

Handläggare
Ylva Berglund
Telefon: 0850826791**Till**
Fastighetsnämnden
2021-04-27

Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, Kartagos backe 3

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, Kartagos backe 3, som underlag för kommande genomförandebeslut, upp till belopp enligt bilaga 1.

Sammanfattning

Kungsholmens brandstation har varit belägen på samma plats sedan byggnaden uppfördes på 1930-talet och den geografiska placeringen är fortfarande väldigt viktig för att brandförsvaret effektivt ska kunna nå hela det geografiska området.

Brandstationen är idag i stort behov av en teknisk upprustning och verksamhetsanpassning så att räddningstjänsten kan fungera optimalt och bedrivas på ett modernt och effektivt sätt.

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden avseende om- och tillbyggnad samt teknisk upprustning av stationen i november 2019.

Genom ombyggnaden ska byggnaden upprustas tekniskt samt verksamheten koncentreras fysiskt nära markplan för att korta utryckningstiden och uppfylla tillgänglighetskrav och möjliggöra ett tillskapande av könsneutrala utrymmen. I och med ombyggnaden kommer 755 kvm kontorslokaler att frigöras, möjliga att hyras ut till en stadsintern hyresgäst.

Planeringsarbete bedöms starta i maj 2021 och genomförandebeslut planeras till kvartal ett 2022, med produktionsstart under kvartal tre samma år. Överlämning till hyresgäst beräknas ske kvartal ett 2024.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Kungsholmens brandstation är belägen på Kronobergsgatan 2 på Kungsholmen, inom fastigheten Kartagos backe 3. Brandstationen har varit belägen på samma plats sedan byggnaden uppfördes på 1930-talet och Kungsholmen fick en egen station. Byggnaden hyrs idag ut till Storstockholms Brandförsvär, SSBF, samt ett antal bostadshyresgäster och omfattar cirka 3 700 kvm BTA med en uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvm.

Kungsholmens brandstation har uppnått sin tekniska livslängd och är i stort behov av en större byggnadsteknisk upprustning samt utbyte av samtliga tekniska installationer. Dessutom behöver byggnaden anpassas för att brandförsvaret på ett modernt och effektivt sätt ska kunna bedriva sin verksamhet och svara för att räddningstjänsten fungerar optimalt. Den geografiska placeringen är väldigt viktig för att brandförsvaret ska kunna nå ut till hela sitt täckningsområde.

Som underlag inför inriktningsbeslutet är en programhandling framtagen. Programhandlingen bygger på en förstudie där olika ombyggnadsalternativ utretts och ett av förslagen nu ligger till grund för programhandlingen. Lokalprogram har tagits fram tillsammans med SSBF och programhandlingen är förankrad med SSBF.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnd i november 2019 (Dnr FSK 2017/382).

Ärendets beredning

Samråd har skett med stadsledningskontoret 2021-03-31.

Beskrivning av projektet

I ombyggnaden planeras utbyte av samtliga tekniska installationer. Det behöver kompletteras med ett nytt ventilationsaggregat för att uppfylla myndighetskraven, vilket kommer placeras på vinden och därmed kräver förstärkning av bjälklaget. Byggnadens yttre skal, så som fönster, tak och fasad, renoveras och terrassbjälklag tätas. Byggnaden kompletteras med kyla för att uppnå en god inomhusmiljö. Trapphusen kompletteras med hiss för att uppnå tillgänglighetskraven.

SSBF hyr större delen av byggnaden, men ytorna kan inte fullt ut nyttjas då de inte är anpassade till dagens arbetssätt, bland annat saknas ytor anpassade för verksamheten på bottenvåningen kopplat till vagnhallen. Genom ombyggnaden ska verksamheten koncentreras fysiskt nära markplan för att korta utryckningstiden samt uppfylla arbetsmiljö- och tillgänglighetskrav. I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerade kläder och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt, vilket bidrar till en förbättrad arbetsmiljö. Brandstationen ska även kompletteras med könsneutrala omklädningsrum. Vidare kompletteras byggnaden på gården med en utbyggnad för att rymma verksamheten och därigenom korta tiden för utryckning (anspänningstiden). Detta medför att cirka 750 kvm kontorslokaler frigörs i de övre delarna av byggnaden, möjliga att hyra för en stadsintern kontorshyresgäst.

Bygglov kommer att krävas för fasadändringar och tillbyggnad på gård, men ombyggnaden ryms inom nuvarande detaljplan. I byggnaden finns bostadshyresgäster sedan tiden då brandmännen också bodde på stationen och idag finns fyra bostadslägenheter kvar. Detaljplanen stödjer dock inte bostäder varför bostadshyresgästerna kommer att erbjudas ersättningslägenheter.

Evakuering och tillfällig brandstation

Under tiden fastigheten byggs om kommer samtliga verksamheter att behöva evakueras. Bostadshyresgästerna kommer erbjudas ersättningslägenheter. För SSBFs verksamhet planerar kontoret för en tillfällig brandstation på området vid Sankt Görans sjukhus och dialog med Region Stockholm pågår. Det geografiska läget är mycket viktigt för att räddningstjänsten ska kunna fungera under renoveringen.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet planerar för både solpaneler och laddstolpar.

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönmärkt enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

En barnkonsekvensanalys har utförts och under kommande skede ska den kompletteras ytterligare. Stationen tar regelbundet emot besök av barn; en verksamhet som ingår i det förebyggande brandskyddsarbetet.

Byggnaden kommer att tillgänglighetsanpassas med bland annat två hissar.

I enlighet med SSBFs krav så ingår i ombyggnaden att tillskapa könsneutrala utrymmen för att främja jämställdhet och bland annat ska dusch- och omklädningsrum anpassas. Ombyggnaden följer *Social byggnorm* – en arbetsmetod som syftar till att utveckla jämlika fysiska arbetsmiljöer som har tagits fram av bland annat Södertörns högskola.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och SSBF.

Kommunikation

En kommunikationsplan och en aktivitetsplan är framtagna. Förutom hyresgästerna utgörs berörda av närboende samt verksamheter i området.

Investeringens mål och syfte

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

- *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och att Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i:* Kungsholmens brandstation kan ses som en del av flera stadsövergripande projekt inom trygghets- och civilförsvarsområdet. Flera av kontorets fastigheter är äldre och målet är att även de ska kunna nyttjas i ett moderna samhälle.
- *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt och att Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö:* Brandförsvaret måste kunna följa och utvecklas tillsammans med en växande och dynamisk storstad. Brandstationen tillgänglighetsanpassas, vilket är ett lagkrav, men det kommer också att ha betydelse för det förebyggande brandskyddsarbetet som görs tillsammans med barn.
- *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden och att Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna:* Kungsholmens brandstation ingår i det fastighetsbestånd som ska ligga på staden att sköta. Genom ombyggnaden erhålls effektivare och mer funktionella ytor för stationen som sådan, samtidigt som möjligheten skapas att ta in ytterligare en stadsintern hyresgäst, vilket därigenom bidrar till en effektivisering av fastighetsbeståndet.

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav samt är långsiktigt hållbar genom att vara verksamhetsanpassad och uppfyller moderna tekniska- och lagkrav. En modern och verksamhetsanpassad brandstation skapas genom att samla verksamheten nära markplan, för att på så sätt korta uttryckningstiden samtidigt som tillgänglighets-, arbetsmiljö-, jämlikhets- och säkerhetskrav uppfylls.

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret beslutat om en ny ordning där beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggöres all information.

Tidplan

Projektet bedöms ha ett behov av ett genomförande inom ett kortsiktigt tidsperspektiv (2-5 år).

Planeringsarbete från	Q2 2021
Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	Q1 2022
Bygghandlingsprojektering, start	Q1 2022
Upphandling av entreprenad	Q3 2022
Produktionsstart	Q3 2022
Inflytt hyresgäst	Q1 2024

Risk och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som hög med anledning av byggnadens ålder, skick, kulturklassning och belägenhet inom tättbebyggt område, samt tillkommande evakueringslösning.

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras.

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Åtgärder
Byggnaden är i stort behov av en teknisk upprustning. Om projektet förskjuts i tid riskeras stationens funktionalitet.	medel	Risk att byggnadens funktionalitet försämras. Projektet arbetar för en så god framdrift som möjligt.
Risk om föreslagen evakueringsplats inte fungerar.	hög	Projektet har en dialog med regionen och kommer att arbeta vidare med ett avtal under nästa skede. Projektet har också diskuterat ytterligare en möjlig plats för evakuering.
Risk för tidsförskjutning om ersättningslägenheter för bostadshyresgäster inte kan hittas i tid.	medel	Projektet kommer då istället att behöva lösa evakuering med evakueringslägenheter. Fastighetskontoret har en pågående dialog bostadsförmedlingen som kan hjälpa till att hitta ersättningslägenheter.
Risk om delar av golv inte kan sänkas i gym.	medel	Gym är placerat i källaren på samma plats som idag. Vissa nya efterfrågade maskiner kräver något högre takhöjd varför en sänkning av delar av golvbjälklaget planeras. Om det inte skulle fungera behöver de maskiner som kräver större takhöjd placeras på annan plats i byggnaden.
Risk förknippad med upphandling av entreprenad.	medel	Om upphandling av entreprenad överklagas innebär det en tidsförskjutning i genomförande mot nuvarande huvudtidplan. Detta skulle även kunna äventyra planerad evakueringslösning.
Byggnadens läge inom stenstaden med närliggande bostäder och livligt gatuutrymme nära inpå. Etablerings- och upplagsplatser är begränsade, lika så utrymme för transporter.	medel	God planering krävs av logistik och material till och från byggarbetsplatsen.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till genomförandebeslut under kvartal 1 2022.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning med nuvärdeskalkyler – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-04-13
Lars Cha, Avdelningschef	2021-04-13