

2014-03-18

KontaktpersonLars Westerberg
08-508 269 32
lars.westerberg@stockholm.se**Till**Fastighetsnämnden
2014-04-08

Omläggning av tak på Oscarsteatern. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till utökade underhållsåtgärder från 14,5 till 18,0 mnkr på Oscarsteaterns tak, finansierade inom kontorets ram för fastighetsunderhåll 2014.

Juan Copoví-Mena
FörvaltningschefJenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har genomfört besiktningar av klocktornet på byggnadsminnet Oscarsteatern och i samråd med antikvarisk expertis, tagit fram ett förslag till åtgärder som visar sig behöva bli mycket omfattande. Förutom byte av all kopparplåt och viss övrig plåt, behöver även stora partier av underliggande trämaterial ersättas på grund av omfattande rötskador. Kontoret har också efter ansökan, erhållit ett tillstånd från Länsstyrelsen att genomföra åtgärderna. Tillståndet är förknippat med villkor som innebär att arbetet ska utföras under medverkan av antikvarie och att dokumentation sker av såväl rivning som nyläggning av plåt och träunderlag med mått, läggningsteknik, ritningar, foto och text.

Kontoret bedömer att arbetet kommer att pågå under hela 2014 och att kostnaden för årets arbete kommer att uppgå till cirka 7,8 mnkr. I budget finns för närvarande avsatt 4,3 mnkr vilket innebär att ytterligare 3,5 mnkr måste tillföras genom omfördelning från andra underhållsprojekt inom den totala underhållsramen. Den totala kostnaden för Oscarsteaterns tak inklusive de 10,2 mnkr som lades ner på övriga takarbeten 2013, kommer därmed att uppgå till 18,0 mnkr.

Fastighetskontoret
FastighetsavdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Bakgrund

Oscarsteatern uppfördes i början av 1900-talet i jugendstil och är förklarad som byggnadsminne sedan 1982. Det innebär att de skyddsföreskrifter som är utfärdade i samband med beslutet ska följas vid de underhållsåtgärder som fastighetsägaren, det vill säga fastighetskontoret, nu vill göra. Under 2013 påbörjades en omfattande renovering av teaterbyggnadens taktäckning och fasadsten. Entreprenaden omfattade byte av hela taktäckningen med undantag av det rikt dekorerade klocktornet som är klätt med ursprunglig kopparplåt från 1905-1907. Ett tidigare tillstånd från 2012 har erhållits för ett partiellt byte av plåt på tornet.

Vid ett påbörjat borttagande av befintlig uttjänt kopparplåt på tornet, upptäcktes dels att den befintliga kopparplåten var mycket skör och dels att rötskadorna på den underliggande träkonstruktionen var så stora att betydligt mer omfattande åtgärder behöver utföras. Vid en besiktning i januari 2014 konstaterades att den befintliga kopparplåten svårligen kan skarvas med ny plåt. Ett utbyte i sin helhet förordas därför. Det ursprungliga plåtarbetet är delvis undermåligt utfört genom att plåten är klippt, spikad och lödd i stället för falsad. Detta är också en orsak till de svåra rötskador som konstaterades vid besiktningen. Det betyder att entreprenören som medverkade i besiktningen befarar att hela eller stora delar av den underliggande träunderbyggnaden också behöver bytas. Bland annat är virket under listverket på tornet helt ruttet och delar av träkonstruktionen är fuktig. Besiktningsmannen rekommenderar ett byte av hela tornets plåttäckning.

I den anmälan av åtgärderna som skett till Länsstyrelsen, anges att föreslagna plåtarbeten ska utföras så att det motsvarar det ursprungliga, med undantag från att tidigare spikade och lödda skarvar i stället ska falsas på ett traditionellt sätt. Härigenom ökar säkerheten att den nya kopparplåtbeläggningen håller tätt.

I den ansökan om tillstånd som i början av februari 2014 inlämnades till Länsstyrelsen enligt 3 kap i kulturminneslagen (KML), ingick även som bilagor, en redogörelse av nuläget med fotografier, en motivering av föreslagna åtgärder samt en antikvarisk undersökning och konsekvensanalys som kontoret låtit göra genom medverkan av Nyrens Arkitektkontor AB.

Länsstyrelsen beslutar i sitt svar 2014-03-13 enligt 3 kap 14 § KML att lämna tillstånd för de ansökta åtgärderna på Oscarsteaterns klocktorn. Tillståndet är också förknippat med en del villkor bland annat:

- Gäller i ett år från beslutsdatum.
- Arbetet ska genomföras under antikvarisk medverkan av en av Länsstyrelsen godkänd fristående antikvarie.
- Ny opatinerad kopparplåt ska ersätta ytor med äldre plåt.
- Förzinkad stålplåt ska ersätta utjänta skymda delar och målas.
- Den nya plåten ska kopiera det befintliga takets utförande så långt möjligt. Antikvarisk plåtkunnig expert avgör på plats.
- Det befintliga plåttaket med träunderlag dokumenteras av den antikvariska experten innan och under rivning.
- Skriftlig rapport ska sändas till Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet.
- Länsstyrelsen ska kallas till slutbesiktning.

Mål och syfte

Syftet med underhållsarbetet av Oscarsteaterns klocktorn är att säkerställa byggnadsdelens fortsatta utseende och funktion under lång tid framöver.

Tidplan

Arbeten med omläggningen av taket påbörjades under 2013. Någon besiktning av klocktornet kunde inte utföras innan ställningar för detta ändamål byggts upp. Vid den besiktning som därefter utfördes, konstaterades omfattande tillkommande underhållsåtgärder. Arbetet beräknas bedrivas under hela 2014.

Ekonomi

Det under 2013 utförda takarbetet på Oscarsteatern har kostat 10,2 mnkr. I det arbetet ingår inte klocktornet. Kontoret har nu efter utförd besiktning och inhämtande av utlåtande från antikvarisk expertis och beaktande av de villkor som Länsstyrelsen anger i sitt tillstånd beräknat slutkostnaden för hela projektet.

I budget för 2014 finns 4,3 mnkr avsatt för slutförande av hela takprojektet inklusive klocktornet. Hittills i år har åtgått 970 tkr. Återstår drygt 3,3 mnkr av årets budget. Det skulle innebära en slutkostnad om 14,5 mnkr, vilket kontoret inte bedömer att räcka med hänsyn till det omfattande arbete som med stor antikvarisk hänsyn återstår. Fastighetskontorets bedömning i dagsläget med hänsyn till det framtagna materialet är att slutkostnaden kan komma att uppgå till 18,0 mnkr. Detta innebär att ytterligare 3,5 mnkr måste avsättas i kontorets underhållsbudget för 2014, genom omplanering från andra underhållsprojekt.

Risker

Stora delar av arbetet utför på plats med stor hänsyn till hur det befinliga tornet är konstruerat, för att efterlikna detta så mycket som möjligt. Det är ett av de antikvariska villkor som Länsstyrelsen ställer. Bedömningen är att all kopparplåt behöver bytas ut. Den gamla plåten är i för dåligt skick för att kunna skarvas med ny. Att blanda gammal och ny plåt innebär också kortare livslängd. Genom bytet räknar kontoret med att förlänga livslängden med 100 år. Eftersom all befintligt plåt på tornet ännu inte är avlägsnat, vet kontoret inte heller omfattning av det byte av underliggande trävirke som måste ske. Detta är i sig en risk, men något som kontoret tagit höjd för i sin kostnadsberäkning.

Kontorets analys

Fastighetskontoret bedömer att åtgärderna är nödvändiga för att bevara klocktornet på den byggnadsminnesförklarade Oscarsteatern under lågt tid framöver och föreslår att fastighetsnämnden godkänner genomförandet.

SLUT