

Utredning av förvaltaransvar för vissa kulturfastigheter

- Återrapportering av budgetuppdrag



Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Definition och uppdrag	4
2.1. Fastighetsförvaltning i Malmö stad	4
3. Elva kulturfastigheter	6
3.1. Ebbas hus	6
3.1.1. Lagskydd och villkor i gåvobrev	6
3.1.2. Fastighetens status.....	6
3.2. Slottsmöllan och Möllarebostaden	7
3.2.1. Lagskydd	7
3.2.2. Fastigheternas status.....	7
3.3. Kalkugnen i Klagshamn	8
3.3.1. Fastighetens status.....	8
3.4. Fiskehoddorna vid museiområdet.....	9
3.4.1. Lagskydd och villkor i gåvobrev	9
3.4.2. Fastigheternas status.....	9
3.5. Garveriet	10
3.5.1. Lagskydd och villkor i gåvobrev	10
3.5.2. Fastigheternas status.....	10
4. Förslag på hantering	11
4.1. Ebbas hus	11
4.2. Slottsmöllan och Möllarebostaden	12
4.3. Kalkugnen i Klagshamn	12
4.4. Fiskehoddorna.....	13
4.5. Garveriet	13

1. INLEDNING

I Malmö stads budget för 2019 gav kommunfullmäktige under kommunfullmäktigemålen ”/ Malmö ska alla kunna utvecklas och stärkas med hjälp av ett meningsfullt fritids- och kulturliv” följande uppdrag: ”Kommunstyrelsen, tillsammans med berörda nämnder, ges i uppdrag att utreda ansvaret för förvaltningen av stadens kulturfastigheter.”

Stadskontoret har tillsammans med representanter för serviceförvaltningen och kulturförvaltningen arbetat med uppdraget. Regelbundna avstämningar har även gjorts med representanter för fastighets- och gatukontoret.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog den 5 augusti 2019 beslut om ett utredningsdirektiv kopplat till uppdraget. I detta definierade man begreppet ”kulturfastigheter” till att i detta fall innefatta 12 fastigheter som idag förvaltas av kulturnämnden. Arbetsutskottet beslutade vidare att utredningen skulle ta avstamp i följande frågeställningar:

- Hur ser den mest fördelaktiga förvaltningen av kulturnämndens lokaler ut ur perspektiven kompetens, organisation och ekonomi?
 - Skulle en överföring av ansvaret för förvaltning bli aktuell behöver utredningen titta närmare på formerna och förutsättningarna för detta, såväl ekonomiskt som utifrån byggnadernas status.
- Finns det hinder för ett eventuellt överförande av förvaltarskapet till servicenämnden i huruvida byggnaderna är att betrakta som museiföremål, eller att de i många fall kommit i stadens ägo genom donationer?

Svar på dessa frågor samt förslag på vidare hantering ges i detta beslutsunderlag. Sedan utredningsdirektivet antogs har antalet kulturfastigheter i fråga reducerats till 11. Skälet till detta är att en av de aktuella fiskehoddorna på museiområdet revs vintern 2019.

2. DEFINITION OCH UPPDRAG

I en bred bemärkelse äger och förvaltar staden runt 80 lokaler för offentligt bruk som antingen i sig själva har ett kulturhistoriskt värde eller där kulturverksamhet bedrivs.

Servicenämnden förvaltar, genom stadsfastigheter, den stora majoriteten av dessa byggnader. De hyr ut lokalerna såväl internt, till kommunala förvaltningar, som till privata närings- och kulturidkare. Det är exempelvis Stadsfastigheter som förvaltar Konsthallen, Stadsbiblioteket, Malmö museum på Slottsholmen och Tekniska museet - för att nämna några.

Kulturnämnden bedriver verksamhet i ett fyrtiotal lokaler. Den stora majoriteten av dessa hyr nämnden av stadsfastigheter som också förvaltar lokalerna (se exemplen ovan). Någon enstaka lokal hyrs av tekniska nämnden. Kulturnämnden, genom Malmö Museer, förvaltar också ett antal lokaler i egen regi. Det rör sig om följande 11 fastigheter:

- Ebbas hus
- Slottsmöllan
- Möllarebostaden
- Garveriet
- Kalkugnen i Klagshamn
- Sex fiskehoddor varav två är anpassade för kommersiell verksamhet (fiskförsäljning) och fyra visas upp som en del i museets verksamhet.

Det är dessa 11 objekt som detta ärende avser.

Kulturnämnden beskriver i sin budgetskrivelse inför budget 2020 hur en inventering av samtliga byggnader på museiområdet genomförts i syfte att kunna bedöma hur dessa bäst ska förvaltas och vilka insatser som krävs för att de ska kunna användas, med hänsyn till att många verksamheter fått stängas ner då prover på byggnaderna visat på för höga halter av hälsofarliga ämnen. Kulturnämnden påtalar i budgetskrivelsen att nämnden saknar den kompetens eller organisation som krävs för att förvalta fastigheter.

2.1. Fastighetsförvaltning i Malmö stad

Servicenämnden ansvarar, enligt gällande reglemente, "för förvaltning och byggproduktion av kommunala fastigheter med tillhörande byggnader. Syftet är att försörja kommunens verksamheter med lokaler och förvalta de fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs. Servicenämnden får inom ramen för detta ansvar hyra ut eller i övrigt upplåta kommunala fastigheter eller delar av fastigheter, tomträtt, byggnader eller delar av byggnader, som förvaltas av nämnden".

Tekniska nämnden ansvarar för förvaltning av kommunens mark, men har också ett visst ansvar för förvaltning av byggnader. I reglementet står skrivet att "förvaltningsansvaret omfattar även kommunens byggnader, anläggningar och vattenområden i den mån det inte ankommer på annan nämnd".

Kulturnämnden ansvarar å sin sida för "att förvalta och utveckla Malmö museers samlingar, bevaka arkeologiska och byggnadshistoriska angelägenheter och svara för utställnings- och depositionsverksamhet". Det ankommer också på kulturnämnden "att förvalta donationer som ställs till nämndens förfogande för kulturändamål".

Att det idag åligger kulturnämnden att ansvara för att förvalta byggnaderna som berörs av det här ärendet har olika historiska skäl, men den gemensamma nämnaren ligger troligen i Malmö museers arbete med byggnadshistoriska angelägenheter samt i ansvaret att förvalta

donationer. Staden har antingen fått byggnaderna i fråga donerade eller själva köpt in dem då de ansågs ha ett kulturvärde eller kunde användas i anslutning till museets verksamhet. Flera av byggnaderna har varit i kommunens ägo under lång tid.

3. ELVA KULTURFASTIGHETER

De elva byggnader som varit föremål för den här utredningen uppstår alla ett visst kulturhistoriskt värde. Vid sidan om detta har de dock mycket olika karaktär, förutsättningar och status. Nedan kommer byggnaderna i fråga att beskrivas utifrån ett par perspektiv; historia, lagskydd och eventuella villkor i gåvobrev samt tekniskt skick.

Samtliga byggnader har behov av upprustning och i vissa fall saneringsåtgärder.

3.1. Ebbas hus



Ebbas hus är Malmös minsta museum och ett välbevarat gathus med tidstypisk inredning från början av 1900-talet. Ett exakt årtal på när dagens byggnad är uppförd har inte säkert kunnat fastställas. Dock finns handlingar bevarade som stannat kvar i huset genom samtliga ägarbyten sedan 1700-talets slut. Den äldsta handlingen är ett köpebrev från 1798. Den som år 1873 köpte huset var stadsmätaren Jöns Olsson. Han lät uppföra ett gårdshus, en s.k. luta, inne på gården med vedbod och avträde med flyttbara kärl. Undertill murade han en jordkällare. Efter Jöns död gick huset i arv till sonen Olof, även han stadsmätare, som 1911 flyttade in med hustrun Anna Jönsson och deras

barn Ebba och Thure. När familjen flyttade in så moderniserades hemmet ytterligare, bland annat inköptes ett helt nytt möblemang till ett av rummen och både el och vatten drogs in. Kvarteren kring Caroli hade vid tiden ett dåligt rykte med både prostitution och ölkaféer och beboddes i huvudsak av arbetare. Under 1960-talet kom ett stort antal byggnader i närområdet att rivras men Ebba vägrade sälja och bodde kvar i huset fram till 1984 då hon och hennes svägerska skänkte det till Malmö stad. Vid Ebbas död 1989 återfördes familjen Olssons möbler, huset genomgick stora restaureringsarbeten och öppnades 1991 upp för allmänheten som Malmös minsta museum. Stadsantikvarien bedömer att det kulturhistoriska värdet i Ebbas hus ligger i byggnadens koppling till olika skeenden i stadens historia; dels uppförandet av låg stadsbebyggelse under 1700-talet, dels det tidiga 1900-talets tekniska framsteg och dels rivningsvågen på 1960-talet.

3.1.1. Lagskydd och villkor i gåvobrev

Ebbas hus omfattas inte av några specifika lagskydd. Huset är skänkt till Malmö Stad. I gåvobrevet står att "kommunen förbinder sig att nyttja fastigheten i enlighet med gåvogivarens förslag om bevarande av fastigheten under museets överinseende" och gåvogivarens önskan uttrycks som att "fastigheten skall bevaras i Malmö museums regi och bl.a. användas i pedagogiskt syfte för att ge nutidens barn kännedom om hur man levde och bodde i äldre tider".

3.1.2. Fastighetens status

I Ebbas hus finns fuktangrepp i inner- och ytterväggar liksom rötskadad bärläkt och stödben. Stålfönsterna är dessutom sönderrostade och aktiva skadedjur finns i byggnaden. Byggnaden kräver vidare utredning vad gäller hälsovådliga ämnen som ligger över gränsvärden.

3.2. Slottsmöllan och Möllarebostaden



Ända sedan 1600-talet har en mölla funnits på befästningsområdet strax sydväst om Malmöhus slott där Slottsmöllan och Möllarebostaden idag står. Dagens mölla uppfördes 1851. 1854 övertog Gustaf Giertsson driften av den nya möllan.

Vid Giertssons övertagande lät han uppföra den möllarebostad som står kvar än idag. Han uppförde även en magasinsbyggnad vid möllans södra fot med inkörsportar för häst och vagn på båda kortsidor vilket medförde en enklare hantering av säd. Giertsson var en av initiativtagarna till Malmö Franska Ångkvarn vilket var föregångaren till Malmö Stora Valskvarn som uppfördes 1881 i hamnen. Denna verksamhet var han engagerad i parallellt med driften av Slottsmöllan tills hans arrende upphörde 1879.



År 1895 övergick ägandet av möllan till Malmö stad efter 230 år som kronomölla. Verksamheten fortsatte med två anställda på heltid fram till 1930-talet. Vid denna tid hade dock parkens träd vuxit sig så pass stora att de tog upp det mesta av vinden, vilket gjorde att möllan enbart kunde vara i kontinuerlig drift vid västlig vind. Exploateringen av stadsdelen Slottsstaden och uppförandet av höghuset Ribershus ledde så småningom till

att även västanvinden blev allt svagare. Detta till trots kunde möllan fortfarande användas under gynnsamma förhållanden åtminstone till 1942. Den 14 mars 1945 sades till slut det sista arrendet upp och Lars Thorell, den sista slottsmöllaren, överlät byggnaden till Malmö stad som 1946 lämnade den till dåvarande Museistyrelsens vårdnad. Stadsantikvarien bedömer att det kulturhistoriska värdet i Slottsmöllan och Möllarebostaden ligger i dels samhörigheten med Malmöhus Slott och befästningarna, dels uppförandet av vinddrivna kvarnar under 1800-talet och dels livsmedelsproduktionens utveckling under 1900-talet.

3.2.1. Lagskydd

Slottsmöllan med tillhörande möllarebostad och trädgårdsanläggning är byggnadsminne och skyddade via Kulturmiljölagen. Inga gåvobrev innebär ytterligare villkor för hanteringen.

3.2.2. Fastigheternas status

I Slottsmöllan finns ett flertal sprickor i möllans stenfot samt ett antal fukt- eller rötskadade stödstoppar. Dessa kan, på sikt, medföra risk för den som vistas i och runt byggnaden om åtgärder inte vidtas. Även vingarna behöver renoveras för att inte skadas vid kraftig vind. I Möllarebostaden finns en pågående sättningskada som måste åtgärdas.

3.3. Kalkugnen i Klagshamn



Kalkbrytning och kalkbränning har en lång tradition i området kring Klagshamn och framgår ha varit en väletablerad verksamhet vid tiden för Carl von Linnés skånska resa 1749. I Limhamn har det brutits kalksten ända sedan 1600-talet. 1903 uppfördes kalkugnen i Klagshamn som ett led i att rationalisera och öka produktionen. I början av 1920-talet drabbades företaget hårt av den allmänna ekonomiska krisen men kom snart på fötter och gick för högtryck med 300 anställda.

Vid 1930-talets mitt vände utvecklingen återigen då den tidigare så värdefulla flintstenen som var en biprodukt av kalkbrytningen och såldes till kulkvarnar, inte längre kunde säljas. Anledningen till detta var att kulkvarnarna började övergå till att använda stålplattor och flintan ansågs föråldrad. Detta, samt andra avgörande faktorer gjorde att företaget till slut lades ner 1938. De flesta av Klagshamns industribyggnader föll i glömska efter nedläggningen, men kännedom om kalkugnen fanns kvar och blev en symbol för den tidigare kalkindustrin. Kanske var det Byggproduktion AB:s (BPA) inköp av Klagshamnsudden 1969 som gjorde att lokala krafter till slut tog upp frågan om ett bevarande, något Limhamns Museiförening tog initiativ till 1973 då de lämnade in förslag om byggnadsminnesförklaring. Detta kom aldrig att genomföras. Istället skyddades den som industriminne av Riksantikvarieämbetet 1975.

1980 erbjöd sig till slut Malmö Museer att förvalta byggnaden varpå en bit mark styckades av, såldes till Malmö stad och kalkugnen skänktes som gåva till museet. Restaureringen kunde nu påbörjas och genomfördes 1985. Kalkugnen, och i synnerhet den intilliggande träbyggnaden, var då i ett mycket dåligt skick. I princip hela träbyggnaden revs och återuppfördes och ugnen fogades om. På grund av ändringar i lagstiftningen framtogs kalkugnen en tid därefter utpekningen som industriminne och är idag klassad som en "övrig kulturhistorisk lämning" vilket inte innebär något särskilt lagskydd.

Stadsantikvarien bedömer att det kulturhistoriska värdet i kalkugnen ligger i dess koppling till dels kalkbränningen som tradition i området; dels samhörigheten med Klagshamns Cementfabrik där den kan ses som en symbol för den moderna kalk- och cementindustrin i Malmö.

3.3.1. Fastighetens status

Kalkugnen i Klagshamn har ett omslutande järnband runt skorstenen som har släppt. Rötskadat virke är genomgående för byggnaden tillsammans med behov av fortsatt utredning av aktiva skadedjursangrepp. Inbrott och skadegörelse på byggnaden i form av klotter förekommer löpande.

3.4. Fiskehoddorna vid museiområdet



Sill har fiskats i Malmö sedan 1100-talet och utvecklades under senmedeltiden till att bli en väletablerad industri där en stor del av stadens befolkning var verksam. Efter 1500-talet minskade dock antalet till följd av att en allt mer etablerad yrkeskår växte fram och fiskaren blev ett specialiserat yrke. Antalet fiskare minskade ytterligare efter att Malmö tillföll Sverige 1658 då staden stagnerade och det skulle dröja till 1800-talets industrialisering och stora befolkningsökning innan det åter ökade. Anledningen till detta var att den växande mängden malmöbor behövde förses

med mat och fisk var billigt att inhandla.

Som ett resultat av detta började fiskebodar, i Malmö kallat hoddor, uppföras och kom att bli ett vanligt inslag i kustområdena kring staden fr.o.m. 1800-talets andra hälft. Hoddorna uppfördes enkla, oisolerade och gruppvis placerade i rader utmed kusten eller kanaler och hade både funktionen av förvarings- och arbetsbod, försäljningsplats men även tillfällig bostad åt fiskarnas familjer.

De bevarade hoddorna på museiområdet uppfördes sannolikt i kv. Flundran vid nuvarande Hovrätten där en större koncentration hoddor vuxit fram under 1800-talet. Fiskerieringen nådde sin absoluta höjdpunkt kring sekelskiftet 1900 då ett stort antal yrkesfiskare verkade i Malmö och fisktorget på bastion Elfsborg anlades. Hamnens successiva utvidgning och den ökade efterfrågan på tomtmark för industrier, ledde dock till att utrymme inte fanns för hoddorna och deras stora tork- och tilläggsplatser. 1926 flyttades därför stora delar av byggnadsbeståndet till kvarteren Abborren och Makrillen där exploateringsstrycket var lägre.

Hoddorna och den fiskeriverksamhet de förde med sig innebar att den tidigare anonyma Banérs kajen fylldes med aktivitet. I Citadellskajen förtöjdes fiskarnas båtar, "sillabåtarna", och det såldes fisk på daglig basis. Allt samman skapade ett pittoreskt inslag i staden vilket gjorde att kajen snabbt blev ett populärt besöksmål bland Malmöborna. Sitt nuvarande utseende fick Banérs kajen när nya Teknik- och sjöfartsmuseet uppfördes 1976. Under 1900-talets sista år övergick fiskhandeln till att helt koncentreras till hoddorna på östra sidan av kajen vilka kompletterades med utvändiga frysdiskar och skärmtak.

Stadsantikvarien bedömer att det kulturhistoriska värdet i fiskehoddorna ligger i deras koppling till dels fiskerieringens historiska betydelse för stadens uppkomst och tillväxt, dels uppförandet av fiskehoddor under 1800- och 1900-talen och dels den bevarandedebatt som var utbredd under 1900-talets mitt

3.4.1. Lagskydd och villkor i gåvobrev

Fiskehoddorna omfattas inte av några specifika lagskydd. Samtliga hoddor är skänkta som gåvor till Malmö Museer, förutom hoddor 28 vilken köpts av museet. Gåvobrev finns för samtliga hoddor, undantaget hoddor 01. Gåvobreven uttrycker dock inte några specifika krav avseende vare sig användning eller förvaltning.

3.4.2. Fastigheternas status

Hoddorna är i blandat skick och utförande. En av hoddorna är i mycket dåligt skick med en upprutten syll och byggnadsstomme.

3.5. Garveriet



Under Hans Gabriel Trolle-Wachtmeisters ägo uppfördes det på Årups gods, i Bromölla kommun, år 1868 en garveribyggnad i tre våningar, med fasader i korsvirke och spåntak. Garveriet blev en av landets största lantgarverier för sin tid och var en del av en större verksamhet kring Årup omfattande både kvarnar och spinneri. Garveriet arrenderades ut till ett antal garvare under 1800-talet och i kontraktet ingick också ett boningshus från 1812 och jordbruksmark på 18–20 tunnland som brukades parallellt. På detta vis drevs garveriet fram till 1911 då verksamheten lades ner och byggnaden lämnades tom.

Efter att ha stått tom i 15 år skänkte Axel Trolle-Wachtmeister byggnaden till Svenska Garveriidkarföreningen 1926, vilka i sin tur skänkte den till Malmö Museer 1939. Anledningen till detta var att föreningen redan 1914 hade skänkt över 300 föremål till museet kopplade till garveriverksamhet som varit utställda på Baltiska utställningen samma år. Att dessa föremål kunde bli samlade och utställda i en äldre garveribyggnad ansågs vara en utmärkt idé. Efter att ritningar och byggbeskrivningar tagits fram 1944 påbörjades återuppförandet längs Banérs kajen i februari samma år. Projektet stötte dock tidigt på problem med den svenska militären då en luftvärnskanon fanns placerad i närheten. Eftersom kriget fortfarande pågick kunde inte viktiga siktlinjer skymmas och garveriet fick därför inte byggas högre än två våningar - först när kriget var över kunde projektet fortsätta. Garveriet stod till slut färdigt i augusti 1946 och öppnades upp med en fast utställning om garverihantverket.

Stadsantikvarien bedömer att garveriets kulturhistoriska värde ligger i dess koppling till dels näringslivets blomstring på landsbygden efter införandet av näringsfrihet 1864, dels garverinäringen som industri och dels uppförandet av korsvirkesbyggnader i industriellt syfte.

3.5.1. 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.

3.5.2. Fastigheternas status

Garveriet är i så pass dåligt skick att det i nuläget potentiellt utgör en risk för tredje man att vistas i och runt byggnaden. För att minimera risk för ras har ställning hyrts in som är placerad runt byggnaden. Bristfälliga tegelfack och rötskadat virke är genomgående för huset.

4. FÖRSLAG PÅ HANTERING

I uppdragsdirektivet för budgetuppdraget fastslogs att uppdraget handlade om att utreda den mest fördelaktiga förvaltningen av kulturnämndens lokaler, ur perspektiven kompetens, organisation och ekonomi. Kulturnämnden lyfter själva i sin budgetskrivelse från 2019 att nämnden saknar den kompetens eller organisation som krävs för att förvalta fastigheter. Denna kompetens finns dock, framför allt, inom servicenämndens organisation, men också till viss del inom tekniska nämndens verksamheter. Detta är i enlighet med nämndernas reglementen. Det är rimligt att fastighetsförvaltning av stadens byggnader hanteras där kompetensen inom området är bäst. Det bör också i slutänden leda till ett effektivt nyttjande av staden ekonomiska resurser.

Stadskontoret, kulturförvaltningen och serviceförvaltningen har haft denna princip som vägledande i arbetet med de förslag som presenteras nedan. När byggnaden i fråga ska användas inom kommunens verksamhet bör således servicenämnden vara ansvarig för förvaltningen. Det finns dock särskilda omständigheter avseende vissa av objekten som gör att en annan lösning är att föredra. Detta presenteras nedan.

Vidare har frågan om huruvida det finns hinder för ett eventuellt överförande av förvaltarskapet i den möjlighet att byggnaderna skulle vara att betrakta som museiföremål, samt att de i många fall kommit i stadens ägo genom donationer, diskuterats. Efter studier av de gåvobrev och dylikt som avser byggnaderna har det kunnat konstateras att några sådana hinder inte föreligger. Byggnaderna, vid sidan om två fiskehoddor, är inte upptagna i museets samlingar och är därmed inte att betrakta som museiobjekt, och även vad gäller fiskehoddorna i fråga anses hinder för att en annan nämnd tar över förvaltarskapet inte föreligga.

Under 2020 besiktades samtliga byggnader av representanter för kulturförvaltningen, stadsfastigheter och upphandlad teknisk konsult. Hösten 2021 genomförde stadsfastigheters projektledare och underhållssamordnare ytterligare undersökningar för att kunna bedöma skicket på byggnaderna och beräkna kostnaden för nödvändigt underhåll.

Nedan presenteras, för varje enskilt objekt, stadsfastigheters bedömning av skick och kostnader. Förslag lämnas på hur byggnaderna bör brukas framgent och vad det får för konsekvenser för vilka konkreta insatser som krävs i byggnaderna. Slutligen föreslås framtida upplägg för förvaltningen av byggnaderna.

4.1. Ebbas hus

Kulturnämnden önskar visa museet för allmänheten, enligt vad som anges i gåvobrevet, genom guidade visningar. Eftersom hälsovådliga ämnen till en nivå som överstiger gränsvärden har påträffats i byggnaden krävs sanerininsatser. Saneringen behöver göras både ur ett arbetsmiljöperspektiv, för personal på plats, samt ur ett besökarperspektiv. Även skador på fastigheten behöver åtgärdas.

Stadsfastigheter bedömer att investeringar behöver göras i byggnaden till ett värde av 590 tkr årligen de första fem åren. Efter genomförda investeringar uppgår lokalkostnaden (kapitalkostnader och drift) till 125 tkr årligen. Det finns ett restvärde om 22 tkr för Ebbas hus, även dessa kommer generera avskrivningar, om än ringa. Saneringskostnader tillkommer. För att finna rätt nivå på saneringsarbete krävs ytterligare utredningar.

Förvaltaransvaret för Ebbas hus föreslås föras över till servicenämnden, genom stadsfastigheter. Ett internhyresavtal upprättas mellan stadsfastigheter och kulturnämnden enligt normal process för internuthyrning av verksamhetslokaler. Kulturnämnden får därmed en internhyreskostnad att betala som motsvarar drift och underhåll samt kapitalkostnader för de investeringar som behöver göras i fastigheten för att byggnaden ska hållas i tillräckligt bra skick och kunna brukas för avsett ändamål. Saneringskostnader belastar, enligt stadens ekonomiska riktlinjer, inte inhyrande nämnd utan hanteras inom servicenämndens ram för

rivning och sanering för gällande år. Förslaget innebär således att byggnaden lämnas över från kulturnämnden till servicenämnden och att kostnaderna för förvaltning regleras genom internhyra.

4.2. Slottsmöllan och Möllarebostaden

Slottsmöllan med tillhörande möllarebostad och trädgårdsanläggning är byggnadsminne och skyddade via Kulturmiljölagen. Stadsantikvarien gör dessutom bedömningen att byggnaderna, med sin kulturhistoriska bakgrund, har ett särskilt värde i stadsbilden. Kulturnämnden önskar dock inte använda dem för regelbundna visningar med personal och byggnaderna är således inte att betrakta som lokaler för museiverksamhet. De insatser som krävs i byggnaderna framöver är därmed begränsade till sådana som säkrar byggnadens livslängd och ger ett gott skalskydd. Dock krävs initiala investeringar för att komma till rätta med skador på byggnaderna. Stadsfastigheter bedömer att skadorna på såväl Slottsmöllan som Möllarebostaden är av så pass kritisk karaktär att investeringar behöver genomföras inom tre års tid. Skulle staden i framtiden önska bedriva visningsverksamhet i byggnaderna krävs saneringsinsatser.

Stadsfastigheter bedömer att investeringar behöver göras i Slottsmöllan till ett värde av 4,4 mnkr årligen de första tre åren. Efter genomförda investeringar uppgår lokalkostnaden (kapitalkostnader och drift) till 656 tkr årligen. Det finns ett restvärde om 296 tkr för slottsmöllan som också kommer att generera avskrivningar.

De investeringar som behöver genomföras i Möllarebostaden bedömer stadsfastigheter uppgår till 1,2 mnkr årligen de första tre åren. Efter genomförda investeringar uppgår lokalkostnaden (kapitalkostnader och drift) till 200 tkr årligen.

Bäst kompetens att förvalta Slottsmöllan och Möllarebostaden bedöms finnas hos stadsfastigheter. Eftersom ingen verksamhet kommer att bedrivas i byggnaderna och de heller inte har status som museum görs bedömningen att byggnaderna inte bör internhyras av kulturnämnden, såsom verksamhetslokaler utan att dessa bör finansieras centralt i staden. Slottsmöllan och Möllarebostaden föreslås överlämnas från kulturnämnden till servicenämnden. För att servicenämnden ska få täckning för lokalkostnaderna föreslås att ett internhyresavtal upprättas mellan stadsfastigheter och kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen får därmed en internhyreskostnad att betala som motsvarar drift och underhåll samt kapitalkostnader för de investeringar som behöver göras i fastigheten för att byggnaden ska hållas i tillräckligt bra skick och kunna brukas för avsett ändamål.

4.3. Kalkugnen i Klagshamn

Kulturnämnden önskar inte bedriva någon verksamhet i eller kring kalkugnen i Klagshamn. Byggnaden har inga särskilda lagkrav eller andra villkor som begränsar dess användningsmöjligheter.

Under åren har olika intressenter, främst restauratörer, hört av sig till kulturförvaltningen för möjlighet att hyra in sin verksamhet i lokalen. Arbetsgruppen föreslår därför att kalkugnen i första hand provas för försäljning. Eftersom det i staden är tekniska nämnden som ansvarar för avyttringar av fastigheter föreslås att kalkugnen överlämnas från kulturnämnden till tekniska nämnden i detta syfte.

Skulle försäljning av fastigheten, vid utgången av år 2024, fortfarande visa sig vara omöjlig föreslås att byggnaden som ett nästa steg, enligt samma princip som för Slottsmöllan och Möllarebostaden, överlämnas vidare från tekniska nämnden till servicenämnden. Servicenämnden föreslås därefter lyfta tillkommande kostnader i samband med påföljande budgetarbete. De insatser som, i sådana fall, krävs i byggnaden är begränsade till sådana som säkrar byggnadens livslängd och ger ett gott skalskydd.

4.4. Fiskehoddorna

Som beskrivet ovan kan fiskehoddorna som behandlas i detta ärende delas in i två grupper; de som fungerar som en del av tekniska museets verksamhet och de som är anpassade för kommersiell verksamhet.

Kulturförvaltningen gör bedömningen att de fyra fiskehoddor som idag används som visningsobjekt i museets verksamhet bör fortsätta att användas på detta sätt. De insatser som krävs i byggnaderna är därmed begränsade till sådana som säkrar byggnadens livslängd och ger ett gott skalskydd.

Stadsfastigheter bedömer att investeringar behöver göras i dessa fyra fiskehoddor till ett värde av 660 tkr årligen de första fem åren. Efter genomförda investeringar uppgår lokalkostnaden (kapitalkostnader och drift) till 203 tkr årligen.

Förvaltaransvaret för dessa fyra fiskehoddor föreslås föras över till servicenämnden, genom stadsfastigheter. Internhyresavtal upprättas mellan stadsfastigheter och kulturnämnden enligt normal process för internuthyrning av verksamhetslokaler. Kulturnämnden får därmed en internhyreskostnad att betala som motsvarar drift och underhåll samt kapitalkostnader för de investeringar som behöver göras i byggnaderna för att byggnaderna ska hållas i tillräckligt bra skick och kunna brukas för avsett ändamål.

Vad gäller de två fiskehoddor som idag är anpassade för kommersiell verksamhet och hyrs ut till näringsidkare bör dessa vara en del i hanteringen av de övriga fiskehoddorna på området som används för samma typ av verksamhet. Det är i dagsläget tekniska nämnden som ansvarar för de övriga hoddorna. Arbetsgruppen föreslår därför att dessa två fiskehoddor överlämnas till tekniska nämnden. I samband med överlämning ska befintligt arrendeavtal mellan tekniska nämnden och kulturnämnden avslutas.

4.5. Garveriet

Vad gäller Garveriet är användningsområdet för byggnaden reglerat i och med det gåvobrev som kom med att byggnaden skänktes till staden. Idag står byggnaden dock tom. Byggnaden är i mycket dåligt skick och hälsovådliga ämnen har funnits på en nivå långt över gränsvärden. Att iordningställa Garveriet till en nivå som gör det möjligt att vistas i byggnaden skulle troligen innebära höga kostnader. I dagsläget genomförs livsuppehållande åtgärder på så sätt att byggnaden stötts för att ingen risk för tredje man ska uppkomma. Staden måste således ta ställning till vad som ska ske med Garveriet. Finns skäl att riva eller bör staden investera i byggnadens fortlevnad? Enligt uppgifter från den grova besiktning som teknisk konsult genomfört av byggnaden krävs ytterligare utredningar, motsvarande ca 300 tkr, för att ta fram ett fullgott beslutsunderlag avseende byggnadens faktiska status och vilka kostnader som en eventuell renovering är behäftad med.

Vad gäller Garveriet föreslås att kulturnämnden och servicenämnden får i gemensamt uppdrag att skyndsamt utreda byggnadens fysiska förutsättningar och fatta beslut avseende önskad långsiktig lösning, inklusive plan för finansiering. Vidare föreslås att kulturnämnden får ett utökad kommunbidrag för 2022 för att finansiera den initiala utredningen till ett maxbelopp om 300 tkr.