

Handläggare
Magnus Karman
Telefon: 08-50827036**Till**
Fastighetsnämnden
2025-10-21Thomas Lundberg
Telefon: 08-50811770Servicenämnden
2025-10-28

Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt *Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C* och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Serviceförvaltningens förslag till beslut

1. Servicenämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt *Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C* och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
2. Servicenämnden ger serviceförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt *Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
3. Servicenämnden ansöker hos kommunstyrelsen om godkännande av serviceförvaltningens förslag till genomförandebeslut för projekt *Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C*.
4. Servicenämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Även stadsledningskontoret kommer förhyra del av lokalerna och fattar ett likalydande beslut kring deras del av projektet i särskild ordning.

Sammanfattning

Glasbruket 3 på Hantverkargatan 3A–C i Stockholm har sitt ursprung i Kungsholms glasbruk från 1680-talet och har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden uppfördes 1884–1885 och utvidgades 1908–1910. Efter att staden köpte fastigheten på 1940-talet har den använts för kontorsverksamhet och har med åren fått ett större underhållsbehov.

Fastighetskontoret planerar nu att anpassa byggnaden till moderna kontorslokaler, med öppna och flexibla lösningar. Samtidigt tas hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnaden är idag ett skyddsobjekt, vilket kommer upphävas i samband med renoveringen.

Serviceförvaltningen och stadsledningskontoret blir hyresgäster. Även en lokal för fastighetskontorets entreprenörer tillskapas i byggnaden samt en större möteslokal iordningställs i källarplanet, vilken får en egen ingång.

Stadsledningskontoret fattar beslut om projektet i egen ordning.

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 2, 2028.

Ärendet

Bakgrund

Namnet Glasbruket har sitt ursprung i Kungsholms glasbruk som etablerades på platsen under 1680-talet. Glasbruket hade sin höjdpunkt på 1700-talet, då bruket var en av Sveriges förnämsta tillverkare av glasvaror som exporterades till andra europeiska länder. Efter att bruket lagts ner köptes tomten år 1816 av det nybildade Karolinska Institutet. 1884-1885 uppfördes byggnaden på Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C. En utbyggnad tillkom år 1908-1910 för att husera nya vårdinrättningar. Under mitten av 1940-talet köpte staden fastigheterna i kvarteret Glasbruket och har sedan dess nyttjat byggnaderna för kontorsverksamhet.

Den aktuella byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden och ett vårdprogram finns framtaget.

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna byggnader. I enlighet med målsättningen har

fastighetskontoret tagit fram ett antal lokaler i det egna beståndet som kan komma i fråga för uthyrning till stadens fackförvaltningar och bolag. Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C lämpar sig särskilt väl för uthyrning till stadsinterna hyresgäster med sin närhet till Stadshuset.

I slutet av augusti 2024 meddelade stadsledningskontoret att flera förvaltningars och bolags huvudkontor skulle flytta till nya lokaler de kommande åren. Serviceförvaltningen tilldelades lokaler på Hantverkargatan 3 A-C. Serviceförvaltningen hyr för närvarande lokaler i Palmfelt Center. Palmfelt Center ägdes tidigare av det kommunala fastighetsbolaget S:t Erik Markutveckling AB, men har sålts till Atrium Ljungberg.

I dagsläget är fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3 A-C ett skyddsobjekt. I samband med att man evakuerar verksamheterna inför renoveringsarbetet förviner skyddsbehovet och en ansökan kommer göras om att fastigheten inte längre behöver vara ett skyddsobjekt.

Tidigare beslut

2023-08-26 Utredningsbeslut, dnr FSK 2023/280

2025-04-22 Reviderat utredningsbeslut, dnr FSK 2023/280

2025-06-17 Inriktningsbeslut, dnr FSK 2023/280

2025-06-24 Inriktningsbeslut, dnr SER 2025/294

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med serviceförvaltningen och stadsledningskontoret. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-09-18.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar en modern kontorsbyggnad som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Lokalerna är idag inte optimala för modern kontorsverksamhet och fastighetskontoret har förberett för lokalutformning med öppet kontorslandskap och flexibel kontorslösning. Utredning tillsammans med antikvarie från Stadsmuseet har genomförts för att se hur det varsamt går att modifiera lokalerna till dess fulla potential.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Serviceförvaltningen kommer hyra tre våningsplan i byggnaden och stadsledningskontoret kommer hyra ett våningsplan. Dessutom kommer ett större konferensrum med tillhörande pentry och egen ingång tillskapas i källarvåningen, samt en lokal för entreprenörer som utför arbeten i Stadshuset och Glasbruket.

Samtliga tekniska installationer kommer att bytas ut till moderna energieffektiva lösningar anpassade för ett flexibelt kontor. Tillgänglighet både inom byggnaden och i entréer har utretts och flertal åtgärder behöver genomföras för att nå dagens kravställning.

Sprinkler ska installeras, främst med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, och kommer samtidigt bidra till en bättre lösning gällande utmaningen med att skapa utrymningsvägar.

Fönstren kommer renoveras eller bytas ut beroende på dess skick. Fasadputsen kommer behöva lagas på vissa ställen och färgas om i samband med fönsterrenoveringen. Taket behöver målas om och taksäkerhetsanordningar kommer åtgärdas.

Byggnadens fuktsäkerhet, framförallt i källarplan, behöver kompletteras. Förhöjda radonhalter i källaren kommer hanteras.

Värmesystemet har setts över och radiatorer kommer bytas ut då de befintliga är i dåligt skick. Äldre radiatorer med kulturhistoriskt värde ska tas omhand, renoveras och återinstalleras.

Hela avloppssystemet kommer bytas ut inklusive avloppsrören under plattan i källaren.

Elanläggningen, ställverket och den inkommande elservisen behöver bytas samt kapaciteten utökas inför kommande renovering av utomhusmiljöer, där installation av utökat antal laddstationer för elbilar ska ingå.

Byggnaden ska vara enkel att förvalta ur ett teknik- och drift-perspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för driftpersonal och hyresgäster.

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 2, 2028.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ett projektanpassat miljöprogram har tagits fram. Solcellsanläggning på taket har utretts, men de antikvariska värdena samt ett stort antal takgenomföringar gör det svårt att installera solceller. Åtgärder för skyfall hanteras genom att det exempelvis görs åtgärder till de trappor som finns till källarplan, belägna på 3 B och C. Radonhalter har konstaterats i källaren och kommer hanteras. Radiatorer kommer bevaras i den mån det är möjligt för att bevara det tidsenliga

utseendet. Befintliga fönster renoveras varsamt och återanvänds. Nya fönster ska undvikas, då de förändrar husets uttryck samt stadsbilden. Dörrpartierna kommer renoveras i den mån det behövs. De dörrpartier som behöver tas bort på grund av ändrad planlösning sparas för att återanvändas i andra delar av Glasbruket där de passar in.

Sophantering kommer att finnas i separat byggnad inom kvarteret Glasbruket, som färdigställs inom ett eget projekt. Inventering för möjligt återbruk utförs. I samband med rivningen kommer stadens återbrukscentral, som är under uppbyggnad, ges möjlighet att återbruka byggmaterial enligt den återbruksstrategi som är under framtagande inom staden.

Byggnaden ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig genom hela projektet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls. För att lösa tillgängligheten så kommer en förbindelsegång byggas mellan hus A och B på plan 5.

Antikvariska aspekter

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket är den högsta klassen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och har använts som beslutsunderlag i projektet. I vårdprogrammet beskrivs såväl exteriöra som interiöra kulturhistoriska värden. Stadsmuseets antikvarier har varit med under hela projekteringen som antikvariskt sakkunniga. De antikvariska värdena innebär dock hinder för en god anpassning för den fysiska tillgängligheten. Exempelvis kommer nya hissar, som skulle behövas, inte kunna installeras då det bedöms innebära för stora ingrepp i byggnaden.

Investeringsens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden anpassas efter hyresgästernas framtagna behov.

Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom återvinning vid uppvärmning av lokaler samt genom lägre energiförbrukning.

Serviceenämndens mål och syfte

Serviceenämndens kärnverksamhet är i huvudsak gemensamma administrativa processer och tjänster som utförs på uppdrag av kommunstyrelsen, nämnder eller bolagsstyrelser.

Serviceförvaltningen har för närvarande cirka 420 anställda som alla har sin arbetsplats på huvudkontoret.

Serviceförvaltningens verksamhet förändras ständigt genom att nya uppdrag tillkommer samtidigt som befintliga effektiviseras och automatiseras. Det ställer stora krav på flexibla lokaler.

Förvaltningens nuvarande kontor är aktivitetsbaserat och indelat i olika zoner. Det finns inga fasta arbetsplatser på kontoret utan medarbetarna väljer den zon som passar bäst till den pågående arbetsuppgiften. Medarbetarna arbetar även hemifrån eller hos kund två till tre dagar i veckan.

Serviceförvaltningen har inlett arbetet med att se över den befintliga visionen för huvudkontorets lokaler, bland annat med att utveckla och digitalisera arbetssätten. En utmaning med de nya lokalerna kommer att bli att anpassa det aktivitetsbaserade arbetssättet att fungera på tre våningsplan till skillnad mot idag, då alla sitter på samma våning. En annan utmaning kommer vara akustiken.

Serviceförvaltningen har mycket telefoniarbete med ansvar för stadens kontaktcenter och löpande support till andra förvaltningar. Dessa uppdrag kräver särskilda åtgärder där lokalerna behöver anpassas för att säkra en god arbetsmiljö samt säkra en kvalitativ kundservice utan överhörning mellan samtal.

Serviceförvaltningen ser även utmaningen med att skapa fungerade förrådsytor.

Serviceförvaltningen har startat ett internt projekt för att i dialog med fastighetskontoret planera för hur lokalerna kan nyttjas på bästa sätt. Att flera förvaltningar har sina lokaler i samma byggnad ser serviceförvaltningen positivt på. För närvarande är förvaltningen samlokaliserad med arbetsmarknadsförvaltningen och har byggt upp flera gemensamma stödfunktioner. Detta samarbete kommer tyvärr att upphöra till följd av flytten. Serviceförvaltningen är positivt inställd till och ser effektiviseringsvinster med ett motsvarande samarbete med en eller flera förvaltningar i den nya lokaliseringen.

Övergripande mål och syfte

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm med en stabil och hållbar*

ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla, genom att tillhandahålla kontorslokaler för stadens verksamhet.

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*, genom att projektet ska inhysa stadsinterna hyresgäster vars medarbetare ges möjlighet att utföra sitt arbete i renoverade lokaler.

Projektets genomförande bidrar vidare till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*, genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden. Byggnadens energivärden minskar med hjälp av effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Genom detta projekt följs fastighetsnämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Bidra till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut	Q3 2025
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q4 2025
Produktionsstart	Q1 2026
Produktion klar	Q2 2028
Tillträde hyresgäster	Q2 2028

Ekonomi

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

Att fler förvaltningar hyr från stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete.
- Energieffektivare byggnad.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av verksamheter.
- Kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad som ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.

Serviceförvaltningen ser positivt på att flytta till lokaler belägna på Kungsholmen. Detta kommer att underlätta kontakterna med processägarna vid stadsledningskontoret och därmed möjliggöra en närmare samverkan.

Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

Risk	Konsekvens	Notis
Inflationen och ökande byggpriser	Låg	Oklarheter i dagens samhälle.
Okända problem i äldre byggnad	Hög	Okänd uppbyggnad av väggar och bjälklag.
Hyresgästen gör ändringar i sent skede	Mellan	Då stadsledningskontoret som hyresgäst kommit in i sent skede kan det medföra ändringar som kostar mer och drar ut på tiden.
Rivning av befintliga installationer	Hög	Riskerar att bli avsevärt mycket mer omfattande än vad konsulterna har angett då tillgång till byggnad har varit begränsad.
Att bjälklaget i bottenplattan är sämre än vad uppmärksamhetsundersökningar	Mellan	Att betongplattan är sämre än vad bedömts då bilning och sågning i bottenplattan kan medföra problem.

Lappning och lagning av väggar, igensättning av befintliga hål.	Mellan	Det är svårt att ge en beräkningsbar mängd för lappning och lagning, samt att beskriva omfattningen av igensättning av befintliga hål.
---	--------	--

Delar av ovanstående risker innebär risk för ökade kostnader. Eftersom serviceförvaltningens finansieringsmodell skiljer sig från stadens övriga förvaltningar, då verksamheten är helt intäktsbaserad, är den ökade hyran i den nya lokaliseringen den främsta risken. Dessutom finns en risk för kostnadsökningar när det gäller tidsförskjutningar som kan innebära svårplanerade avtalsförutsättningar med begränsad förhandlingsmöjlighet med nuvarande hyresvärd. Det finns också risker kopplade till att lokalens beskaffenhet utgör svårigheter i anpassning till serviceförvaltningens behov, bland annat vad avser akustikåtgärder i telefonizon.

Förvaltningarnas analys

Fastighetskontoret i samråd med serviceförvaltningen förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden efter genomförandebeslut med lägesrapport om projektets framdrift och slutredovisning när projektet är avslutat.

Slut

Bilagor

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

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2025-10-07
Charlotte Sofi Carolina,Goliath	2025-10-08