

Handläggare
Torgny Westerberg
Telefon: 08-50827036**Till**
Fastighetsnämnden
2026-03-24

Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3I–L, Glasbruket 5

Lägesrapport 1

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten avseende projekt
Teknisk upprustning Hantverkargatan 3I–L.

Sammanfattning

Hus I–L på Hantverkargatan 3, Glasbruket 5, är i stort behov av upprustning då de flesta tekniska installationer har uppnått sin livslängd. Inom projektet kommer även byggnadens befintliga ytor och planlösningar anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet, tillgodose brandutrymningskrav samt effektivisera utifrån ett kommande hyresgästbehov.

Efter att det initiala utredningsbeslutet fattades den 26 september 2023 har planeringen ändrats, vilket inneburit att det i dag inte finns någon tilltänkt hyresgäst.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. På grund av begränsningar i den antikvariska klassningen och att projekteringsarbetet var långt framskridet togs beslut om att fortsätta projekteringen och arbeta fram ett så färdigt underlag som möjligt, trots ändrad hyresgästplanering. Detta för att inte försena processen ytterligare. Då det saknas relationshandlingar och bra underlag till en programhandling innebar detta att man var tvungen att göra utökade undersökningar och utredningar samt även utreda systemen. Detta för att minimera risker att programhandlingen inte fungerar samt oönskade kostnadsökningar i systemskedet. Ett reviderat utredningsbeslut togs därför fram.

Utgift för utredningar, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, beslutades i tidigare utredningsbeslut uppgå till 7 miljoner kronor. Med det senare reviderade utredningsbeslutet utökades utredningsutgiften med 14 miljoner kronor, till sammanlagt

21 miljoner kronor. Upparbetat hitills är 19 980 000 kr. Utredningsutgiften är inkluderad i den totala prognosen för projektet.

Projektet är detaljprojekterat och har ett nästan färdigt förfrågningsunderlag. Projektet pausas nu fram till dess att beslut om ny hyresgäst erhålls. När ny hyresgäst beslutats läggs en plan för uppföljning av projektet som redovisas i ett kommande förslag till inriktningsbeslut.

Enligt reviderat utredningsbeslut är följande planerat gällande tidplan:

- inriktningsbeslut i fastighetsnämnden kvartal 4, 2026
- genomförandebeslut i fastighetsnämnden kvartal 2, 2027
- produktionsstart kvartal 4, 2027
- projektavslut kvartal 2, 2029.

Dessa tider behöver ses över så snart ny hyresgäst beslutats.



Ärendet

Bakgrund

Hus I–L på Hantverkargatan 3, Glasbruket 5, är den sista kvarvarande byggnaden från glasbrukets tid. 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 den målsättningen

har fastighetskontoret inventerat det egna beståndet av byggnader som kan komma i fråga för uthyrning till stadens egna fackförvaltningar samt bolag. Glasbruket 5 är en sådan byggnad. Sedan utredningsbesluten har en projektering genomförts. Under utredningsfasen planerades för att gå upp med inriktningsbeslut och lokaldisponering för en då tilltänkt hyresgäst. På grund av en större omdisponering av stadsinterna hyresgäster stoppades denna inriktning. För att inte förlora nedlagda medel bestämdes att färdigställa projekteringen utan bestämd hyresgäst.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket är den högsta klassningen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut	FN	2023-09-26	FSK 2023/281
Rev. utredningsbeslut	FN	2025-02-18	FSK 2023/281

Beskrivning av projektet

Lokalerna är i dag inte optimala för modern kontorsverksamhet. Projektet förbereder för lokalutformning med öppet kontorslandskap och flexkontor, med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Ett varsamt uppöppnande av lokalerna, där det är möjligt, är en väg att gå för att nyttja ytan till dess fulla potential.

Under utredningen som hittills gjorts, har det visat sig att samtliga tekniska installationer har uppnått sin livslängd och det finns stora brister avseende ventilation, rör och elsystem. Spillvattenrör under bottenplattan visar på stora brister och måste bytas i samband med renoveringen.

Brandskyddet är inte godkänt enligt dagens normer för denna typ av byggnad. Tillgängligheten måste åtgärdas och anpassas enligt dagens normer, både inom byggnaden och i entréer. Byggnaden planeras förses med egen fjärrvärme och fjärrkyla.

Projektet avser att byta ut alla installationer till nya energieffektiva. Radiatorer med kulturhistoriskt värde ska tas om hand och om möjligt renoveras och återinstalleras.

Byggnaden ska vara enkel att förvalta ur ett teknik- och driftsperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för driftspersonal och hyresgäster.

Övergripande viktiga händelser

Projektet är detaljprojekterat och har ett nästan färdigt förfrågningsunderlag. Projektet pausas till det att beslut om ny hyresgäst erhålls.

Avvikelser

Inga ärenden.

Kommande period

Inga aktiviteter kommer att utföras till dess att nytt beslut om hyresgäst erhålls.

Risker

Omfattning av rivning, håltagning och putslagning är svår att definiera och kalkylera då relationshandlingarna är undermåliga och i viss omfattning även saknas, på grund av olika ombyggnationer. En inskanning av byggnaden har genomförts och resulterat i övergripande relationshandlingar. Handlingar avseende byggnadens konstruktioner och samtliga installationer saknas dock fortfarande. Detta innebär en risk då det i nuläget är oklart vilka förhållanden som kan framkomma i samband med rivning av installationerna och vilka åtgärder som därmed kan bli nödvändiga.

Då det är en kulturhistoriskt blåklassad byggnad finns risk att vissa väggar inte kommer uppfylla ljudkraven.

Då projektet innebär arbeten med nya installationer såsom VA-service, fjärrvärme, fjärrkyla och att dra om ledningar i mark – på ett antikvariskt blåklassat område samt fornlämningsområde – finns risk för hinder i marken som kan påverka tid och kostnad.

I övrigt behöver alla risker ses över vid beslut om ny hyresgäst.

Tidplan

Enligt reviderat utredningsbeslut är följande planerat:

- inriktningsbeslut i fastighetsnämnden kvartal 4, 2026
- genomförandebeslut i fastighetsnämnden kvartal 2, 2027
- produktionsstart kvartal 4, 2027
- projektavslut kvartal 2, 2029.

Dessa tider behöver ses över så snart ny hyresgäst beslutats.

Ekonomi

Prognosen för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i utredningsbeslut.

Plan för uppföljning

När ny hyresgäst beslutats läggs en plan för uppföljning av projektet som redovisas i nästkommande lägesrapport.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-03-11
Lars Cha, Avdelningschef	2026-03-11