



Datum
2022-11-08
Vår referens
Carina Olsson
Enhetschef
carina.olsson2@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Kulturfastigheter Garveriet KN-2022-2742

Sammanfattning

I Malmö stads budget för 2019 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag (KN 2021-1992) att, tillsammans med berörda nämnder, utreda ansvaret för förvaltningen av stadens 11 kulturfastigheter som idag förvaltas av kulturnämnden. I återrapporten av ärendet föreslås att förvaltning av byggnaderna bör ligga där bäst kompetens på området finns samt med följsamhet mot nämndernas reglemente. För samtliga kulturfastigheter förutom Garveriet finns nu långsiktiga lösningar för förvaltningen.

Kommunfullmäktige beslutade att ge kulturnämnden och servicenämnden i gemensamt uppdrag att skyndsamt utreda Garveriets fysiska förutsättningar och fatta beslut avseende önskad långsiktig lösning för byggnaden, inklusive plan för finansiering av föreslagna lösningar.

En utredning har tagits fram som redogör för tre möjliga scenarier avseende långsiktiga lösningar för byggnaden. Alla alternativ är konsekvensbeskrivna och kostnadsberäknade. Kulturförvaltningen har gjort en sammanställning av alternativens konsekvenser samt redogjort för tillkommande kostnader för respektive alternativ. Kulturförvaltningen förordar alternativ 2, rivning.

Kulturförvaltningen och serviceförvaltningen är eniga i förslaget om vilket alternativ som förordas och kommer att gå upp med ärendet i sina respektive nämnder.

Förslag till beslut

Kulturnämnden föreslås besluta:

1. Kulturnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att söka rivningslov för Garveriet i enlighet med alternativ 2 i beslutsunderlaget.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - Kulturfastigheter Garveriet

Beslutsplanering

Kulturnämndens Ordförandeberedning 2022-11-01

Kulturnämndens arbetsutskott 2022-11-09

Kulturnämnden 2022-11-22

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren . Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

Ärendet

I Malmö stads budget för 2019 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder, utreda ansvaret för förvaltningen av stadens 11 kulturfastigheter som idag förvaltas av kulturnämnden. I återrapporten av ärendet föreslås att förvaltning av byggnaderna bör ligga där bäst kompetens på området finns samt med följsamhet mot nämndernas reglemente. För samtliga kulturfastigheter förutom Garveriet finns nu långsiktiga lösningar för förvaltningen.

Kommunfullmäktige beslutade att ge kulturnämnden och servicenämnden i gemensamt uppdrag att skyndsamt utreda Garveriets fysiska förutsättningar och fatta beslut avseende önskad långsiktig lösning för byggnaden, inklusive plan för finansiering av föreslagen lösning.

Garveriet – byggnadens historik

Garveriet uppfördes 1868 som lantgarveri på Årups gods utanför Bromölla i nordöstra Skåne och var då en av landets största av sitt slag. 1911 lades garveriverksamheten ner. Garveriet skänktes som gåva till Malmö Museer 1939. Först 1944 påbörjades återuppförandet av byggnaden på den plats den står idag, efter att ha stått förfallen och delvis nedmonterad i Årup. Garveriet var tänkt att ingå en grupp av flera äldre byggnader som tillsammans skulle utgöra ett friluftsmuseum, vilket inte blev förverkligat. Endast Garveriet och de intilliggande fiskehoddorna kom att flyttas till platsen. Garveriet har ingen historisk anknytning till Malmö stad.

Teknisk status och föroreningsituation

En översiktlig besiktning och materialprovtagning av Garveriets utfördes 2018 i syfte att bedöma byggnadens status. Prover som togs i byggnaden visade höga halter av hälsofarliga ämnen långt över gränsvärdena och fastighetens skick bedömdes utgöra risk för personskador. De ämnen som hittats i byggnaden är bland annat DDT, lindan, pentaklorfenol och olika tungmetaller. Garveriet har varit stängt för besökare och personal sedan upptäckten av ohälsosamma ämnen. Utöver förekomsten av hälsofarliga ämnen är byggnaden i mycket dåligt tekniskt skick. Omfattande rötskador i trästommen samt sprickbildningar i tegelfasaden riskerar att orsaka ytterligare skador. För att säkra byggnaden samt minimera risker för personskador har stöttande byggnadsställningar satts upp.

För att kunna ta ställning till vad som ska ske med Garveriet krävdes ytterligare utredningar och provtagningar både i byggnad och i mark för att fastställa byggnadens status samt vilka kostnader en vidare hantering medför för att kunna vistas i fastigheten. Utredningen utfördes under 2021 – 22.

Utredning

Tyréns AB fick i uppdrag att genomföra en utredning i syfte att fungera som beslutsunderlag. Utredningen redovisar följande alternativ:

1. Renovering så att byggnaden är i skick att stå kvar utan användning.

2. Rivning.
3. Renovering så att byggnaden är i skick att stå kvar samt kunna användas.

Översiktlig genomgång av alternativen

Alternativ 1

För att säkerställa att Garveriet ska kunna stå i ytterligare 30 år genomförs en omfattande restaurering. Stora delar av konstruktionen och byggnadsmaterial byts ut. Alternativet innebär inte att byggnaden kan användas för besöksverksamhet eller liknande då sanering av ohälsosamma ämnen inte kan göras fullt ut. Alternativet innebär stora osäkerhetsfaktorer gällande tillkommande kostnader till följd av byggnadens tekniska skick.

Kostnadsberäkning: 5,3 miljoner kronor

Tillkommande byggkostnader: Löpande sanering, brandskydd, inbrottslarm, ventilation, värme/kyla m.m. 3,2 miljoner kronor

Totalkostnad: 8,5 miljoner kronor

Alternativ 2

En rivning av byggnaden genomförs. Konsekvensen blir att samtliga kulturvärden försvinner. Samtidigt möjliggör en rivning att platsen kring Tekniska museet och Banérskajen kan gestaltas utifrån nya behov. De tillkommande kostnaderna är i relation till övriga alternativ små.

Kostnadsberäkning: 5,2 miljoner kronor

Tillkommande återställningskostnader: Eventuellt behov av marksanering, återställning av markyta efter sanering och nytt staket för att avgränsa ytan in mot museiområdet. 0,7 miljoner kronor

Totalkostnad: 5,9 miljoner kronor

Alternativ 3

För att möjliggöra en framtida användning av byggnaden, som till exempel besöksverksamhet, café, restaurang eller kontor, behöver byggnaden monteras ned för att sedan byggas upp igen. I detta scenario kan i princip endast fasadteglet återanvändas. Konsekvensen blir att byggnadens autenticitet och patina, en stor del av byggnadens kulturvärde, försvinner. I princip återuppbyggs en kopia av Garveriet, men med möjlighet att anpassa den till dagens tekniska egenskapskrav. Alternativet innebär även att sanering av ohälsosamma ämnen kan göras fullt ut. Alternativet är det i särklass mest kostsamma.

Kostnadsberäkning: 17,8 miljoner kronor

Tillkommande byggkostnader: Brandskydd, tillgänglighet, ventilationskrav, lås & larm, wc och hvc. vatten och avlopp och hyresgästanpassningar inomhus beroende av verksamhet. (Nybyggnationskrav då endast tegel återbrukas.)

15,2 miljoner kronor

Totalkostnad: 33 miljoner kronor

Gemensamt för samtliga alternativ är att museiföremålen, såväl de lösa inventarierna som de fasta, tas omhand och magasineras av Malmö Museer. Föremålen består främst av äldre garveriverktyg samt en del mindre fasta installationer också förknippade med garveriverksamheten.

Lagskydd och villkor i gåvobrev

Garveriet omfattas inte av några specifika lagskydd. Delar av interiören är inskrivna som föremål i Malmö Museers samlingar. Garveriet är skänkt som gåva till Malmö Museer. I gåvobrevet anges att byggnaden är avsedd att bland annat inrymma samlingar av gamla garveriverktyg och dylikt.

Garveriet bedöms uppfylla kriterierna för kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen, 8 kap 13§, men är inte skyddad i gällande detaljplan eller som byggnadsminne.

Kulturförvaltningens och serviceförvaltningens bedömning

En stor del av kulturvärdet kan kopplas till byggnadens autenticitet och patina och byggnaden har funnits på platsen i nästan 80 år, vilket gör den till en välkänd siluett i staden. Byggnaden har dock ingen historisk förankring i Malmö och kan i det sammanhanget ses mer som ett museiföremål än en byggnad i juridisk bemärkelse. Med i bedömningen är också behovet av att utveckla platsen kring Banérs kajen för att möta museibesökarnas behov samt behovet av att anpassa platsen till de stadsomvandlingar som sker i platsens direkta närhet.

I relation till Garveriets kulturhistoriska värden bör man också ställa byggnadens mycket dåliga tekniska status och förekomsten av ohälsosamma ämnen. Kulturförvaltningen och serviceförvaltningen bedömer att en förutsättning för att byggnadens värden ska kunna utvecklas och tillföra kvaliteter till platsen är att den renoveras och saneras, med bibehållande av de identifierade kulturvärdena, så att den går att använda.

Utifrån det resonemanget anser båda förvaltningarna att alternativ 1, att endast restaurera byggnaden och göra en partiell sanering, inte är relevant sett ur behovet av att utveckla platsen. Alternativet medför inte att byggnaden kan användas, vilket bedöms vara negativt för platsens framtida utveckling. Vidare är alternativets kostnader svårbedömda, med stor risk för omfattande kostnadsökningar, då restaureringen förväntas bli omfattande med exempelvis byte av stora delar av timmerkonstruktionen, omläggning av taket samt renovering av fönster och dörrar.

Alternativ 3, återuppbyggnad i syfte att kunna använda byggnaden, är ett mycket kostsamt alternativ med konsekvensen att de kulturvärden som byggnaden representerar idag kommer att gå förlorade (autenticitet och patina). Alternativet medför förvisso att byggnaden kan anpassas till dagens behov men bör ställas i relation till vad som istället skulle kunna uppföras på platsen för samma kostnad, men på ett mer kostnadseffektivt sätt.

En rivning av Garveriet enligt alternativ 2 öppnar upp möjligheter att på sikt utveckla platsen kring Banérs kajen och Malmö museer till en mer ändamålsenlig gestaltning som möter malmöbornas nya behov i staden.

Efter en samlad bedömning, där de olika intressena vägts samman, förordar kulturförvaltningen och serviceförvaltningen alternativ 2.

Rivningslov

Kulturförvaltningen föreslår att kulturförvaltningen får i uppdrag att söka rivningslov för Garveriet samt att möjliggöra en överflytt av byggnaden till serviceförvaltningen och stadsfastigheter för vidare hantering av rivningsutförandet.

Finansiering

Kostnader för ansökan av rivningslovet tas av kulturförvaltningen inom befintlig ram. Finansiering av rivningen samt återställande av mark sker via servicenämnden.

Ansvariga

[Här kommer namnet på de chefer som i systemet har godkänt ärendet inför nämnd att hämtas in automatiskt. Du behöver bara skriva något under denna rubrik om du INTE kommer att få ärendet godkänt digitalt.]