



Datum

2022-10-27

Vår referens

Anna Månsdotter

Sektionschef

anna.mansdotter@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Utredning gällande fastigheten Garveriets, Turbinen 4, framtid samt förslag på långsiktig lösning SN-2022-1062

Sammanfattning

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. Konkreta lösningar för respektive objekt föreslås i ärendet.

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.

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. Serviceförvaltningen förordar alternativ 2, rivning.

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

Förslag till beslut

1. Servicenämnden godkänner alternativ 2 för vidare hantering.
2. Servicenämnden ger serviceförvaltningen i uppdrag att tillsammans med kulturförvaltningen gå vidare med hanteringen av ärendet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Utredning gällande fastigheten Garveriets, Turbinen 4, framtid samt förslag på långsiktig lösning
- Återrapportering av uppdrag budget 2019 - Ansvar för förvaltning av vissa kulturfastigheter
- Utredning av förvaltaransvar för vissa kulturfastigheter - Återrapportering av budgetuppdrag
- Rapport, Utvärdering av möjliga scenarier, Garveriet, Turbinen 4
- Konsekvensanalys gällande långsiktig lösning för fastigheten Garveriet, Turbinen 4

Beslutsplanering

Servicenämndens ordförandeberedning 2022-10-31

Servicenämndens arbetsutskott 2022-11-10

Servicenämnden 2022-11-22

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Ärendet

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. Konkreta lösningar för respektive objekt föreslås i ärendet.

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 direkt 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. För att säkra byggnaden samt minimera risker för personskador har stöttande byggnadsställningar satts upp. Garveriet har varit stängt för besökare och personal sedan upptäckten av ohälsosamma ämnen. Byggnaden är i mycket dåligt skick.

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. Och vilka kostnader en vidare hantering medför för att kunna vistas i fastigheten.

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.

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.

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 fasadteget 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.

Gemensamt för samtliga alternativ är att museiföremålen, såväl de lösa inventarierna som de fasta, tas omhand och magasineras av Malmö Museer.

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§.

Bedömning

Garveriet är en, i Plan- och bygglagens mening, kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Som sådan får den inte förvanskas. 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. Serviceförvaltningen tillsammans med kulturförvaltningen bedömer att en förutsättning för att byggnadens värden ska kunna utvecklas och tillföra kvaliteter till platsen är att den renoveras och saneras så att den går att använda.

Utifrån det resonemanget anser serviceförvaltningen tillsammans med kulturförvaltningen 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.

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.

Serviceförvaltningen rekommenderar därför alternativ 2.

Rivningslov

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

Finansiering

Kostnader för rivningslovet tas av kulturnämnden. Finansiering av rivningen samt återställande av mark sker via servicenämnden.

Ansvariga

Louise Strand, servicedirektör

Helén Nilsson, avdelningschef stadsfastigheter