

LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN

ADOLF FREDRIKS FÖRSAMLING 2021-2031
FASTSTÄLLD AV KYRKOFULLMÄKTIGE 2021-05-27



Svenska kyrkan 
ADOLF FREDRIKS FÖRSAMLING
Ständigt nära

INNEHÅLL

	Kyrkoherdens förord	5			
1	Inledning.....	6			
1.1	Bakgrund.....	6			
1.2	Lokalförsörjningsplan för Adolf Fredriks församling.....	6			
2	Mål och planeringsförutsättningar.....	7			
2.1	Mål och utgångspunkter i församlingsinstruktionen.....	7			
2.2	Beslutade, planerade och pågående arbeten.....	7			
2.3	Kyrkobyggnadernas särställning.....	9			
2.4	Kyrkofullmäktiges mål för lokalförsörjningen.....	10			
3	Omvärldsbeskrivning.....	10			
3.1	Befolkningsutveckling och planerat bostadsbyggande.....	10			
3.2	Arbete, skola, fritid och infrastruktur.....	11			
3.3	Lokalsamhället, risker och krisberedskap.....	11			
3.4	Analys.....	11			
4	Verksamhetens utveckling samt behov av mark, byggnader och anläggningar.....	13			
4.1	Befolknings- och medlemsutveckling.....	13			
4.2	Ekonomisk utveckling.....	13			
4.3	Personal.....	15			
4.4	Befintlig verksamhet.....	15			
4.5	Bedömning av verksamhetens utveckling och lokalbehov.....	19			
5	Bestånd av mark och byggnader.....	20			
5.1	Omfattning.....	20			
5.2	Utfört, nuläge och planerade förändringar, 2020.....	21			
5.3	Lokalbestånd per medlem.....	25			
5.4	Församlingens fastighetskostnader.....	25			
			5.5	Utvecklingen av fastighetskostnader & intäkter.....	26
			5.6	Kulturvärden.....	29
			5.7	Nyttjande av lokaler.....	33
			6	Åtgärdsplan och konsekvensanalys.....	35
			6.1	Övergripande.....	35
			6.2	Adolf Fredriks kyrka.....	35
			6.3	Kyrkogården.....	39
			6.4	Skolhuset.....	41
			6.5	Gravkapellet.....	42
			6.6	Församlingshuset – Fastigheten.....	43
			6.7	Församlingshuset – Församlingsvåningen.....	44
			6.8	Församlingshuset – Kontorsplan.....	45
			6.9	Församlingshuset – Hyreslägenheter.....	45
			6.10	Slutord – tankar inför fortsatt arbete och kommande uppdatering.....	47

Adolf Fredriks församling

VILL FÖRMEDLA HOPP, SPEGLA
KRISTI NÄRVARO I STADEN OCH
VARA EN ENGAGERAD KYRKA
FÖR DEN OCH SIN FÖRSAMLING.

Mål i Församlingsinstruktionen (FIN)
antagen 2020.

Förord

Denna lokalförsörjningsplan bygger på det uppdrag som Kyrkoordningens andra kapitel föreskriver för församlingsarbetet i Svenska Kyrkan.

”Svenska kyrkan framträder lokalt som en församling. Denna är den primära enheten inom kyrkan. Församlingens grundläggande uppgift är att fira gudstjänst, bedriva undervisning samt utöva diakoni och mission. Syftet är att människor skall komma till tro på Kristus och leva i tro, en kristen gemenskap skapas och fördjupas, Guds rike utbreddas och skapelsen återupprättas. Allt annat som församlingen utför är ett stöd för och en konsekvens av denna grundläggande uppgift.”

Lokalförsörjningsplanen är ett dokument framarbetat för att vi som församling ska ha kunskap och överblick över våra fastigheter och för att kunna bedriva församlingens grundläggande uppgifter och syfte.

I församlingsinstruktionen uttrycker församlingen sin vilja till att aktivt erbjuda plats och möjlighet till att i handling erbjuda en lärande miljö och kristen gemenskap genom många olika uttryck.

För att den grundläggande uppgiften och syftet med den skall kunna utövas behövs lokaler. Församlingen har en vacker och uppskattad kyrka med

kyrkogård, ett väl använt församlingshus, ett skolhus och ett gravkapell. Varje fastighet är kulturminnesklassad. Församlingen har därför fantastiska tillgångar och ett ansvar.

Våra fastigheters underhåll är eftersatt och församlingen står inför större renoveringar. Församlingens ekonomiska situation gör att våra fastigheter behöver bära sin egen kostnad i framtiden.

Visionen med lokalförsörjningsplanen är att Adolf Fredriks församling även fortsättningsvis skall ha kyrka och fastigheter för att förmedla hopp, spegla Kristi närvaro i staden och vara en engagerad kyrka för den och sin församling.

Målet är att församlingen för nutid och framtid skall bevara och glädjas åt sin kyrka, kunna ha lokaler där människor kan mötas i tro och över generationsgränser i en kristen gemenskap. För att kunna uppnå detta behövs en framtid där församlingens fastigheter utom kyrkan bär sina egen kostnader.

Din godhet och nåd skall följa mig varje dag i mitt liv, och Herrens hus skall vara mitt hem så länge jag lever. Ps. 23:6

Annika Millde
Kyrkoherde

1 Inledning

Denna lokalförsörjningsplan gäller Adolf Fredriks församling i Stockholms stift och omfattar perioden 2021–2031.

Lokalförsörjningsplanen fastställdes av kyrkofullmäktige den 2021-05-27

1.1 Bakgrund

Enligt kyrkoordningen ska varje pastorat eller församling som inte ingår i ett pastorat ha en lokalförsörjningsplan. Lokalförsörjningsplanen ska fastställas av kyrkofullmäktige, och kyrkorådet ska minst vart fjärde år pröva om den ska ändras (kyrkoordningen 3 kap. 2 § och 47 kap. 12 §). Närmare bestämmelser finns i Svenska kyrkans bestämmelser om lokalförsörjningsplaner (SvKB 2018:8). Efter fastställelse ska kopia på planen med tillhörande protokoll utan dröjsmål delges Stockholms stift för kännedom.

1.2 Lokalförsörjningsplan för Adolf Fredriks församling

Lokalförsörjningsplanen för Adolf Fredriks församling är upprättad i enlighet med kyrkoordningen och Svenska kyrkans bestämmelser. Enligt bestämmelserna ska lokalförsörjningsplanen innehålla redogörelser för:

- kyrkofullmäktiges mål för lokalförsörjningen
- verksamhetens utveckling samt behov av mark, byggnader och anläggningar
- bestånd av mark, byggnader och anläggningar
- planerade åtgärder
- konsekvensanalys

Planeringsperioden ska vara minst tio år.

Lokalförsörjningsplanen omfattar både församlingsverksamheten och kyrkogården. De analyser och prognoser som redovisas i planen utgår framför allt från utfallet 2019 eftersom 2020 på grund av pandemins påverkan gett ett mycket avvikande utslag.

Lokalförsörjningsplanen har sammanställts av en arbetsgrupp bestående av klockare Bengt Kämpe som processledare, kyrkoherde Annika Millde, kamrer Thomas Gahne samt förtroendevald Leif Jansson.

Överväganden och prioriteringar har bland annat gjorts i enlighet med den nyligen framtagna församlingsinstruktionen fastställd av Stockholms Domkapitel 20200819 samt i samråd med församlingens arbetslag och fastighetsutskott samt med upp-
gifter från den av församlingen anlitade fastighetsförvaltaren KFS.

Beredningen av planen har skett i samverkan med kyrkorådet enligt de rutiner som gäller inför beslut i kyrkofullmäktige.

Detta är pastoratets första lokalförsörjningsplan, och förhoppningen är att planen ska vara ett redskap som underlättar och stödjer genomförandet av församlingens vision, uppdrag och kallelse. Innehållet i planen kommer att vidareutvecklas efter hand, liksom rutinerna för att uppdatera och revidera planen.

2 Mål och planeringsförutsättningar

Kapitlet innehåller en sammanfattning av de mål och förutsättningar som ligger till grund för upprättandet av lokalförsörjningsplanen, inklusive en redogörelse för kyrkofullmäktiges mål för lokalförsörjningen.

2.1 Mål och utgångspunkter i församlingsinstruktionen

Enligt Svenska kyrkans bestämmelser ska lokalförsörjningsplanen relatera till församlingsinstruktionen. Det betyder att lokalförsörjningsplanen ska bidra till att församlingarna kan utföra sitt uppdrag och sin kallelse i lokaler som är ändamålsenliga med en långsiktigt hållbar resurshushållning.

Adolf Fredriks församling vill förmedla hopp, spegla Kristi närvaro i staden och vara en engagerad kyrka för den och sin församling.

Så uttrycks vårt mål i Församlingsinstruktionen (FIN) antagen 2020.

Detta betyder bland annat att:

- anställda, frivilliga och förtroendevalda bildar en helhet där alla är likvärdiga
- församlingen arbetar aktivt för att människor och grupper ska mötas
- det ska vara lätt att kontakta och besöka oss
- församlingen ska arbeta aktivt med att minska gapet mellan in- och utträden
- dopet ska befrämjas
- unga vuxna och små barn är viktiga målgrupper
- musiken är en viktig del av församlingens verksamhet

I FIN uttrycks behovet av att lokalerna för församlingsverksamheten är lättillgängliga, flexibla, anpassade till alla åldrar och där flera verksamheter kan pågå parallellt i närliggande lokaler.

Engagemang



Hopp

2.2 Beslutade, planerade och pågående arbeten

Några punkter som påverkar förutsättningarna för församlingens lokalförsörjning och framtagande av lokalförsörjningsplanen.

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är vårt församlings- och hyreshus klassat grönt (särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt). Vårt skolhus och kyrkogården är klassade blått (synnerligen högt kulturhistoriskt värde)

Fastigheten Ångermanland 13

Då behovet av renovering av lokaler liksom stambyte är stort har sedan flera år planering för detta pågått. Under 2020 – hösten 2021 slutförs projekteringen byggstarten är planerad till våren 2022. Detta gör att parallellt med framtagande av denna lokalförsörjningsplan har en behovsinventering och planering av församlingens verksamhetslokaler och kontor inför renoveringen genomförts.

Denna omfattar utnyttjandet av fastighetens församlingslokaler på gatuplan, församlingsexpeditionen på plan 1 samt skolhusets lokaler.

Kyrkogården

Under 2020 har en sedan länge planerad renovering av minneslunden slutförts och långt framskridna planer för en askgravlund på kyrkogårdens södra del pågår.

Frågan om ev. överlämnande av kyrkogården till Kyrkogårdsförvaltningen i Stockholms stad utreds.

Adolf Fredriks kyrka

Projektering för renovering av fasad, torn och åskskydd är utfört av KFS (Kyrklig Fastighetssamverkan i Stockholm AB), och presenterades för Kyrkorådet den 21 oktober 2020. Inför 2021 är KAE-bidrag beviljat och inför 2022 har KAE-bidrag sökts för fasadrenovering, renovering av fönster och dörrar, renovering av tak samt fasad inklusive sten smide och förgyllning.

2.3 Kyrkobyggnadernas särställning

Enligt kulturmiljölagen ska kyrkobyggnader, begravningsplatser och kyrkotomter vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värden inte minskar och deras utseende och karaktär inte förvanskas. De får inte på något väsentligt sätt förändras utan tillstånd av länsstyrelsen.

Enligt Svenska kyrkans bestämmelser (SvKB 2018:8) ska kyrkobyggnadernas särställning beaktas i lokalförsörjningsplaneringen.

Enligt Riksantikvarieämbetets föreskrifter om kyrkliga kulturminnen ansvarar ägaren till en kyrkobyggnad, kyrkotomt eller begravningsplats för att det finns en vård- och underhållsplan. Den ska redovisa hur vård och underhåll ska gå till, så att kyrkomiljöns kulturhistoriska värden inte minskar och utseendet och karaktären inte förvanskas. Planen ska revideras minst vart tionde år. Länsstyrelsen ska ha möjlighet att yttra sig över vård- och underhållsplanen när en ny tas fram eller en befintlig plan revideras.

Adolf Fredriks kyrka, invigd 1774 omfattas av kulturmiljölagen och är enligt Stads-
museets kulturhistoriska klassificering klassad ”blått” vilket omfattar bebyggelse av
synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

2.4 Kyrkofullmäktiges mål för lokalförsörjningen

Enligt Svenska kyrkans bestämmelser ska lokalförsörjningsplanen innehålla en
redogörelse för kyrkofullmäktiges mål för lokalförsörjningen

Dessa mål är:

- Tillhandhålla ändamålsenliga lokaler för församlingens verksamheter och förvaltning enligt FIN.
- Tillhandahålla flexibla och attraktiva lokaler med hög tillgänglighet så att uthyrning av desamma befrämjas både för verksamhetsuthyrning, konferenser och lokalförhyrning.
- Konferens- och verksamhetsuthyrningen av lokalerna ska öka med och tillsammans med egna verksamheten ska hög nyttjandegrad av lokalerna uppnås.
- Värna och förvalta de kulturhistoriska värdena i våra byggnader och göra dem tillgängliga för besökare och nyttjare.
- Församlingen ska i enlighet med Svenska kyrkans färdplan för klimatet uppnå klimatneutralitet i egna verksamheten till 2030

3 Omvärldsbeskrivning

3.1 Befolkningsutveckling och planerat bostadsbyggande

Adolf Fredriks församling är en av Stockholms citys församlingar och en av de minsta i Stockholm. Invånarantalet är ca 8 750 personer varav hälften är medlemmar i Svenska kyrkan. Varje år flyttar ca 1 500 ut från församlingen och lika många flyttar in. Antalet boende är alltså förhållandevis konstant över tid. Majoriteten är unga 24-35 år och 0-3 år enligt bedömning i FIN-20 är det också den gruppen som har störst in- och utflyttning. Medelinkomsten hos de boende är förhållandevis hög.

Inom församlingen finns drygt 22 000 arbetsplatser och många dagsbesökare. Närliggande gator har stor genomströmning dagtid exempelvis Sveavägen ca 13 000 personer/dag och Drottninggatan 20-25 000 personer/dag. Det planeras inga nybyggnationer inom församlingen. Församlingen och dess verksamhet samlar besökare och deltagare från hela Stockholm men är också tydligt lokalt förankrad.

Församlingen har vid upprepade tillfällen varit föremål för utredningar om samslagning till en större församling. 2020 skrinlades senast planerad flerförsamlingspastoratslösning i stiftsfullmäktige, tänkt att genomföras från 2021.

Med stiftets uttalade mål att församlingar/pastorat ska innehålla minst 15 000 medlemmar så är det sannolikt att planer och diskussioner kring detta kommer att ske igen inom tioårsperioden.

3.2 Arbete, skola, fritid och infrastruktur

Församlingen med sitt centrala läge med bussar, tunnelbana, spårvagn, Stockholms central samt Odenplan inom gångavstånd, gör att många pendlar till arbetsplatser, handel och sysselsättningar från stora delar av Stockholm. Ambassader, SAP, LO, Klarna är ex på stora arbetsgivare inom församlingen. Många arbetar inom handel, hotell, restaurang, information och företagstjänster.

Det finns fem skolor varav tre, Adolf Fredriks musikklasser, Franska skolan och Enskilda gymnasiet samlar elever från hela Stockholmsområdet. Centralt beläget i den till ytan lilla församlingen finns vår kyrka och våra församlingslokaler.

3.3 Lokalsamhället, risker och krisberedskap

Adolf Fredrik församling har stor genomströmning av människor, turister och många behovande. Det är med sitt läge mitt i city en del i det utsatta läge som detta innebär. Två terrorattentat, ett statsministermord och högt antal anmälda brott som handlar om narkotika, rån av privatpersoner, sexualbrott och ofredanden är exempel på risker i vårt närområde. Det finns också tillfällen då kyrkan och församlingslokaler varit en tillflykt och tröst och då våra lokaler har tjänstgjort som en del av stadsdelens kriscentraler.

Även i efterarbete och kring dessa svåra händelser har församlingen fått en central betydelse med många besökande t.ex. med den tv-sända minnesgudstjänsten ett år efter terrorbrottet på Drottninggatan. Kyrkogården har många kända gravar både från förr och nu t.ex. Olof Palmes grav, Ebbas och Eric's.

Då Jacob och Klara inte används som församlingskyrkor och närliggande församlingskyrka kommer att vara föremål för en omfattande renovering har vi anledning att vänta oss ett ökat antal besök och kyrkliga handlingar i vår kyrka.

Församlingslokalerna är vallokal i de allmänna valen.

3.4 Analys

Det är en liten församling, där ingen yta finns för nyetableringar och väldigt lite förväntas förändras de kommande 10 åren Befolkningsantalet kommer att sjunka något enligt prognoserna. Den stora mängden människor som vistas dagtid i församlingen och riskerna kring detta består. Hur den pandemi som bröt ut 2020 kommer att påverka detta, vet vi inte och inte heller om förhållandet mellan kontor och bostäder kommer att förändras eller om människors shoppingvanor kommer att se annorlunda ut.

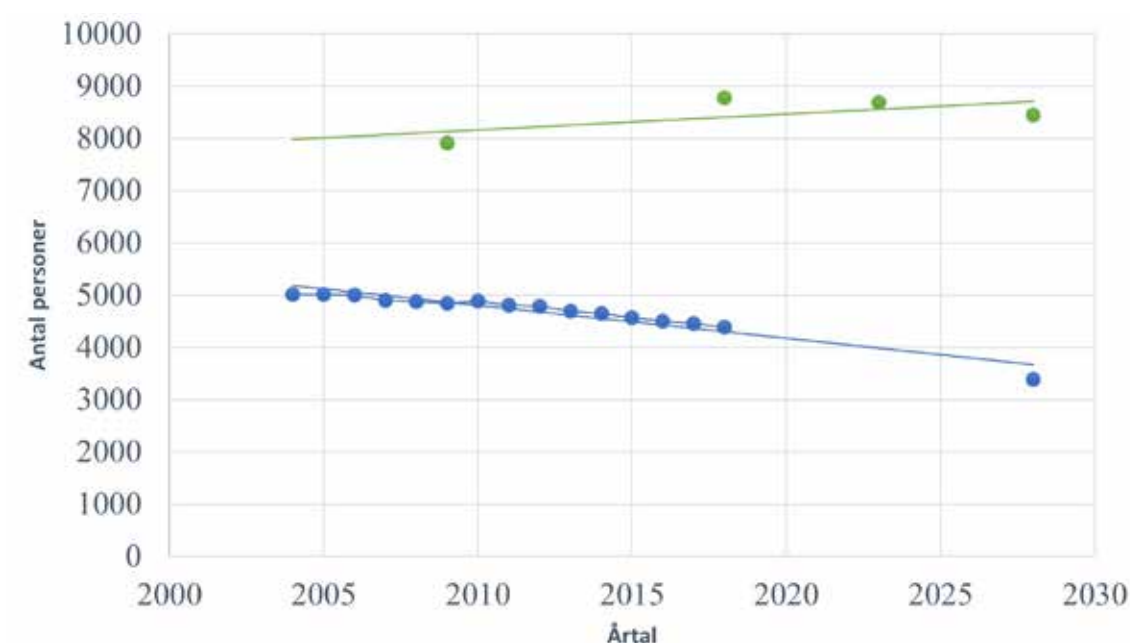


Det centrala läget gör att församlingen även fortsättningsvis kommer att vara en stor och viktig kontaktyta för sig och för hela Svenska kyrkan, som samlingspunkt både för de som vistas under dagarna och de som bor i församlingen. Det är ett stort ansvar och en verklig utmaning för en liten församling med få medlemmar där medlemssantalet ytterligare förväntas krympa de närmaste tio åren.

Ev. kommande förslag att organisera församlingarna på Norrmalm annorlunda, är något som säkert kommer att ha stor påverkan på oss som församling.

4 Verksamhetens utveckling samt behov av mark, byggnader och anläggningar.

4.1 Befolknings- och medlemsutveckling



Befolkningsantalet i församlingen ökade med nästan 900 personer mellan 2009 och 2018. Under samma period minskade antal medlemmar med 450 personer för att 2020 utgöra 50% av de boende.

Enligt Stockholms stad är prognosen för antalet boende inom församlingen de närmaste åren att den minskar något med ca 300 färre 2028 än det gjorde 2018.

Enligt Svenska kyrkans prognos att vi 2030 har ca 40% medlemmar skulle det för vår församling innebära 40% av 8445 alltså ca 3378 medlemmar 2028.

4.2 Ekonomisk utveckling

Församlingens inkomster kommer från medlemmarnas kyrkoavgift, gåvor och bidrag, hyresintäkter, clearingintäkter, serveringsintäkter, deltagaravgifter, entréavgifter, gravskötsel- och gravsättningsintäkter samt övriga intäkter.

Verksamhetsplan och budget för 2018–2023 baseras på en avgift på 108 öre per beskattningsbar hundralapp. Detta är den högsta kyrkoavgifter för församlingar som ligger inom Stockholms stad som 2019 har en genomsnittlig kyrkoavgift på ca 81 öre per skattekrona. I riket är den genomsnittliga kyrkoavgiften på ca 120 öre. Att notera är att församlingen höjde sin avgift från 95 öre år 2018.

Ekonomisk utveckling

	2016		2017		2018		2019	
Kyrkoavgift	11 742	55,8%	11 408	58,1%	13 940	63,4%	14 396	63,7%
Gåvor/bidrag	2 323	11,0%	1 744	8,9%	1 566	7,1%	1 615	7,2%
Hysesintäkter	3 589	17,0%	3 261	16,6%	3 473	15,8%	3 762	16,7%
Clearingintäkter	343	1,6%	353	1,8%	333	1,5%	291	1,3%
Serveringsintäkter	1 060	5,0%	717	3,7%	822	3,7%	708	3,1%
Deltagaravgifter	301	1,4%	290	1,5%	279	1,3%	360	1,6%
Entréavgifter	439	2,1%	299	1,5%	313	1,4%	578	2,6%
Gravintäkter	634	3,0%	903	4,6%	1058	4,8%	635	2,8%
Övriga intäkter	625	3,0%	655	3,3%	203	0,9%	241	1,1%
	21 056		19 630		21 987		22 586	

Flerårsprognos

För år 2020 lämnas det faktiska verksamhetsresultatet med lägre intäkter och kostnader än normalt pga av stor påverkan av pandemin. Prognosen för driftsbudgeten för 2021 innebär att intäkterna överstiger kostnaderna med ca. 24 tkr. Prognosen för idag (mars 2021) visar att det förväntade positiva resultatet kommer att öka till ett resultat på ca. 500 tkr.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intäkter							
Intäkter kyrkoavgift	19 169	21 067	22 173	22 707	23 615	24 559	24 810
Ekonomisk utjämning	4 546	5 230	5 690	6 049	6 416	6 796	6 821
Övriga intäkter	7 136	7 791	6 900	9 300	9 398	9 596	9 697
Netto	21 759	23 628	23 383	25 958	26 597	27 359	27 686
Kostnader							
Kostnader	20 401	23 604	30 631	26 814	27 316	27 828	28 352
Resultat	1 358	24	-7 248	-856	-719	-469	-666

Intäkterna bygger på SKL's (Sveriges kommuner och landsting) augusti-prognos för inkomstutveckling samt prognos från nationell nivå för antal tillhöriga församlingsmedlemmar. Utvecklingen för kostnaderna är beräknad på befintlig budget för kostnader, plus kostnader för löneökningar motsvarande 2 % per år och generella kostnadsökningar utöver löner motsvarande 2 % per år.

I investeringsbudgeten 2020 - 2023 finns tre större åtgärder/investeringar:

1. Anläggande av askgravplatser på kyrkogårdens sydvästra del, start under 2021, arbetet beräknas slutföras under 2021, beräknad kostnad är 4 miljoner. Tillfälligt pausad i väntan på vad som eventuellt kommer att förändras angående kyrkogårdens framtida huvudmannaskap.
2. Renovering av kyrkans torn och fasad, projektarbete pågick under 2020. Arbetet beräknas påbörjas under 2022, beräknad total kostnad är 21,5 miljoner
3.
 - a. Renovering "stambyte i församlingshuset, Ångermanland 13
Renovering lägenheter Beräknad kostnad är 42,5 Mkr
 - b. Renovering av egna församlings- och kontorslokaler samt scoutlokal
Beräknad kostnad är 25 Mkr
 - c. Uppdelning av lägenheter
Beräknad kostnad är 5,6 Mkr
 - d. Byggnad av lägenheter på församlingshusets vind.
Beräknad kostnad är 24 Mkr
 Renoveringarna och byggandet på församlingshuset beräknas påbörjas våren 2022 och beräknas ta ett år.

4.3 Personal

I Adolf Fredriks församling finns totalt 17,8 anställda (2019) varav ett antal intermitterande anställda för tjänst i kyrka och kök.

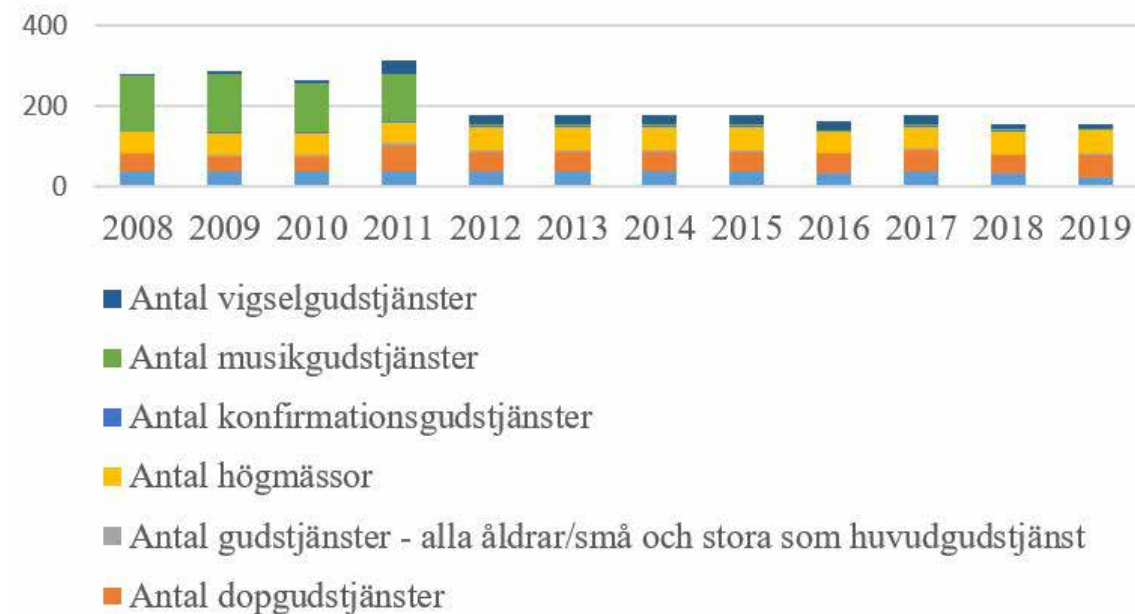
I verksamhetsplanen och budgeten för de kommande åren finns det inga planer på att minska eller utöka antalet anställda. Fram till 2024 kommer 6 fasttidsanställda att gå i pension vilket kan förändra tjänsterna.

4.4 Befintlig verksamhet**Adolf Fredriks kyrka**

Adolf Fredriks kyrka är en välbesökt kyrka och förändringen över tid relativt liten, dock kan en liten ökning av besöksantalet skönjas de senaste åren. Knappt 70 000 besök har vi i kyrkan under ett år fördelat på besök vid konserter, gudstjänster, enskilda besök under öppettider, kyrkliga handlingar såsom dop, vigslar och begravningar samt övrigt såsom visningar och repetitioner.

Antal händelser i Adolf Fredriks kyrka per år

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antal begravningsgudstjänster	38	35	35	36	38	38	38	38	31	35	31	23
Antal dopgudstjänster	44	39	40	64	49	49	49	49	50	56	47	54
Antal gudstjänster - alla åldrar/små och stora som huvudgudstjänst	1	4	4	7	4	4	4	4		1		6
Antal högmässor	50	52	52	51	54	54	54	54	52	55	58	56
Antal konfirmationsgudstjänster	2	3	3	3	3	3	3	3	1	1	2	0
Antal musikgudstjänster	139	144	120	119	5	5	5	5	5	5	4	3
Antal vigselgudstjänster	5	8	8	34	22	22	22	22	21	25	10	12

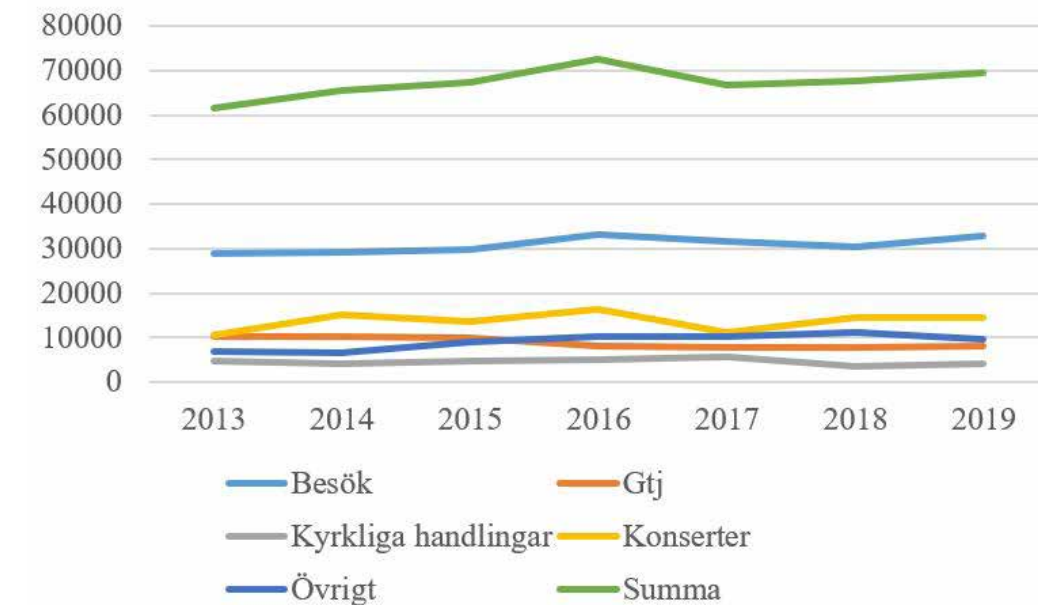


Diagrammet Antal händelser i Adolf Fredriks kyrka per år visar att antalet gudstjänster är förhållandevis konstant. Att antalet musikgudstjänster kraftigt minskar 2012 beror på att de från och med 2012 de istället registrerades som konserter vilket inte syns i den officiella statistiken. Detta gör att statistiken över antal besök tydligare visar nyttjandet av vårt kyrkorum. Antalet besök i Adolf Fredriks kyrka

Antalet besök i Adolf Fredriks kyrka

År	Besök	Gtj	Kyrkliga handlingar	Konserter	Övrigt	Summa
2013	28 819	10 271	4 707	10 673	7 025	61 495
2014	29 299	10 192	4 170	15 110	6 732	65 503
2015	29 884	9 847	4 804	13 517	9 139	67 191
2016	33 041	8 021	5 122	16 340	10 147	72 671
2017	31 610	7 764	5 779	11 268	10 211	66 632

Samma siffror presenterade som graf



Kyrkogården / Antal gravsättningar

Typ grav\ år	2015	2016	2017	2018	2019	2020 t.o.m. okt
Minneslund	41	32	32	18	32	31
Urngrav	16	8	10	9	10	16
Kistgrav	-	-	-	1	-	-

Kvarvarande kapacitet: ca 50 urngravar samt ytterligare 27 i beslut att återtas samt ett ovisst antal i minneslund. Flera av de gjorda urngravsättningarna är i befintliga gravrätter. Nya upplåtelser av gravrätter var 3 st 2019 och 4 st 2020. Vid utbyggnad av en askgravplats tillkommer ca 800 gravplatser.

Skolhuset

Skolhuset inrymmer kontor som hyrs ut till externa hyresgäster. Bottenvåningen som tidigare varit uthyrd till Stockholms stift har nu en korttidshyresgäst då vi planerar att flytta vår församlingsexpedition dit under renoveringen av Ångermanland 13. Efter avslutad renovering av Ångermanland 13 planeras att åter hyra ut bottenplanet som kontor till en extern hyresgäst.

Gravkapellet

Gravkapellet används idag framförallt som trädgårdsförråd för maskiner och verktyg till kyrkogårdens skötsel.

Församlingshuset – Församlingsvåningen

Församlingshusets bottenvåning används av församlingens verksamheter samt för uthyrning till konferenser och tillställningar i samband med kyrkliga handlingar. Våningsplanet består av 4-5 delar samt kök.

- Samlingssal för körrepetitioner, servering, konferenser mm
- Festvåning för serveringar
- Sammanträdesrum för möten, mindre konferenser, AA m.m.
- Lokalen för gruppverksamheter såsom öppen förskola och för verksamheter för konfirmander, ungdomar, ungdomsledare, New comers och som stickcafé m.m.
- Annarummet som är ett samtalsrum för enskilda samtal och samtal inför förrettningar.

Församlingshuset – Kontorsplan

Våningsplan 4, tidigare kyrkoherdebostad, hyrs idag av KFS som kontor. I samband med förestående renovering blir detta två bostäder för uthyrning

Våningsplan 1, kontorsplan, inrymmer församlingsexpedition. Ca en tredjedel hyrs ut till Vision, Stockholms stift, i väntan på renoveringen. Efter renoveringen beräknas våningsplanet fortsatt inrymma församlingsexpedition och ca 150 kvm hyras ut som kontor.

Församlingshuset – Hyreslägenheter

Samtliga av de åtta lägenheterna är idag uthyrda. I samband med renoveringen kommer några av dessa att delas så att antalet lägenheter kommer att bli 12.

4.5 Bedömning av verksamhetens utveckling och lokalbehov

Hösten 2019 gavs besked om att den planerade pastoratsbildning inte är aktuell de närmaste mandatperioderna. Detta gör att församlingen planerar för bibehållen verksamhet och funktioner. Församlingsinstruktionen som antogs 2019 framhåller ett antal områden som ska ha särskilt fokus den närmaste femårsperioden. Målen i FIN ställer krav på att våra församlingslokaler får en ökad flexibilitet och funktionalitet. Bättre tillgänglighetsanpassning för barn, barnfamiljer och personer med funktionsvariation.

Det ska gå enkelt och snabbt att förändra lokalerna så att de kan användas av människor i olika åldrar och för olika typer av verksamhet.

Det ska vara lätt att bedriva fler aktiviteter samtidigt i de närliggande lokaler. Möjligheten att erbjuda lokaler för betalande konferenser med matservering liksom för serveringar i samband med dop och begravningar underlättas av den planerade flexibilitet och renoveringen av våra lokaler.

Församlingsexpeditionens placering utreddes under hösten 2020 inför församlingshusets renovering. Behoven tydliggjordes i samråd med personal och olika lokaliseringar för expeditionen utvärderades såväl utifrån behov och ekonomi. (Se bilaga 1a-d).

Expeditionen behöver en bättre ventilation, en bättre disposition, både för att disponera ytan på ett effektivare sätt och skapa bättre arbetsmiljö. Dessutom behöver en del av våningsplanet delas av och renoveras till kontorsuthyrning för att få bättre ekonomi.

Det är också önskvärt att våningsplanet kan omdisponeras med enkla medel vid förändrade behov t.ex. vid ev. pastoratbildning, sammanläggning eller andra samverkansformer, som t.ex. för uthyrning av hela våningsplanet eller vid behov av att utnyttja hela planet för egen verksamhet. Utredningen gjordes med fyra alternativa placeringar; Skolhuset, plan 4 samt plan 1 med två alternativa placeringar

I övrigt bedöms våra lokaler vara väl använda och med planerade förändringar väl anpassade för den verksamhet som planeras.

Fastighetsförvaltningen ska stödja verksamheten och förse den med ändamålsenliga lokaler på ett kostnadseffektivt sätt.

5 Bestånd av mark och byggnader

Adolf Fredriks församling bildades 1675, från början benämnd S:t Olof, utbruten ur Klara församling. Namnet Adolf Fredrik fick församlingen 1 maj 1775. Den 1 januari 1906 bröt Gustav Vasa och S:t Matteus församlingar sig ut ur Adolf Fredriks församling och bildade sina egna församlingar.

Församlingens byggnadsbestånd utgörs av Adolf Fredriks kyrka, uppförd 1768 - 83, Adolf Fredriks församlingshus, uppförd 1908 - 10, Skolhuset, uppförd 1707 samt gravkapellet på kyrkogården uppförd 1864, rivet och åter uppfört efter ursprungsritningarna 1927.

5.1 Omfattning

Församlingens bestånd av mark omfattar totalt 3 029 kvadratmeter bruksarea och markarealen uppgår till totalt 4 569 kvadratmeter. Samtliga byggnader är ägda byggnader på ofri grund med tomträttsinnehav till marken.

		Ägande	Uppvärmnings	Kvm	Mark
	Byggnadsverk	förhållande	form	BRA	Area
Norrmalm 1:33					
Adolf Fredriks kyrka	Kyrka	Ägd	Fjärrvärme	1 157,7	1 673
Ångermanland 13					
Församlingshus	Församlingshus	Ägd	Fjärrvärme	3 758	1 072
Norrmalm 1:34					
Skolhuset	Församlingshus	Ägd	Fjärrvärme	373,13	1 824
Gravkapell	Kapell	Ägd	Fjärrvärme	58,7	
	Summa			5 347,53	4 569

Källa: Uppgifter från nationella fastighetsregistret per 2020

Församlingen har inga planerade förändringar som ökar eller minskar det totala beståndet. Dock kommer kontoret på plan 4 bli 2 lägenheter och ytterligare ett par av lägenheterna delas. Eventuellt kommer även vinden inrymma ett antal lägenheter. Detta i samband med de planerade stambytena samt lokal och bostadsrenoveringar i församlingshuset. Renovering av kyrktornet och fasad samt anläggande av askgravplatser på kyrkogården.

Byggnadsverk	Åtgärd	Kostnad	Finansieringsform Investering utgift
Adolf Fredriks kyrka	Renovering av kyrkans torn och fasad	21,5 milj	KAE & eget kapital
Församlingshuset	Stambyte, verksamhetsanpassning av lokaler, renovering av lägenheter inkl. källare etc. samt ev. byggande av lägenheter på vind	80 milj	Lån
Kyrkogården	Anläggande av askgravplatser	4 milj	Eget kapital

5.2 Utfört, nuläge och planerade förändringar, 2020

Förvaltningen av församlingens fastigheter sköts sedan 2010 av det som kom att bli FSN, Fastighetssamverkan norr och idag KFS AB, Kyrkans Fastighetssamverkan Stockholm AB. Underlag för utförda och planerade åtgärder och inventeringar m.m. under denna tidsperiod har levererats av KFS AB och förts in i lokalförsörjningsplanen.

Adolf Fredrik kyrka



Norrmalm 1:33 hus nr 1, Holländargatan 14

Byggt 1768-1783, invigd 1774

Klassificerad som "blå", "bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde".

Aktuella bedömningar, inventeringar och underhållsplaner:

- Underhållsplan, översiktlig 15 år, upprättad maj 2005.
- Åksäkring, 2011-12-06, Åkskyddskonsult AB
- Rapport ytskikt mark runt Adolf Fredriks kyrka, FSN Gustav Ålåker, 2015-02-25
- Programhandling, 2018-10-22, renovering och underhåll av tak. Roslagens Plåtkonsult AB (Budgetkostnad finns med)
- Programhandling, 2018-09-28, Fasader, Kulturbyggnad AB (Kostnadsuppskattning finns med)

Kyrkogården



Norrmalm 1:33 och 1:34. Anlagd 1638. Klassificerad som "blå".

Intäkter från kyrkogårdsförvaltningen i Stockholm

Intäkt från minneslund 1 191 kr/urna. Intäkt för gravsättning av kista eller urna i gravplats eller askgravplats /urna 29 775 kr (25 x 1 191 kr).

Minimiersättning per år 774 000 kr

Detta ska täcka samtliga utgifter för hela kyrkogårdens drift, skötsel och investeringar. Inga extra pengar betalas ut. Tidigare fanns speciella trädbidrag t.ex. Kyrkogårdsförvaltningen i Stockholm kan medge extra bidrag för underhåll av kulturhistoriska värden och tillgänglighetsanpassningar efter särskilt äskande till nämnden. Till detta kommer inkomster från andra kommuner än Stockholms samt de avgifter vi i församlingen debiterar enskilda gravrättsinnehavare för skötsel av deras grav.

Aktuella bedömningar, inventeringar och underhållsplaner:

- Inventerings och underhållsplan, 2007-09-27, Landskapsgruppen. Underhållsplanen sträcker sig till 2027.
- Trädvårdsplan: 1996 av Svensk Trädvård. Trädmästarna 2005. Enligt KFS bedömning är det för administrationen man behöver en trädvårdsplan och det är kostsamt. Våra träd kontrolleras 1-2 ggr/ år av Nordic Tree Care AB.

Skolhuset



Norrmalm 1:33 hus nr 2, Kammakargatan 13. Byggt 1707 Klassificerad som "blå".

Aktuell användning

Lokalerna hyrs ut som kontor. Aktuella bedömningar, inventeringar och underhållsplaner:

- Taket är i god kondition en stamrenovering behöver göras inom 10 år, bedömt av KFS.

Gravkapellet

Norrmalm 1:33 hus nr 3

Byggt 1864, rivet och återuppbyggt och vridet 90 grader, 1927 vid brändningen av Adolf Fredriks kyrkogata Klassificerad som "blå".

Aktuell användning

Används idag som trädgårdsförråd

Aktuella bedömningar, inventeringar och underhållsplaner:

- Konditionsbesiktning och underhållsplan utförd 2007-08-31, Bjerking



Församlingshuset – Ångermanland 13



Ångermanland 13 hus nr 1, Kammakargatan 30n Holländargatan 16, Saltmätargatan 1. Byggt 1908–1910. Klassificerad som ”grön”, d.v.s. fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

Aktuell användning

Fastigheten inrymmer lägenheter i tre plan, KFS ABs kontor, församlingsexpeditionen samt församlingsvåningen.

Aktuella bedömningar, inventeringar och underhållsplaner:

- Inventering av fastigheten är gjord 2015-11-23 och reviderad 2018-03-19 av ART-projekt
- Teknisk beskrivning av fasad och fönsterrenovering, 2014-09-30.
- Breiman Konsulter AB
- Statusbesiktning El och telesystem, prel. handling, 2015-11-19, ÅF-infrastructure AB
- Byte av el – beräknad kostnad 1,1 milj.
- Åtgärdsförslag för renovering av fasadsten, 2017-05-03, Bjerking
- Statusbesiktning samt konsekvens- och kostnadbedömning avseende VVS-anläggning. 2015-11-24 Rev. 2018-02-14, Installationskonsult Lars Ågren AB
- Inspektionsutlåtande, 2018-01-15 & 2018-03-04, Solna röranalys.
- Inspektion av två wc-avlopp.
- Statusbesiktning yttertak, 2020-05-14, Roslagens plåtkonsult AB

5.3 Lokalbestånd per medlem

I takt med att medlemsantalet minskar ökar också lokalbeståndet per medlem. År 2010 uppgick lokalbeståndet till 1,1 kvadratmeter BRA per medlem och 2019 hade det ökat till 1,24 kvadratmeter BRA. Utifrån medlemsprognosen förväntas lokalbeståndet per medlem öka till 1,39 kvadratmeter år 2028. Detta under förutsättning att lokalbeståndet har varit och kommer att vara detsamma.

Om vi räknar den yta som är reserverad för församlingens egna verksamhet så motsvarar församlingsvåningen 649 kvadratmeter och församlingsexpeditionen efter renoveringen 280 kvadratmeter.

Detta motsvarar 2019 med 4 326 medlemmar 0,15 kvadratmeter BRA respektive 0,06 kvadratmeter BRA per medlem. Summa 0,21 vilket med minskat medlemsantal 2028, 3 378 medlemmar ger 0,28 kvadratmeter BRA per medlem.

5.4 Församlingens fastighetskostnader

Kostnader 2019 fördelat per byggnad och kostnadslag.

Utfall 2019	AF Kyrka	Församlingshus	Skolhuset	Kyrkogården
El för belysning	21 949	200 088	19 903	6 772
Värmekostnader	245 837	347 018	58 065	0
Vatten och avlopp	4 613	68 576	0	33 180
Städning (städfirma)	30 800	123 703	10 866	68 841
Rep. underh. mark	0	40 563	4 190	105 307
Rep. underh.bygg-nad	249 537	97 198	8 680	0
Fastighetsförsäkring	110 928	24 000	5 932	0
Förbrukn.material	74 804	52 542	3 590	49 583
Övriga kostnader	109 690	221 449	127 159	323 789
Kostn. bevakning, larm	116 269	32 936	0	0
Förvaltningstjänster	218647	308 349	33 638	592 441
Personal kostnader	707 568	830 756	14 018	16 885
S:a verksamh.kostn.	1 890 642	2 347 178	286 041	1 196 798
Avskrivn.byggn/mark	3 026	464 073	41 447	0
Avskrivn. på inventarier	90 187	0	0	0
Summa avskrivningar	93 213	464 073	41 447	0
Summa kostnader	1 983 855	2 811 251	327 488	1 196 798
Summa intäkter	219 475	1 843 756	1 365 764	685 133
Summa nettokostnader	1 764 380	967 495	-1 038 276	511 665

5.5 Utvecklingen av fastighetskostnader & intäkter

Ett antal investeringar är planerade i fastighetsbeståndet

Renovering av Adolf Fredriks kyrkas torn, fasad och gravkapell 21 000 000

Avgår för beviljad KAE uppskattningsvis 40-50%

Stambyte och renovering av Ångermanland 13 80 000 000

Anläggande av askgravplats 4 500 000

Utöver dessa finns ytterligare väntade åtgärder inom de

närmaste tio åren Stambyte i skolhuset 5 000 000



Intäkter för uthyrda ytor i församlingshuset

Lgh vån rum	Yta	Kr / år	Kr / kvm		Yta	Kr / år	Kr / kvm
Före renovering					Efter renovering		
1 2 4	194	216 138	1 101		126	239 400	1 900
					68	129 200	
2 2 4	148	171 445	1 138		148	281 200	
3 3 4	158	172 722	1 074		158	300 200	
4 3 2	69	92 357	1 315		69	131 100	
5 3 6	202	214 968	1 046		202	383 800	
6 4 5	153	198 705	1 276		153	290 700	
7 4 4	173	467 200	2 806		118	224 200	
					55	104 500	
8 2 4	96	121 019	1 239		96	182 400	
9 4 4	107	116 628	1 071		107	203 300	
	1 300	1 767 017			1 300	2 470 000	
Scoutlokalen	200	35 000			200	55 000	
Kontor pl 1		144 000			170	850 000	5 000
Expedition		0			245	0	
	615	179 000			615	905 000	
Vind					33	65 670	1 990
					16	250 740	
					117	232 830	
					276	549 240	

Intäkter för uthyrda ytor i skolhuset

2 tr	32	134 400	4 200,00		32	160 000	5 000
2 tr	50	180 333	3 606,66		50	225 000	
1 tr	52	204 000	3 923,08		52	260 000	
1 tr	52	212 400	4 084,62		52	260 000	
bv	100	348 000	3 480,00		100	400 000	
	286	1 079 133	3 773,19		286	1 305 000	



5.6 Kulturvärden

Församlingen fastigheter och kyrkogård är alla skyddade enligt kulturminneslagen. Kyrka, kyrkogård, skolhus samt gravkapell och blåmärkta d.v.s. fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen, och fastigheten Ångermanland 13 är grönmärkt d.v.s. fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Adolf Fredriks kyrka

Grundstenen lades 1768 av kung Adolf Fredrik. Gustav III invigde den 1774.

”Adolf Fredriks kyrkas exteriör är så gott som oförändrad sedan kyrkan stod klar 1783. Korsformen framstår tydligt och fasadernas artikulering genom pilastrar och skarpa listverk är desamma som på 1700-talet.”

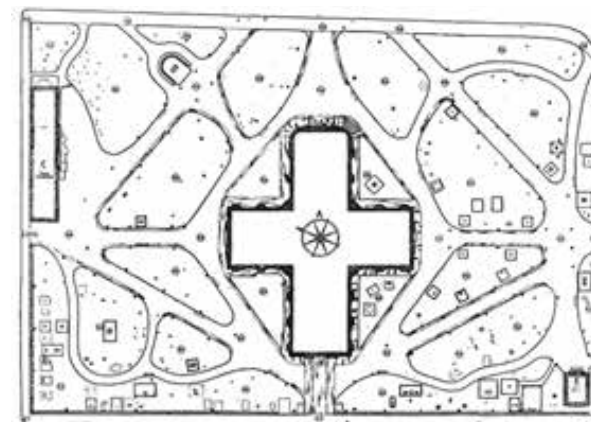
”Trots de många förändringar interiören genomgått kan Adelcrantz’ strama och rena gestaltning av rummet fortfarande upplevas. Adelcrantz’ altare, predikstol och orgelfasad bidrar till att rummet präglas av en genomtänkt helhet. Sergels altarpopsats och monument över Cartesius förstärker med sina framträdande placeringar i rummet känslan av 1700-tal.”

”Att särskilt tänka på i förvaltning och användning av kyrkan och kyrkomiljön:

- kyrkans renodlat korsformiga plan
- kyrkans mycket välbevarade 1700-talsfasader
- 1700-talets ursprungliga fasta inredning, utsmyckning och inventarier
- 1890-talets omdaning som präglar kyrkorummet genom bänkarna, takmålningarna och altarringen
- inventarierna från S:t Olofs kapell
- kyrkogårdens långa tradition med planterade lövträd, bl a en drygt 200-årig lindallé.”

Källa: Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister, hemsida

Kyrkogård– Bild över kyrkogården 1922 källa: Mannström



Kyrkogården anlades redan på 1630-talet, då som begravningsplats för Allmänna barnhuset. Från sent 1600-tal har den också använts som en begravningsplats för dåvarande Klara församling. Det som från början var en kyrkogård inramad av ett träplank kom att få en stenmur. På 1860-talet förändrades kyrkogården från uppbyggnad med gångarnas raka alléer med asymmetriska gångar med träd och buskar i fri placering. Nästa stor förvandling skedde på 1940-talet då den åter fick ett stramare mönster och de två urnlundskvarteren anlades. 1984 anlades en minneslund på kyrkogården.

På kyrkogården finns flera så kallade KML gravar, kulturgravar samt gravar av flera kända personer.

Att särskilt tänka på vid den framtida vården och underhållet av kyrkogården:

- Gravkulturen från 1800-talet och tidigt 1900-tal hyser stora kulturhistoriska värden och är ett framträdande och karaktärsskapande drag på kyrkogården. Vård- och underhållsbehovet är stort. På kyrkogården finns även flera bemärkta personers gravar.
- Träden och grönskan är ett av kyrkogårdsmiljöns bärande och karaktärsskapande element.
- Den välbevarade och väl sammanhållna omgårdningen är ett av kyrkogårdsmiljöns bärande och karaktärsskapande element.
- Att på ett medvetet och genomtänkt sätt hantera balansen mellan platsens huvudfunktioner som aktiv begravningsplats, kulturhistoriskt intressant miljö samt park, så att dessa intressen kan tillgodose och samspela på bästa sätt.
- Grunden för platsens framtida karaktär bör vara funktionen som kyrkogård, inte minst för att det är viktigt att den är en lugn och värdig plats för de som idag har sina anhöriga vilande där. Det är även platsens historiska användning som begravningsplats som är grunden för dess nuvarande kvalitéer både som park och kulturhistorisk miljö. Det är därmed mycket viktigt att parkanvändningen styrs så att den sker med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och dess roll som aktiv begravningsplats.
- Förstärk kyrkogårdskaraktären genom att även framgent hålla kyrkogården som aktiv begravningsplats. En askgravlund skulle t ex kunna infogas i kyrkogårdsmiljön på ett känsligt sätt. Satsa även på markbeläggningar av grus eller natursten, möbler och belysning av enhetlig och mer klassisk och gedigen karaktär

Källa: Kulturhistorisk beskrivning och karakterisering av kyrkogården från 2007

Skolhuset

Uppfördes 1707 som skolhus för Apologistskolan en grundskola framförallt för undervisning i räkning och skrivning. I mitten av 1920-talet fanns det planer på att låta riva huset. Detta fick dock inte församlingen tillstånd till utan den renoverades istället för att användas till ungdomsverksamhet och fattigvårdsstyrelsen.

”Med sina släta väggar, sin kraftiga taklist och sin branta gavelresning utgör huset ett värdefullt och typiskt exempel på, huru man byggde smärre stenhus i Stockholm på Karl XII:s tid.”

Källa: artikel av Leif H Eklund, Adolf Fredriks historiegrupp samt Mannström bok om Adolf Fredrik, 1924

Gravkapellet

Byggdes 1864, revs och återuppfördes 1927. Gravkapellet utgör ett viktigt och karaktärsskapande inslag i kyrkogårdsmiljön. Dess putsarkitektur i ny renässans är typisk för sin tids byggande och minner (trots att det rör sig om en kopia av det ursprungliga kapellet) om en viktig epok i Stockholm byggnadshistoria, då den stora utbyggnaden av malmarna tog sin början på 1860-talet. Byggnadens arkitekt, C. N. Söderberg, var under denna tid en av Stockholms flitigast anlitate arkitekter. Exteriört sett är byggnaden välbevarad.

Allt detta gör att byggnaden har ett stort miljöskapande värde för kyrkogården och även ett stadshistoriskt och arkitekturhistoriskt värde. Det faktum att gravkapellet återuppfördes som en kopia efter de ursprungliga ritningarna 1927 är intressant ur restaureringshistorisk och byggnadshistorisk synvinkel.

Att särskilt tänka på vid förvaltning och underhåll av byggnaden:

Gravkapellet utgör ett viktigt karaktärsskapande inslag i kyrkogårdsmiljön.

- Byggnaden har ett arkitekturhistoriskt och stadshistoriskt värde.
- Kapellet är utvändigt välbevarat i ursprungligt skick.
- Det faktum att gravkapellet återuppfördes som en kopia efter de ursprungliga ritningarna 1927 gör byggnaden intressant även ur restaureringshistorisk och byggnadshistorisk synvinkel.
- Vid underhåll är det viktigt att bevara ursprungliga fasaddetaljer samt takutsmyckning.
- Interiören i det södra rummet har bevarat ursprungliga dekorativa detaljer.

Källa: Vård och underhållsplan upprättad 2007

Församlingshuset

Fastigheten uppförd 1908-10 och är klassad grön, d.v.s. särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Stadsmuseet skriver i sitt remissvar till Stadsbyggnadskontoret i samband med församlingens ansökan om att inreda vinden 2020:

”Byggnaden är uppförd i ett fritt och väl synligt läge vid Adolf Fredriks kyrka och vänder huvudfasaden mot kyrkogården. Med två hörntorn, stark betoning på mittpartiet och kraftiga gesimser ger byggnaden ett solitt och kraftigt intryck” Arkitekturens värdighet och tyngd är med största sannolikhet anpassad till byggnaden offentliga funktion. Byggnaden är utvändigt mycket välbevarad.”

”Vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggandens kulturhistoriska värden”



5.7 Nyttjande av lokaler

Nyttjandet av församlingens fastighetslokaler har bedömts med hjälp av bokningsstatistiken för lokalerna. Bokningsgraden och fyllnadsgraden har beräknats utifrån antalet bokade sammankomster. Det kan vara missvisande eftersom byggnaderna även används utan att vara bokade. Bokningsgraden visar antalet bokade timmar i relation till möjligt bokningsbara timmar, medan nyttjandegraden visar det faktiska nyttjandet det vill säga att, en lokal kan vara bokad men används sedan inte. För att ta fram dessa procentsatser används nedanstående formler.

Antal tillgängliga timmar och tillgänglig tid är beräknad med 10 timmar per dag, det vill säga 10 timmar x 365 dagar = 3 650 timmar / år.

Nyttjandegrad = % (antalet nyttjade timmar / antal tillgängliga timmar)

Fyllnadsgrad = % (antalet deltagare per sammankomst / antal tillgängliga platser)

Adolf Fredriks kyrka

	Kvm BRA	Nyttjande grad, %	Fyllnads- grad, %	Nyttjade timmar	Antal delt- agare	Antal tillfäl- len	Antal platser
Vapenhuset med entré	29	63%	866%	2 300	69389	801	10
Brudkammare	14	8%	14%	300	5	7	5
Vaktmästar- rummet	14	63%	40%	2 300	730	365	5
Kyrkorummet	644	63%	11%	2 300	69389	801	800
Förrådsutry- mmen	20	63%		2 300			
Sakristia	45	63%		2 300			
Wallinrummet	34	1%	15%	50	15	5	20
Summa Kvm BRA	800						

Församlingshuset

	Kvm BRA	Nyttjande- grad, %	Fyllnads- grad, %	Nyttjade timmar	Antal deltagare	Antal till- fällen	Antal platser
Förråds/tvät- tutrymmen	421	100%		3 650			
Scoutlokaler	217						
Trapphus	589	100%		3 650			
Församlings- sal	140	68%		2 500		535	150
Stenhall	131	55%		2 000		600	80
Grupprum- met	44	52%		1 900		647	30
Festvåning	96	74%	40%	2 700	14554	451	80
Barn/fritid- slokaler	162	47%		1 700		597	120
Annarummet	10	8%		300		76	10
Kökslokaler	66	55%		2 000			
Församlings- expedition	516	55%	52%	2 000	4680	300	30
Kontorslo- kaler	274	55%		2 000			40
Lägenheter	1 159	100%		3 650			
Summa Kvm BRA	3 825						
				3 650			

Församlingsexpeditionens placering

Inför renoveringen av Ångermanland 13 gjordes en utredning av församlingsexpeditionens förläggning vid återflytt. Tre lokaliseringar utreddes:

Placering i skolhuset

Ångermanland 13, del av plan 1 åt Holländarsidan.

Ångermanland 13, del av plan 1 åt Saltmätarsidan.

Inför detta samråddes med personalen om grundbehov för expeditionen, dess arbetsplatser och funktioner. Skisser togs fram av de tre alternativen av Magnus Barr, Draken arkitektur.

Utifrån det gjordes sedan en kostnadsberäkning för de olika alternativen.

Efter detta togs beslutet att förlägga expeditionen i den del av de befintliga lokalerna som vetter mot Holländargatan. Med ingång via trapphuset på Kammakargatan.

6 Åtgärdsplan och konsekvensanalys

De stora kostnaderna för renoveringen av kyrkans fasad samt renoveringen av fastigheten Ångermanland 13 kommer att påverka församlingens resultat. Inom ramen för förestående renovering av församlingshuset har en investeringsanalys och en finansieringsplan upprättats.

Då den från PWC beställda finansieringsplanen inkommit kommer en särskild analys göras. Av det vi sett i de överslagsberäkningar som vår kamrer gjort kommer det att krävas åtgärder och beslut. Som t.ex. att dela upp renoveringsåtgärder över tid, försäljning av fastighet/er, uthyrning av en större del av församlingslokaler och/eller kontorslokaler eller höjning av medlemsavgiften.

Under arbetet med Lokalförsörjningsplanen sammanställdes en förteckning över kända genomförda reparationer genom åren. Den finns med som bilaga 5

6.1 Övergripande

2021 går församlingens nuvarande avtal med KFS AB ut gällande fastighetsförvaltning av våra fastigheter och kyrkogård. Frågan om förlängning och/eller nytt avtal behandlas under våren 2021.

Det finns sedan en längre tid planer på att implementera ett system, digitalt verktyg, "DeDu" för att samla hela beståndets underhållsplaner på ett och samma ställe. Frågan har tagits upp vid flertal tillfällen av KFS som planerat att lägga bl.a. ronderingar i detta system. Detta är inte verkställt. Oavsett framtida fastighetsförvaltare så är det önskvärt att detta system kommer att tas i bruk. Idag används det endast för viss felanmälan.

För dokumentation av församlingens objekt abonnerar vi på Ibinder ett digitalt pärmsystem. Detta används idag inte fullt ut. Det är önskvärt att dokument tillhörande vår fastighetsförvaltning samlas där.

6.2 Adolf Fredriks kyrka

Motivering

Adolf Fredriks kyrka är väl nyttjad för gudstjänster, kyrkliga handlingar, besök, konserter och repetitioner. Det finns önskemål om att öka antalet dop och externa konserter vilket det finns utrymme för. En genomgång gjordes 2005 med upprättande av en underhållsplan. Där står att den årligen ska uppdateras och underhållsbesiktningar ska göras. Dokumentation om att detta gjordes under dessa år saknas.

2011 gjordes en undersökning av åskskyddet och 2015 en första studie om kyrkans fasad. Detta arbete följdes under 2018-2020 av ytterligare undersökningar av kyrkans yttre. Detta ledde fram till en planerad renovering av kyrkans yttre, fasad, fönster, balustrad, åskskydd och översyn av tak.

Detta arbete planeras till budgetåret 2022. Ett antal nödvändiga åtgärder som identifierats i kyrkans år, rengöring av altarreliefen och Decartmonumentet, vändande av bänkar, översyn och förbättrad styrning av kyrkans belysning samt byte av brandlarmscentral.

Planerade åtgärder

- Kyrkans torn och fasad är i behov av renovering vilken är planerad sedan flera år men nu också projekterats.
- Ansökan om ändring av bänkarnas placering i främre kyrkan är föremål för prövning av Förvaltningsrätten.
- Byte av brandlarmscentral samt förnyelse och komplettering av detektorer. Den befintliga är så pass gammal att reservdelar saknas. KAE är sökt för 2022. Beräknad kostnad 208 000 sökt KAE till 90%
- Rengöring av altarreliefen samt Descartesmonumentet, KAE är sökt för 2022. Beräknad kostnad 140 000, sökt KAE till 75%

Projekterade arbeten i samband med tornets renovering planerat till hösten 2022 KFS har samlat ett antal åtgärder i projektet kring behövlig renovering av kyrktornets yttre. För dessa har KAE sökts för 2021 samt 2022. Ytterligare ansökningar för projektet kommer ev. behöva göras inför 2023.

Arbetena som omfattar kyrkan och gravkapellet har en beräknad totalkostnad på 21.500.000 kronor, varav drygt 630 000 är kostnader för åtgärder på gravkapellet. Liknande projekt har genom åren beviljats 40-50% täckning via KAE alltså 8 600 000-10 750 000. Församlingens kostnad är då 10 750 000-12 900 000. (Enligt KFSs presentationsmaterial) Beslut om igångsättande beräknas ske i inför budgetarbetet 2022 då också besked om sökta KAE 2022 bör inkommit.

KAE för detta är sökt enligt nedan. Se bilaga 6, KFS presentation av projektet

Enligt KFS projektbeskrivning ska det leda till att;

- säkra balustraden för de kommande 100 åren
- säkra klimatskiktet på kyrkan för de kommande 30 åren. Plåt.
- säkra färgskiktet på putsen och själva putsen för minst 50 år.
- säkra stenen i fasaden för de kommande 50 åren, sockel 30 år.
- säkra åskskyddet för de kommande 100 åren
- restaurera Stockholms enda sena 1700-tals kyrka
- Planerade åtgärder som beviljats KAE, kyrkoantikvarisk ersättning 2021:
- Fasadenrenovering inkl. puts och plåt beviljat 40% av 4,6 milj.
- Renovering av fönster och dörrar beviljat 60% av 720 000.
- Renovering av tak beviljat 60% av 520 000.
- Fasadenrenovering inklusive sten, smide och förgyllning beviljat 60% av 1,16 milj.



För projektet ansökta KAE inför 2022

Efter att kostnaderna reviderats från summa 7 milj. 2019 till 21 milj. 2020 har ytterligare KAE-medel ansökts.

- Fasadrenovering, puts och plåt. Ökat kostnad 3,5 milj sökt 75%.
- Målning fönster och dörrar. Ökad kostnad 2,5 milj sökt 90%.
- Takarbeten. Ökad kostnad 2,3 milj. sökt 90%.
- Stenarbeten, smide förgyllning. Ökad kostnad 5,1 milj. sökt 90%.
- Åskskydd. Nytt i projektet, kostnad 1,1 milj ej sökt någon KAE.

Förslag till åtgärder för närmaste tioårsperioden

Två åtgärder har identifierats, prissatts och sökts KUB för men blivit avslaget. Åtgärderna behöver ändå genomföras och bör därför budgeteras och ev. söka KAE eller KUB för.

- Ommålning trapphus till tornet sökt till KUB 2021, avslaget, beräknad kostnad 245 000
- Lagning fotbrädor i bänkarna sökt KUB 2021, avslaget. beräknad kostnad 121 000

Ytterligare väntade åtgärder som inte prissatts:

- Att följa upp och uppdatera den befintliga underhållsplanen från 2005 vad det gäller kyrkans inre och upprätta vård och underhållsplan för att säkerställa att kyrkan förvaltas på ett bra och effektivt sätt och i enlighet med ansvaret för dess kulrutvärde.
- Att i samband med att kyrkans yttre färdigställs upprätta en underhållsplan för kyrkans yttre. Samt då också tidsätta de behov som dokumenterats men inte tagits med i detta projekt.
- Ansökan har lämnats in för att vända ett antal bänkar. Detta för att öka flexibiliteten och bättre anpassa sittplatserna för såväl kyrkliga handlingar som konserter.
- Styrningen av kyrkans ljusutrustning behöver ses över och moderniseras.

Konsekvens

Det är viktigt att en plan för väntade åtgärder tas fram så att framtida kostnader kan förutses och planeras så att också kyrkans bruksvärde och kulturhistoriska värde säkras. Här bör bland annat hänsyn tas till de åtgärder under 5:2 som redan identifierats i tidigare inventeringar och bedömningar.

Det samlade arbete med bland annat fasad och balustradrenovering som föreslås, förutsätter i hög utsträckning att KAE beviljas i sökt och budgeterad omfattning. Då beslut om tilldelning av KAE inkommit behöver en utvärdering göras och en bedömning om samtliga planerade åtgärder kan genomföras utifrån ekonomiska

perspektiv.

Flera av åtgärderna är absolut nödvändiga för att inte behöva vidta åtgärder som att sätta upp skyddsnät och för att inte statusen ytterligare ska försämras andra handlar om byggnadens säkerhet som åskskydd och brand-larmscentral. Det är också viktigt att de åtgärder som görs är grundliga och inte bara ytliga och kortsiktiga reparationer.

6.3 Kyrkogården

Motivering

Kyrkogården anlades redan på 1630-talet inledningsvis för Allmänna barnhuset men snart även som en begravningsplats inom Klara församling. Den är skyddad enligt kulturmiljölagen. Den ägs och sköts idag av församlingen som för detta får ett bidrag från staden som är huvudman för begravningsverksamheten i Stockholm stad. Det garanterade bidraget som ska täcka skötsel och underhåll av kyrkogården och alla investeringar uppgick 2019 till 774 000, samma år var utgifterna 1.196.798. Skillnaden tas från församlingens ordinarie budget. Summan inkluderar detta år också utgifter för de aktuella projekten med minneslunden och askgravplatsen.

Från våren 2021 sköts kyrkogården av en ny entreprenör. Kostnaderna för skötseln har i samband med detta ökat. Skötseln av de kulturhistoriskt viktiga gravarna är eftersatt. Staden vill att vi investerar i ny belysning och att vi tar över driften av den samma. Under 2021 planerar församlingen anläggande av en askgravplats.

Pågående åtgärder 2021

- Sökning efter aktuella gravrättsinnehavare har gjorts medelst skyltar på gravarna under några år. En lista kommer att göras över de gravar, där ingen gravrättsinnehavare har gett sig till känna. Ett par gravar har återlämnats till församlingen och ett antal gravar tycks inte ha någon gravrättsinnehavare. Beslut ska fattas om borttagning av stenar från dessa gravar så att de kan användas på nytt.
- Kulturgravarna, KML-gravar. Dessa omfattar 87 mycket värdefulla och 13 värdefulla gravar. Det finns en inventering och en vårdplan för varje gravsten. En uppdaterad lista på vilka gravar som är "mycket värdefulla" ska finnas och skickas till Länsstyrelsen. KFS bedömning är att man bedömt för många som mycket värdefulla och att detta behöver ses över innan förteckningen skickas in. Genomgång görs av KFS, Carolina Hösöyen och Kh Annika Millde. Då detta är gjort behöver en plan för deras vård och skötsel läggas upp. En plan som sträcker sig över flera år för att fördela kostnaderna över tid.

Förslag till åtgärder för närmaste tioårsperioden

Som en konsekvens av det som synliggjorts under arbetet med lokalförsörjningsplanen gav kyrkorådet vid sitt sammanträde den 23 februari 2021 uppdraget att närmare utreda kostnaderna för kyrkogården och alternativen till förvaltning. Detta kommer att ske parallellt med färdigställandet av LFP enligt följande

- att närmare undersöka och analysera kyrkogårdens väntade intäkter och kostnader
- att slutföra inventering av kulturgravarna och göra beräkningar av kostnaderna för deras skötsel
- att undersöka vad det skulle innebära att låta Kyrkogårdsförvaltningen Stockholms stad överta skötsel och drift av kyrkogården. Alternativt ta upp ett samtal om fortsatt skötsel och möjligheter som finns att söka för de dyrare projekten som t.ex. renovering kulturgravarna och övertagande av ansvaret för belysningen.

Att vid beslut behålla skötsel och drift av kyrkogården i egen regi:

- Anlägga den planerade askgravplatsen.
- Planera för ny belysning av kyrkogård och kyrkofasad.
- Följa upp och uppdatera den befintliga vård och underhållsplanen från 2007

Tre av de åtgärder som behöver genomföras och som av KFS planlagts till att utföras i samband med att ev. askgravplats anläggs.

- Renovering av grusgångar (inventering 2007)
- Byte av plattor i norra och södra gångarna från betong till kalksten eller granit (inventering 2007)
- Byte av trasiga stenplattor i norra och södra gångarna (inventering 2007)

Tidigare identifierade åtgärder som inte är planerade

- Mur Holländargatan/Adolf Fredriks kyrkogata. Nedsjunket block vid västra entrén riktas (inventering 2007)
- Rostskydd och målning av staket, grindar (inventering 2007)
- Tätning av fogar i mur mot Sveavägen (inventering 2007)
- Det finns behov av att ta itu med/gripa sig an de gravar som inte sköts trots att det finns en gravrättsinnehavare. Åtgärderna ska ske enligt fastlagda rutiner. Processen ska dokumenteras och får löpa under ett par år.

Konsekvens

Det är viktigt att en plan för väntade åtgärder tas fram så att de framtida kostnaderna kan förutses och planeras så att också kyrkans bruksvärde och kulturhistoriska

värde säkras.

Här bör bland annat hänsyn tas till de åtgärder under 5:2 som redan identifierats i tidigare inventeringar och bedömningar.

Kyrkogården har flera stora väntade kostnader som inte kommer att täckas av de grundbidrag som idag erhålls från Kyrkogårdsförvaltningen Stockholms stad. Vi kan välja att överlämna ägandet och skötseln eller ta upp en diskussion om bidragets storlek, skjuta till medel från medlemsavgiften, eller öka intäkterna med hjälp befintligt bidragssystem. Detta sistnämnda innebär att vi ökar antalet gravsättningar så att kyrkogården kan finansiera sig själv. Askgravplatsen är en möjlighet som bedöms öka antalet attraktiva möjligheter till gravsättningar på vår kyrkogård.

Vad det gäller våra kulturgravar har dessa länge varit eftersatta och en plan för att ta hand om dessa kan därför givetvis löpa över en längre tid.

Belysningen av kyrkogården som Stockholms stad vill att vi ska ta över ansvaret för kan bli föremål för ett akut beslut om staden plötslig beslutar sig för att avsluta sitt ansvar.

6.4 Skolhuset

Motivering

Det finns inte några inventeringar gjorda för skolhuset. Enligt KFS bedömning behöver installationer göras om till en kostnad av ca 5 miljoner inom tioårsperioden. Dess yttre bedöms vara i gott skick. Fastigheten inrymmer idag ett antal kontor för externa hyresgäster. Fastigheten bidrar till församlingens ekonomi.

Efter en noggrann genomlysning i samband med renoveringen av Å13 kring lämpligheten att använda skolhuset för vår egen församlingsexpedition och mindre samlingslokal, drogs slutsatsen att detta inte är lämpligt. Lokalen kan fortsatt hyras ut. På källarplanet finns församlingens verkstad, viss förvaring och personaldusch. Inom 10 årsperioden väntar en stamrenovering och förnyade invändiga ytskikt.

Förslag till åtgärder för närmaste tioårsperioden

För skolhuset finns ingen vård och underhållsplan framtagen. De olika lokalerna har vid olika tillfällen renoverats och har därmed olika status.

- Ytskikt och installationer inom tio år, kostnad ca 5 milj.
- En tidsplan för när ev. renoveringar skapas.
- Fuktskadorna i källaren undersöks.
- En underhållsplan för fastighetens inre och yttre tas fram.
- Möjligheten för församlingen att sälja fastigheten utreds. Är det rättsligt möjligt, är det praktiskt möjligt, är det önskvärt. Den enda anledning som kan ses till detta är som alternativ till att sälja Ångermanland 13

Konsekvens

Skolhuset står i nära förbindelse med kyrkogården och församlingen. Bottenvåningen kommer att under renoveringen av Å13 behövas som utrymningslokal för församlingsexpedition, verksamhetslokal och några arbetsplatser.

Efter renoveringen planeras för att åter hyra ut bottenvåningen till en extern hyresgäst. Den kan också i en ev. framtida pastoratbildning eller sammanslagning vara en möjlig lokal för verksamhet och kontor för mindre enheter.

6.5 Gravkapellet

Motivering

Gravkapellet tillhör samma fastighet som resten av kyrkogården och därför är även denna blåmärkt. Den används idag som förråd delvis för kyrkogårdens skötsel.

Byggnaden är i behov av åtgärder såväl inuti som utanpå. Av den konditionsbesiktning och underhållsplan som togs fram 2007 är väldigt lite åtgärdat.

Här finns möjlighet att utreda alternativt användande.

Projekterade arbeten i samband med tornets renovering planerat till hösten 2022

KFS har samlat ett antal åtgärder i projektet kring behövlig renovering av kyrktornets yttre. Bland annat en renovering av gravkapellets yttre, beräknad totalkostnad drygt 832 000. För detta har församlingen sökt KAE, 75% för 2022.

Stiftet har sedan ansökan inlämnats uppmanat oss att i första hand söka bidrag för åtgärderna från Kyrkogårdsförvaltningen och vid avslag därifrån åter söka KAE inför 2023.

Åtgärder som är planerade i samband med kyrkans fasadrenovering som KAE sökts för

I samband med kyrkans renovering åtgärdas gravkapellets yttre. Renovering av smidesgaller, avfärgning, rep och infärgning av fasaden, renovering av fönster och dörrar samt omläggning av trappan.

- Fasadrenovering, putsarbeten beräknade till 278 000
- Plåtarbeten i fasad, beräknade till 65 000
- Målningsarbeten, fönster och dörrar. Beräknade till 250 000
- Stenarbeten. Beräknad kostnad 37 500

Förslag till åtgärder för närmaste tioårsperioden:

- att utreda kapellets användning
- att upprätta renoverings och underhållsplan för dess inre och i samband med att

det yttre färdigställts också upprätta underhållsplan för dess yttre.

Från tidigare underhållsplan finns dessutom två åtgärder som inte är åtgärdade.

- att byta ut elinstallationen och uppdatera densamma inom närmaste 20-årsperiod, alltså före 2027 (Från besiktningen 2007)
- att ersätta stegen ner till källaren med en trappa för bättre utnyttjande.

Konsekvens

Gravkapellet har sedan länge ett eftersatt underhåll. Om man inte gör en helhets-satsning så bör en tidsplan för nödvändiga åtgärder upprättas för att förhindra förfallet.

6.6 Församlingshuset – Fastigheten

Planerade och aktuella åtgärder:

Med start tidigt 2022 planeras en inre renovering av Ångermanland 13. Samt ev. ombyggnad av vindsvåning till lägenheter.

Detta för med sig att installationer och ytor renoveras. Detta betyder bland annat:

- Stambyte, ny el och totalrenovering 8 st bostäder, BOA 1159 m2, samt lägenhet – nuvarande kontor för KFS, BOA 174 m2
- Ventilation Bostäder
- Renovering av vind, källare, trapphus, tvättstuga ny service och elrum. BTA ca. 1010m2
- Stambyte wc/pentry, ny el, ny ventilation, renovering ytskikt samt justering rumsindelning församlingens lokaler LOA 1198m2, 3st lokaler – endast stambyte pentry / WC
- Stambyte wc/pentry, ny el, renovering ytskikt och ventilation, scoutlokal, LOA 217m2
- Renovering innergård, nytt ytskikt, gårdsmiljö, Ca yta: 200m2
- Nya säkerhetsdörrar, lgh och lokaler.
- Spillvattenledningar, värmesystem och ventilation.

Förslag till åtgärder för närmaste tioårsperioden

Om hela den planerade renoveringen genomförs kommer mycket av underhållet ”nollställas”. Det blir därför förhållandevis lätt att upprätta en underhållsplan för framtiden. För de delar som inte kommer att omfattas av renoveringen måste tidpunkten för respektive åtgärd fastställas i samråd med den av församlingen anlitade fastighetsförvaltaren.

- Renovering av fasader
- Stenpartier. Enligt rapport bör stenbyten planeras in vid nästa fasadrenovering. En översyn med skylift bör under tiden göras vart 3-5 år avseende säkerheten.
- Balkonger ev. aktuella att ta med i pågående renoveringsprojekt.
- Tak, Om ombyggnad av vind ej genomförs har yttertaket lång livstid kvar. Dock behöver under den perioden nedre takfallens gemisrännor bytas ut.
- Byte av fönster för bättre energivärde och för ljudisolering

- Hiss

Konsekvens

Under senare år har flera läckor i avloppssystem förekommit och flera av installationerna är i behov av utbyte. Den mindre renoveringen av stammar som gjordes för ett antal år sen har inte varit tillräcklig. Det samma gäller elinstallationerna som frekvent behöver åtgärdas.

Fördelen med att genomföra de genomgripande åtgärder som föreslås under den kommande renoveringen är att det kan ske på ett kostnadseffektivt sätt. Fastigheten kommer med några få undantag ur underhållssynpunkt vara ”nollställd”. En underhållsplan upprättas för det som återstår och för det som ingått i renoveringen.

Risken med att göra hela den tänkta renoveringen är att kostnaderna kan bli så höga, att uppsatta mål för personal, verksamhet och lokalförsörjning för församlingen äventyras. Avvägningar mellan förvaltningen av fastigheten och församlingsverksamheten behöver göras. Februari 2021 presenterades en investeringsanalys för kyrkorådet som då beslutat om att också inhämta en finansieringskalkyl från PWC. Detta som underlag för kommande beslut om renoveringens start och omfattning.

6.7 Församlingshuset – Församlingsvåningen

Motivering

I samband med den stamrenovering som är beslutad har i samråd med personalen behoven av förbättringar av församlingslokalerna setts över. Framförallt är det förbättringar som kan öka möjligheten till ett mer flexibelt och effektivt nyttjande med ökad möjlighet att hyra ut lokalerna. En bättre anpassning till barn och till dem med funktionshinder.

Ventilationen av verksamhetslokalerna är idag är otillräcklig. Det finns också behov av mer verksamhetsanpassad utrustning som kan korta ställtiderna mellan verksamheter, förnyad AV-utrustning samt nya och förbättrade entréer.

Projektering pågår enligt tidigare beslut

Förslag till kommande åtgärder:

Att genomföra den renovering om är beslutad

Att upprätta skötsel och underhållsplaner efter slutförd renovering.

Konsekvens

Renoveringen ger fräschare lokaler och underlättar ett effektivare nyttjande av dem och ger större möjligheter till olika alternativ vid förhyrning till grupper och konferenser samt ett ytterligare alternativ för att anordna dopkaffe i våra lokaler.

6.8 Församlingshuset – Kontorsplan

Motivering

Kontorsplanet, våningsplan ett, inrymmer församlingsexpeditionen. Sedan Gustaf Vasa församling flyttat ut har ytan blivit för stor så att en del idag tillfälligt hyrs ut. Lokalerna är slitna, stambyte, ny el, renovering av toalettutrymmena är nödvändiga likaså en bättre ventilation behövs. Lokalerna behöver också anpassas så att delar av den kan hyras ut till extern hyresgäst. Båda kontoren behöver tillgång till trapphuset på Kammakargatan för att ge tillgång till hiss.

Under projekteringen av fastighetens renovering har ritningar för plan 1 tagits fram efter samråd med personalen. Planen beskriver de behov som finns för församlingsexpeditionen och för en delning av våningsplanet.. En delning som också möjliggör att med en mindre förändring foga ihop de två kontoren till ett vid ändrade behov.

Förslag till kommande åtgärd:

Att renovera och bygga om lokalerna enligt upprättad ritning att dela våningsplanet mellan egen expedition och hyresgäst på ett inkomsteffektivt sätt. Att upprätta skötsel och underhållsplan för lokalerna efter utförd renovering.

Konsekvens

Med det förslag som innebär att församlingsexpeditionen får den större delen av våningsplanet tillgodoses de behov som synliggjorts i samråd med personalen.

Den alternativa placeringen med kontorslandskap, där flera placeras i samma rum ger sämre möjlighet till samtal med de som söker kontakt oavsett om det sker med besök eller via telefon eller datakommunikation, vilket är allt vanligare.

Vi har flera exempel på att personalens arbetssituation påverkas mycket negativt av att dela rum, vilket kan leda till sjukskrivning. Genom delningen skapas en attraktiv del för uthyrning.

6.9 Församlingshuset – Hyreslägenheter

Motivering

Lägenheterna är idag i olika skick efter punktvisa insatser. Återkommande fel med avlopp och el visar på vikten av renovering. I samband med renoveringen kommer den tidigare kyrkoherdebostaden på plan 4 som idag är KFS kontor åter tas i bruk som bostadsyta och delas i två lägenheter. Av de övriga åtta lägenheterna planeras

ytterligare två att delas.

Skisser och planer har också tagits fram för att inreda ett antal lägenheter på vindsplanet. I december 2020 kom ett avslag på bygglovets då fastighetens yttre allt för mycket skulle förändras. Det betingar också en hög kostnad att inreda vinden. Under våren 2021 väntas beslut efter det att finansplan tagits fram och slutligt beslut kring renoveringen ska fattas av kyrkorådet.

Förslag till kommande åtgärd

Renoveringsarbetena planeras starta tidigt 2022. Vid årsskiftet 20–21 förväntas en presentation av en investeringskalkyl. Utifrån denna sker sedan en planering av renoveringens storlek och en kompletterande översyn av lokalernas nyttjande. I samband med renoveringen behöver beslutas om vilka som kan få hyra de nya lägenheterna och vilka bestämmelser och rutiner som ska gälla.

6.10 Slutord – tankar inför fortsatt arbete och kommande uppdatering

Framtagandet av vår församlings första lokalförsörjningsplan skedde 2021 i enlighet med kyrkomötets beslut att varje församling till 1/1 2022 ska ha en av kyrkofullmäktige godkänd lokalförsörjningsplan.

Som beskrivits i detta dokument är det framtaget under en tid i församlingen, då flera processer vad det gäller våra fastigheter. Omfattningen av vissa renoveringar och investeringar är därför vid framtagandet av detta dokument ännu inte fastställda. Det pågår också förhandlingar om förvaltning och projektledning för våra fastigheter för den kommande avtalsperioden, som börjar 1/1 2022.

Som redogjorts under kapitel 6 står vi inför flera kostsamma utgifter för vårt bestånd. Detta behöver så snart som möjligt prioriteras, kostnadsberäknas och tidsmässigt planeras. Detta görs lämpligast i samråd med den då aktuella fastighetsförvaltaren.

Detta arbete bör genomföras för att vara ett stöd till församlingens beslutande organ och de anställda de kommande åren. Det blir också en naturlig grund till kommande uppdatering av lokalförsörjningsplanen.



