

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Finansroteln

**Hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader.
Genomförandebeslut (ersätter Byggnadsminnesförklaring - Policy för
Stockholms stads egna byggnader (Dnr 403/1992))**

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 602/2014).

Sammanfattning

Finansroteln har remitterat "*Hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader. Genomförandebeslut*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen SISAB och Svenska Bostäder, med dotterdotterbolaget Stadsholmen.

1992 träffade Stockholms stad, med beslut i kommunfullmäktige, och Länsstyrelsen en överenskommelse om hantering av stadens byggnader av byggnadsminnesklass. Länsstyrelsen och staden, genom fastighetskontoret, har träffat en överenskommelse om att den tidigare av fullmäktige antagna policyn ska upphävas och ersättas med en ny hanteringsordning.

Bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB äger ca 10,5 miljoner kvadratmeter innehållande ca 78 000 bostäder och ca 10 000 lokaler. Flera av koncernens bolag är ägare av kulturhistoriskt klassificerade byggnader och då främst Stadsholmen, som äger ca 240 av stadens ca 300 kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Stadsholmen har som specifikt uppdrag att äga, rusta upp och förvalta hus med omfattande antikvariska värden. Flera av bolagets fastigheter har redan idag status som byggnadsminnen. För Stadsholmen är byggnadsvård ett vardagsarbete och bolaget besitter en unik kompetens inom området, i en jämförelse såväl inom landet som internationellt.

Koncernledningen bedömer att ärendet inte har beretts med hänsyn till bolagens volymer och förutsättningar. Den nu föreslagna hanteringsordningen är varken befogad eller rimlig för bolagens omfattande fastighetsbestånd och kommer generera ökade kostnader, personella resurser och administration. Att utarbeta vårdplaner för respektive byggnad erfar koncernledningen inte heller kommer påverka processen för byggnadsminnesförklaringar.

Koncernledningen föreslår utifrån ovanstående, att hanteringsordningen för stadens synnerligen värdefulla byggnader kan godkännas för tillämpning för fastighetsnämndens fastigheter, men inte för Stockholms Stadshus AB-koncernens bolags fastigheter.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder äger och förvaltar ett drygt halvdussin fastigheter som är blåklassade och även i vissa fall byggnadsminnesförklarade. Det gäller exempelvis Vällingby centrum och kulturhuset Trappan, Vallgossen (S:t Görans gymnasium) och några fastigheter på Östermalm och i Vasastaden.

De principiella ståndpunkter som framförts i Stadsholmens remissyttrande bör i tillämpliga delar även gälla för de aktuella fastigheterna inom Svenska Bostäder (*bilaga 1a*).

Stadsholmens remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget anser att det med sitt nuvarande arbetssätt på ett föredömligt sätt bevarar karaktären i sina fastigheter, med minsta möjliga ingrepp och med traditionella metoder och material. Stadsholmen har också under åren fått många erkännande för sitt systematiska arbete.

För Stadsholmen, som äger flertalet av de aktuella fastigheterna, innebär ett genomförande av förslaget mycket stora resursmässiga konsekvenser. Bolaget är tveksamt till att den föreslagna hanteringsordningen är relevant och nödvändig för alla deras fastigheter. För vissa fastigheter kan det säkert vara ett bra stöd.

I den nya avsiktförklaringen med länsstyrelsen anges att staden och länsstyrelsen årligen ska samråda om byggnadsminnesförklaringar. En byggnadsminnesförklaring är det absolut starkaste skyddet för ett långsiktigt bevarande och är oberoende av vem som är fastighetsägare. Stadsholmens erfarenhet är att det dessutom är en styrka i kommunikationen med entreprenörer och hyresgäster. För de av bolagets fastigheter som bedöms vara alldeles särskilt värda att bevara för framtiden finns skäl att närmare studera förutsättningarna för byggnadsminnesförklaring. Stadsholmen anser att man bör påbörja en studie om förutsättningarna och lämpligheten för detta, för ett antal av bolagets fastigheter.

Stadsholmen förutsätter vidare att de som fastighetsägare medges medverka i stadens årliga samråd med länsstyrelsen om byggnadsminnesförklaring (*bilaga 1b*).

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

För SISAB, som fastighetsägare med många särintressen att ta hänsyn till är tydliga riktlinjer av stor hjälp både vid kortsiktig och långsiktig planering av skolor och

förskolor. Därför är det positivt att staden utarbetar ett vård- och underhållsprogram för de synnerligen värdefulla byggnader man har i sin ägo.

SISAB äger idag skolbyggnader som finns med på listade synnerligen värdefulla byggnader och för att kunna förvalta det kulturarvet på bästa sätt underlättar det att få tydliga ramar för arbetet med dessa byggnader. SISAB har ett stort ansvar gentemot sina hyresgäster, både barn och vuxna, att stå för lokaler som uppfyller myndighetskrav och pedagogiska behov.

Vård- och underhållsplaner är ett bra stöd för bolaget i den dagliga förvaltningen av skolbyggnader. Detsamma gäller den mera långsiktiga underhålls- och investeringsplaneringen, där det förenklar att ha ett tydligt underlag med en målbild för byggnadens förvaltning. Det underlättar också arbetet med strategisk planering vid eventuell utvidgning eller förändring av verksamheten.

I synnerliga värdefulla byggnader är det av stor vikt att bibehålla de kulturhistoriska värdena och med ett vårdprogram i kombination med skyddsföreskrifter blir den uppgiften enklare.

Det är av stort intressen för invånarna i Stockholms stad att kunna erbjuda kulturhistoriskt värdefulla miljöer för pedagogisk verksamhet även i framtiden (*bilaga 2*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernen Stockholms Stadshus AB är moderbolag för 16 bolag varav 7 är fastighetsbolag, Svenska Bostäder med dotterbolaget Stadsholmen, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, SISAB, S:t Erik Markutveckling och SGA Fastigheter. Därutöver omfattar koncernen även infrastrukturbolag, som i sin verksamhet också äger fastigheter, bland dessa är Stockholm Vatten, Stockholms Hamnar och Stockholm Parkering. Totalt omfattar koncernens fastigheter ca 10,5 miljoner kvadratmeter innehållande ca 78 000 bostäder och ca 10 000 lokaler.

Flera av koncernens bolag är ägare av kulturhistoriskt klassificerade byggnader. Stadsholmen har som specifikt uppdrag att äga, rusta upp och förvalta hus med omfattande antikvariska värden. Flera av bolagets fastigheter har redan idag status som byggnadsminnen. För Stadsholmen är därför byggnadsvård ett vardagsarbete och bolaget besitter en unik kompetens inom området, i en jämförelse såväl inom landet som internationellt. Stadsholmen, äger ca 240 av stadens ca 300 värdefulla byggnader.

Koncernledningen bedömer att stadens bolag hanterar de krav som ställs på bevarande i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och inom koncernen finns således en unik expertis hos Stadsholmen som utvecklat ett gott samarbete med både Stadsmuseet och Länsstyrelsen och som även hanterar byggnadsminnen. Koncernledningen bedömer därmed att koncernens bolag inte bör omfattas av den föreslagna hanteringsordningen eftersom den inte är relevant för dem.

Om den nya hanteringsordningen skulle omfatta även stadens bolag skulle den för exempelvis Stadsholmen, som äger ca 240 fastigheter, innebära ökade kostnader om ca 50 mnkr enkom för att ta fram vårdprogram för respektive byggnad. Stadsholmen arbetar utifrån ett mer tillämpat arbetssätt och har därutöver redan tagit fram faktablad gällande samtliga sina fastigheter. Sammantaget skapar detta en bättre grund för ett långsiktigt bevarande för merparten av stadens kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Att utarbeta vårdplaner för respektive byggnad erfar koncernledningen inte heller kommer påverka processen för byggnadsminnesförklaringar.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att förslaget om detaljplaneförändring för alla dessa byggnader inte är realistiskt när det gäller så många byggnader och närliggande områden. Kostnader för denna planändring kommer, förutom att belasta stadens planarbete, också att belasta fastighetsägaren, vilket i Stadsholmens fall skulle medföra ökade kostnader och ta personella resurser i anspråk. Dessa förändringar kan också komma att påverka möjligheterna att utveckla omkringliggande bebyggelse, vilket i sin tur kan hämma stadens mål om nyproduktion av bostäder.

Avsiktsförklaringen anger också att staden årligen ska samråda med Länsstyrelsen för att fastställa eventuella ytterligare byggnadsminnesförklaringar. Koncernledningen vill framhålla att i detta samråd måste berörda fastighetsägare vara representerade. Koncernledningen anser också att dessa samråd kan genomföras med en viss regelbundenhet, men anser att intervallerna bör kunna vara längre än ett år. Detta för att ge berörda fastighetsägare en längre planeringshorisont och förberedelsetid för att anpassa underhållsplaner vid en eventuell byggnadsminnesförklaring.

Koncernledningen bedömer att ärendet inte har beretts med hänsyn till bolagens volymer och förutsättningar. Den nu föreslagna hanteringsordningen är varken befogad eller rimlig för bolagens fastighetsbestånd och då särskilt Stadsholmen. Föreslagen hanteringsordning kan därför verka hämmande för underhåll och utveckling om den ska gälla stadens bolag, som omfattar en avsevärt större volym fastigheter än fastighetsnämndens.

Koncernledningen föreslår utifrån ovanstående, att hanteringsordningen för stadens synnerligen värdefulla byggnader kan godkännas för tillämpning för Fastighetsnämndens fastigheter, men inte för Stockholms Stadshus AB-koncernens bolags fastigheter.

Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

- 1a. Remissvar Svenska Bostäder
- 1b. Remissvar Stadsholmen
2. Remissvar SISAB



Remissvar "Hanteringsordning för synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo"

Beträffande rubricerad remiss som vårt dotterbolag AB Stadsholmen lämnat ett utförligt yttrande över vill även Svenska Bostäder framföra följande.

Svenska Bostäder äger och förvaltar ett drygt halvdussin fastigheter som är blåklassade och även i vissa fall byggnadsminnesförklarade. Det gäller exempelvis Vällingby centrum och kulturhuset trappan, S:t Görans gymnasium och några fastigheter på Östermalm och Vasastaden.

De principiella ståndpunkter som framförts i Stadsholmens remissyttrande bör i tillämpliga delar även gälla för de aktuella fastigheterna inom Svenska Bostäder.

Med vänlig hälsning
AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund
VD

Remissvar ”Hanteringsordning för synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo”

Fastighetsnämnden och Kulturnämnden har godkänt förslag till ny hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader med hemställan om att den ska antas av kommunfullmäktige. Inför fullmäktiges behandling av ärendet får vi framföra följande.

Som ägare till merparten, 239 st, av stadens synnerligen värdefulla byggnader är detta en fråga av största vikt för oss

Bakgrund

1992 träffade Stockholms stad, med beslut i kommunfullmäktige, och Länsstyrelsen en överenskommelse om hantering av stadens byggnader av byggnadsminnesklass.

Överenskommelsen, *Byggnadsminnesförklaring – policy för Stockholms stads egna byggnader*, innebar i korthet att staden accepterade att 25 byggnader i stadens ägo skulle byggnadsminnesförklaras. Tretton av dem ägs idag av Stadsholmen.

Man var vidare överens om hur man skulle hantera eventuella rivningar och försäljningar av de aktuella byggnaderna samt hur man skulle hantera stadens övriga byggnadsminnesvärda bebyggelse. Man angav att staden, om det behövdes, skulle utfärda skyddsbestämmelser; t ex vid upprustning eller som underlag för långsiktig vård av bebyggelsen, eller om fråga om byggnadsminnesförklaring väckts för att länsstyrelse skulle avstå från byggnadsminnesförklaring. Policyn skulle även gälla stadens bolag.

Förslaget till ny hanteringsordning

Fastighetsnämnden och Kulturnämnden bedömer att hittillsvarande policy behöver ses över och ersättas med en ny ordning. Länsstyrelsen och staden, genom Fastighetskontoret, har träffat en överenskommelse om att den tidigare, av fullmäktige antagna policyn, upphävas och ersätts med av en avsiktsförklaring om att man

årligen ska samråda och fastställa vilka av stadens byggnader med kulturhistoriskt synnerligen högt värde och med färdigställda vårdprogram, som bör kompletteras med byggnadsminnesförklaring. För att underlätta administrationen för båda parter ska vårdprogrammet utgöra en grund för att minimera behovet av tillståndsansökningar. Avsiktsförklaringen ska utvärderas och förnyas vart tredje år.

Man föreslår nu en ny hanteringsordning av synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo.

Förslaget är mycket ambitiöst och mer omfattande än den tidigare ordningen med länsstyrelsen och omfattar nu att alla synnerligen värdefulla byggnader. Som redovisats ovan innebär den tidigare överenskommelsen med länsstyrelsen att 25 fastigheter skulle byggnadsminnesförklaras och att övriga skyddsvärda fastigheter skulle ges skyddsbestämmelser i enskilda fall, t ex vid upprustning.

Man föreslår nu att det ska upprättas skyddsföreskrifter och vårdprogram för stadens samtliga byggnadsminnesvärda fastigheter, sannolikt ca 300. Föreskrifterna och programmen avses utgöra underlag för framtida beslut staden, t ex vid bygglovprövning av stadsbyggnadsnämnden.

Förvaltningarna har på prov arbetat fram vårdprogram för tre av fastighetskontorets synnerligen värdefulla byggnader, Stadshuset, Stadsbiblioteket och Börshuset. Programmen är mycket omfattande och innehåller förutom en beskrivning av byggnadernas kulturhistoriska värden även underlag för framtida förvaltning. Man anger i förslaget att vårdprogrammets omfattning och detaljeringsgrad bör anpassas efter det aktuella objektets karaktär.

I förslaget redovisas även de möjligheter som finns för staden att precisera krav på bevarande genom införande av skyddsbestämmelser i nya detaljplaner. Man föreslår att *Staden ska verka för den flexibla användningsbestämmelsen Q och ny detaljplan ska utarbetas för de aktuella byggnaderna, där vårdprogrammet utgör en del av planhandlingarna.* Bestämmelsen Q är flexibel och innebär att byggnaden kan nyttjas för olika verksamheter så länge de kulturhistoriska värdena tillvaratas.

Stadsholmens bevarandearbete

Vi är stadens specialbolag för förvaltning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Vi har under åren byggt upp en specialistkompetens och även knutit entreprenörer och konsulter med denna kunskap till verksamheten. Vi arbetar sedan många år efter en noga genomarbetad bevarandepolicy som genomsyrar all verksamhet och hanterar våra synnerligen värdefulla byggnader som om de har vårdprogram.

Långsiktig målsättning och vårdanvisningar finns i olika dokument. Vi anlitar alltid antikvarisk sakkunskap vid förändringar, som t ex trapphusrenoveringar, lokalanpassningar eller vid underhållsarbeten. Inför alla upprustningar tar vi fram antikvariska inventeringar som underlag. Alla beställare av arbeten överstigande 100 tkr, måste som underlag för beslut om åtgärden, skriftligt redogöra för vilka byggnadshistoriska hänsyn man tagit. Vi har även väl utarbetade rutiner för att informera om och följa upp de regler som gäller för alla som verkar i våra fastigheter, såväl entreprenörer som hyresgäster.

Som stöd och hjälp har vi historiska faktablad om alla våra byggnader. Dessutom har vi kulturhistoriska inventeringar av i princip samtliga gårdar och trädgårdar. Som rådgivare i kulturhistoriska, stadsbyggnadshistoriska och restaureringstekniska frågor har ett särskilt råd knutits till verksamheten; Kulturhusrådet.

Synpunkter på förslaget

Staden äger ett stort antal synnerligen värdefulla fastigheter, varav AB Stadsholmen äger de allra flesta; 239 st. Fastighetskontoret som tillsammans med stadsmuseet arbetat fram förslaget till den nya policyn äger 40 synnerligen värdefulla fastigheter.

Vi anser det angeläget att den synnerligt värdefulla bebyggelsen skyddas för framtiden. En samsyn i dessa frågor inom staden är helt avgörande för resultatet. Respektive fastighetsägare har i sitt praktiska arbete ett ansvar för fastigheternas unika värden, med kunskapsuppbyggnad och utformandet av riktlinjer för sin verksamhet. Vi har inte inblick i hur stadens övriga ägare till byggnadsminnesvärda byggnader arbetar och kan därför bara uttala oss för egen del. Byggnadsnämnden har en unik roll för det långsiktiga skyddet i samband med sina planbeslut och vid bygglovhantering.

Vårdprogram

I de allra flesta verksamheter som inte är av rutinkaraktär, brukar det krävas att man har specialkunskap för uppgiften. Det borde även vara självklart att den som ansvarar synnerligen värdefulla fastigheter har specialkunskap både om byggnadernas kulturhistoriska värde och om hur man med minsta möjliga ingrepp, med rätt material och metod bevarar deras karaktär för framtiden. Vårdprogram är ett mycket bra underlag för verksamheten, särskilt för den som saknar denna specialistkunskap. För vår del skulle utarbetande av traditionella vårdprogram för alla våra 239 synnerligen värdefulla fastigheter vara mycket resurskrävande, såväl ekonomiskt som personellt.

Överslagsmässigt skulle det totalt röra sig om minst 50 mnkr. Vårt arbetssätt och faktakunskap utgör i de allra flesta fall en tillräcklig grund för ett långsiktigt bevarande. Vi anser att vi, så länge vi arbetar enligt beskrivningen ovan, inte har behov av traditionella vårdprogram för alla våra synnerligen värdefulla fastigheter. Om vårdprogram kommer att krävas även av oss måste deras omfattning och detaljeringsgrad anpassas. Traditionella och omfattande vårdprogram torde bara behövas undantagsvis.

Skyddsbestämmelser i detaljplan

Skydd i plan är en god förutsättning för bevarande. Frågan om planbestämmelser hanteras av byggnadsnämnden och måste bedömas från fall till fall. Det torde vara svårt att i detta sammanhang fatta ett generellt beslut om användningsbestämmelser, även om det i förslaget formuleras som att staden bara ska verka för detta. Det kan dessutom finnas fall där mer preciserade användningsbestämmelser än den föreslagna flexibla Q-bestämmelsen utgör ett bättre bevarandeskydd.

Ett av stadens högst prioriterade mål de kommande åren är arbeta fram detaljplaner för ett mycket stort antal bostäder. Vi ställer oss därför tveksamma till realismen i att nya detaljplaner med skyddsbestämmelser ska kunna upprättas inom rimlig tid för alla aktuella byggnader. Även om många ligger samlade i reservat finns annan bebyggelse att beakta och ta hänsyn till inom dessa områden. Om skyddsvärda byggnader ligger i anslutning till nya planområden skulle de kunna utvidgas att omfatta även de skyddsvärda byggnaderna.

Enligt nuvarande regler bekostar fastighetsägaren en planändring. Kostnaden varierar bland annat beroende på omfattning, men en genomsnittlig plan kostar flera hundra tusen kronor. För Stadsholmens del skulle nya planer innebära ett orealistisk ekonomiskt åtagande om alla aktuella 239 byggnader ska skyddas genom nya planbestämmelser; även om flera byggnader ligger samlade och skulle kunna hanteras i en gemensam plan. Med vårt nuvarande arbetssätt bedömer vi att nya planbestämmelser kommer att kunna utgöra ett realistiskt skydd enbart för ett fåtal av alla våra byggnadsminnesvärda byggnader.

Sammanfattning

Vi anser att vi med vårt nuvarande arbetssätt på ett föredömligt sätt bevarar karaktären i våra fastigheter, med minsta möjliga ingrepp och med traditionella material och metoder. Vi har också under åren fått många erkännande för vårt systematiska arbete.

För Stadsholmen, som äger flertalet av de aktuella fastigheterna, innebär ett genomförande av förslaget mycket stora resursmässiga konsekvenser. Vi är tveksamma till att den föreslagna hanteringsordningen är relevant och nödvändig för alla våra fastigheter. För vissa fastigheter kan det säkert vara ett bra stöd.

I den nya avsiktförklaringen med länsstyrelsen anges att staden och länsstyrelsen årligen ska samråda om byggnadsminnesförklaringar. En byggnadsminnesförklaring är det absolut starkaste skyddet för ett långsiktigt bevarande och är oberoende av vem som är fastighetsägare. Vår erfarenhet är att det dessutom är en styrka i kommunikation med entreprenörer och hyresgäster. För de av våra fastigheter som bedöms vara alldeles särskilt värda att bevara för framtiden, finns skäl att närmare studera förutsättningarna för byggnadsminnesförklaring. Vi anser att man bör påbörja en studie om förutsättningarna och lämpligheten för detta för ett antal av våra fastigheter.

Vi förutsätter vidare att vi som fastighetsägare medges medverka i stadens årliga samråd med länsstyrelsen om byggnadsminnesförklaring.

AB STADSHOLMEN

Pelle Björklund



Skolfastigheter i Stockholm AB

Remiss av Hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader

Finansroteln har remitterat rubricerat ärende till koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt SISAB ärendet för besvarande.

Bakgrund

I ärendet beskrivs en förenklad hanteringsordning av synnerligen värdefulla byggnader i stadens ägo, vars syfte är att säkerställa en god förvaltning och skydd av dessa byggnader. Den föreslagna hanteringsordningen ersätter stadens tidigare policy, daterad 1992-11-09.

SISAB:s synpunkter

För SISAB som fastighetsägare med många särintressen att ta hänsyn till är tydliga riktlinjer av stor hjälp vid både kortsiktig och långsiktig planering av skolor och förskolor. Därför är det positivt att staden utarbetar ett vård- och underhållsprogram för de synnerligen värdefulla byggnader man har i sin ägo.

SISAB äger idag skolbyggnader som finns med på listade synnerligen värdefulla byggnader och för att kunna förvalta det kulturarvet på bästa sätt underlättar det att få tydliga ramar för arbetet med dessa byggnader. SISAB har ett stort ansvar mot sina hyresgäster, barn och vuxna, att stå för lokaler som uppfyller myndighetskrav och pedagogiska behov.

Vård- och underhållsplaner är ett bra stöd för bolaget i den dagliga förvaltningen av skolbyggnader. Detsamma gäller den mera långsiktiga underhålls- och investeringsplaneringen, där det förenklar att ha ett tydligt underlag med en målbild för byggnadens förvaltning. Det underlättar också arbetet med strategisk planering vid eventuell utvidgning eller förändring av verksamheten.

I synnerliga värdefulla byggnader är det av stor vikt att bibehålla de kulturhistoriska värdena och med ett vårdprogram i kombination med skyddsföreskrifter blir den uppgiften enklare.

Det är av stort intressen för invånarna i Stockholms stad att kunna erbjuda kulturhistoriskt värdefulla miljöer för pedagogisk verksamhet även i framtiden.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius