering av Gevärsfaktoriet, Faktoriet 1.
2. Finansiering av investeringen sker med kommunstyrelsens anslag för investeringar 2019.
3. Finansiering av uppkomna driftskostnader från och med 2022 (1 364 tkr) kommer att preciseras i kommande Mål och budget.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Ärendet omfattar en invändig renovering av Gevärsfaktoriet, Faktoriet 1. Stor hänsyn ska tas till byggnadens kulturhistoriska värden och restaureringen ska anpassas efter den byggnadshistoriska inventering som är genomförd. Den sammanlagda investeringen för projektet blir 15 300 tkr. Finansiering av investeringen sker inom kommunstyrelsens anslag för investeringar 2019.

Bakgrund

1972 bildades Stiftelsen Roslagsmuseet av fornminnesföreningen, kommunen och landstinget. Enligt stiftelseurkunden skulle stiftelsen förvalta och bevara de fastigheter och samlingar som tillhört fornminnesföreningen, hålla samlingarna tillgängliga och "bedriva och främja kulturminnesvård och museal verksamhet". Byggnaden genomgick en genomgripande renovering på 1970-talet.

Sedan 2008 då golvet hade angripits av fukt och röta som sedan revs ut har museiverksamheten legat nere i väntan på att lokalerna ska renoveras. År 2017 restaurerades fasaderna på Gevärsfaktoriet och nya fönster och ytterdörrar monterades samt takplåt detaljer målades. Det arbetet planerades och utfördes då av fastighetsägaren Stiftelsen Roslagsmuseet.

Ett beslut togs i KF § 124 2017-06-12 (Dnr 2017-000736 402) avseende ett hyresavtal mellan Norrtälje kommun och Stiftelsen Roslagsmuseet på 25 år. Hyresavtalet har en bashyra om 169 000 kr/år och gäller tom år 2042. I och med detta så har Norrtälje kommun en långsiktighet och planering i lokalen. Norrtälje kommun har med detta hyresavtal åtagit sig att sedan genomföra och bekosta en invändig restaurering av den kulturhistoriska byggnaden för publika besökare i alla åldrar. Restaureringen ska utföras i samråd med byggnadsantikvarisk expertis och med stor hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Koppling till gällande styrdokument

Mål och budget 2020-2022

Kultur- och fritidsnämndens verksamhetsplan 2019-2021

Kultur- och fritidspolitiskt program 2019-2022 (på väg att antas).



Lagkrav

Är inte tillämpligt.

Samberedning

Samberedning har skett med kultur- och fritidskontoret och ekonomiavdelningen

Beskrivning av ärendet

Ärendet omfattar en invändig restaurering av Gevärsfaktoriet, Faktoriet 1. Stor hänsyn ska tas till byggnadens kulturhistoria värden och restaureringen ska anpassas efter den byggnadsinventering som är genomförd (se bilaga 2). Arbetet omfattar en fullständig invändig restaurering där nytt golv på våningsplan 1 (entréplan) som ska ersätta det golv man lät riva ut 2008. Väggar och tak får nya yttskikt på alla ytor. En helt ny ventilationsanläggning och värmeanläggning med elinstallationer för kraft och belysning kommer också att installeras i hela bygganden. Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Invändigt i byggnaden kommer även en ny hiss, brandlarmanläggning samt passage och inbrottslarm installeras. Kostnader som är framtaget i denna framskrivning är så långt det går väl förankrade med den informationen vi har om bygganden idag. I framtagande av handlingar för ett förfrågningsunderlag kommer mer ingående undersökningar i bygganden ske som ska ligga till grund för utförandet av det arbete som senare ska genomföras.

Inriktningen är att byggnaden i framtiden ska användas till en levande verksamhet tillgänglig för breda målgrupper med fokus på 1) museal utställningsverksamhet i modern, flexibel och attraktiv tappning som främjar ett varierat kulturutbud, i kommunens museiorganisations regi, 2) turistinformation för kommunens kulturarvsutbud, gärna i en form som möjliggör kunskapsutbyte i kulturarvsfrågor av bredare slag (t ex frågor rörande byggnadsvård). Byggnaden ska även inrymma en mindre reception. Som ett sätt att tillmötesgå kommunens behov av föreläsningssytor ska vidare en del av utrymmet i Gevärsfaktoriet förberedas för föreläsningar eller annan utbildningsverksamhet och kunna abonneras av externa intressenter. Inriktningen på barn och unga ska avspeglas i utformningen av verksamheten och därför beaktas särskilt i restaureringen/renoveringen. I nära samverkan med Stiftelsen för Roslagsmuseet ska särskild hänsyn tas till hur Gevärsfaktoriet, Zettersténska villan och trädgården kan samspela och fungera som en helhet i besökarnas perspektiv. Verksamhetens exakta utformning ska preciseras av kultur- och fritidskontoret i samverkan med kommunstyrelsekontoret under renoveringens första fas och presenteras för kommunstyrelsen i maj 2020.

Konsekvensanalys/riskanalys

Med denna inriktning som nu skrivs fram lämpar sig lokalen för mindre kontorsverksamhet samt utställningar och som en mötespunkt i staden. Att senare ställa om lokalen för annan typ av verksamhet kan både bli svårt och kostsamt att genomföra i framtiden.

Eftersom vi genomför en restaurering av en gammal byggnad så kommer vi att under projektet gång att stå inför oförutsedda överraskningar i bygganden. Husets nuvarande kondition kan vara i sämre skick än man vet idag och som då måste hanteras i projektet. Den oförutsedda posten i ekonomin har därför lagts på högre nivå än vad som man normalt brukar göra i normala entreprenader.



Barnkonsekvensanalys

Barn kan besöka byggnaden när den är renoverad och utställningar/föreläsningar genomförs. Här kan barnen ta del av historien och den framtida visionen för utvecklingen av Norrtälje stad i en fantastisk miljö med parken och Gevärsfaktoriet som självklara utflyktsmål.

Ekonomisk analys

Den sammanlagda investeringen för projektet uppgår till 15 300 tkr.

Finansiering av investeringen sker inom kommunstyrelsens anslag för investeringar 2019.

Kostnader för möbler och inredning för verksamheten eller annan teknisk utrustning är ej medtaget i denna kalkyl.

Med hänvisning till fastighetens skick och att framtida verksamhet inte helt definierats har en förhållandevis stor budgetreserv tagits med i kalkylen för att eliminera en framtida ekonomisk risk.

Kostnadsberäkning

Byggekostnader

Mark	600 tkr
Hus	5100 tkr
VA	1100 tkr
VVS	700 tkr
EL	1300 tkr
Delsumma	8800 tkr

Byggherrekostnader

Projektering FU, byggledning, KA, bygglov, och övriga byggherrekostnader	3000 tkr
Anslutning till fjärrvärme	200 tkr
Arkeologiska undersökningar	300 tkr

Budgetreserv 3 000 tkr

Summa total investering 15 300 tkr (842 tkr/år rak avskriv. inkl. ränta 25 år)

Sammanställning kostnader

Hyreskostnad	169 tkr/år	(grundhyra enligt hyresavtal)
Driftkostnad	353 tkr/år	(vatten/avlopp, el, underhåll, övrigt)
Årlig internränta och avskrivning år 1	842 tkr/år	(minskar sedan med 9 tkr/år) (internränta 1,5 % 2019, avskriv. 25 år)



Total kostnad första året 1364 tkr

Finansiering av driftskostnader från och med 2022 preciseras i kommande Mål & budget, i samband med att verksamheten specificerats ytterligare.

Jämställdhetsanalys

Är inte tillämpligt

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Lokalen är en publik lokal och tillgänglighetsfrågorna kommer att inarbetas i projekteringen och framtagandet av handlingar för detta projekt.

Tidplan

Ärende lämnas in	2019-11-13
Sammanträde/beslut KSAU	2019-11-20
Sammanträde/beslut KS	2019-12-02
Projektering	Våren 2020
Upphandling	Sommar 2020
Utförande	Höst 2020 tom sommar 2021
Återrapportering	Hösten 2022

Mats Pernhem
Teknisk direktör
Tekniska kontoret

Azam Forsberg
Fastighetschef
Tekniska kontoret

Bilagor

Bilaga 1. Hyresavtal Faktoriet 1 mellan Norrtälje Kommun och Stiftelsen Roslagsmuseet

Bilaga 2. Genomförd byggnadshistorisk inventering av Gevärsfaktoriet, Faktoriet 1

Beslut skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Kultur- och fritidskontoret