

Handläggare
Torgny Westerberg
Telefon: 08-50826836**Till**
Fastighetsnämnden
2026-06-16

Teknisk upprustning och verksamhets- anpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3 A–C

Lägesrapport 1

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten avseende projekt
*Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av
Glasbruket 3, Hantverkargatan 3 A–C.*

Sammanfattning

Fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3 A–C på Kungsholmen, är uppförd för kontorsverksamhet. Fastigheten ska moderniseras och hyresgäst Anpassas utifrån generisk planläggning och med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Utöver installationer åtgärdas fasad, tak och fönster.

Projektet följer stadens miljöprogram och har som ändamål att skapa en större energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Återvinning och återanvändning kommer utföras av byggnadsdelar som fungerar för ändamålet.

Sedan genomförandebeslutet har upphandlingsarbetet påbörjats. Vidare är byggnaden nu tomställd och planering för produktionsstart pågår. I genomförandebeslutet angavs att produktionsstart planerades till kvartal 1 2026. Upphandlingsarbetet som startade i december 2025 fick avbrytas på grund av större justeringar i förfrågningsunderlaget. Projektet hade begränsad tillgång till lokalen under projekteringen och det tillkom behov av ytterligare projektering för att kunna komplettera förfrågningsunderlaget. Detta gör att sammantaget är tidplanen framflyttad cirka ett halvår med produktionsstart i slutet av kvartal 3 2026.

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



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 3 A–C. En utbyggnad tillkom år 1908–1910 för att hysa 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 är 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 3 A–C, med sin närhet till Stadshuset, lämpar sig särskilt väl för uthyrning till stadsinterna hyresgäster.

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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut	FN	2023-08-26	FSK 2023/280
Rev. utredningsbeslut	FN	2025-04-22	FSK 2023/280
Inriktningsbeslut	FN	2025-06-17	FSK 2023/280
Genomförandebeslut	FN	2025-10-21	FSK 2023/280
	KF	2025-12-23	FSK 2023/280

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret avser modernisera kontorsbyggnaden med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Lokalerna är i dag inte optimala för modern kontorsverksamhet och fastighetskontoret har förberett för lokalutformning med öppet kontorslandskap och flexibel generisk kontorslösning. En utredning tillsammans med en antikvarie från Stadsmuseet har genomförts för att se hur det varsamt går att modifiera lokalerna till dess fulla potential.

Serviceförvaltningen kommer hyra tre våningsplan i byggnaden och stadsledningskontoret kommer hyra ett våningsplan. Dessutom tillskapas ett större konferensrum med tillhörande pentry och egen ingång i källarvåningen, samt en lokal för entreprenörer som utför arbeten i Stadshuset och Glasbruket. Samtliga tekniska installationer kommer bytas ut till moderna energieffektiva lösningar anpassade för ett flexibelt kontor. Tillgängligheten, både inom byggnaden och i entréer, åtgärdas för att nå dagens kravställning.

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

Fönstren kommer renoveras eller bytas ut beroende på skick. Fasadputsen behöver lagas och färgas om i samband med fönsterrenoveringen. Taket behöver målas om och till viss del lagas. Även taksäkerhetsanordningarna åtgärdas.

Byggnadens fuktsäkerhet, framför allt i källarplan samt på vinden som knyter samman uppgång A och B, behöver kompletteras. Förhöjda radonhalter i källaren kommer hanteras.

Värmesystemet och radiatorer byts ut då de befintliga är i dåligt skick. Äldre radiatorer med kulturhistoriskt värde ska tas om hand, renoveras och återinstalleras.

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

Hela avloppssystemet byts 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 ett utökat antal laddstationer för elbilar ska ingå.

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

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 4, 2028.

Övergripande viktiga händelser

Upphandlingsarbetet planeras att starta under juni 2026.

Avvikelser

Upphandlingen annonserades första gången 15 december 2025 men avbröts på grund av följande:

- Under hela projekteringen fanns kvarsittande hyresgäster i byggnaden. På plan 5, som var säkerhetsklassat, hade projektet begränsat tillträde. Befintliga hyresgäster flyttade ut först när projekteringen var klar och förfrågningsunderlaget annonserats. Det innebär större justeringar av förfrågningsunderlaget i form av kompletteringar.
- Projektering har gjorts av en förbindelsegång mellan huskropp A och B på plan 5 för att göra planen tillgängliga. Det kommer sitta en separat hyresgäst på plan 5.
- Vidare har ytterligare markundersökningar avseende föroreningar utförts.

Då dessa ändringar sammantaget innebär avsevärt ändrade förutsättningar och är kostnadsdrivande, ansåg kontoret att det var bättre att avbryta upphandlingen och gå ut med en ny annonsering.

Kommande period

Under kommande period sker upphandling av entreprenör samt start av etablering och produktion.

Risker

Risk finns för överprövning, då det kan vara ett intressant projekt för entreprenörerna.

Att bjälklaget i bottenplattan är sämre än vad som uppmärksammas vid undersökningar kan innebära ytterligare kostnader.

Efter miljöanalyser visade det sig att det finns miljöfarligt material i marken. Projektet har till stora delar med miljöföroreningar i förfrågningsunderlaget, men det finns risk att föroreningarna är större än vad som upptäckts i undersökningarna.

Då det är ett fornlämningsområde finns även risk att fornlämningsfynd upptäcks i marken vid schaktning och påverkar kostnaden.

Tidplan

I genomförandebeslutet angavs att produktionsstart planerades till kvartal 1 2026. Upphandlingsarbetet som startade i december 2025 fick avbrytas på grund av större justeringar i förfrågningsunderlaget. Projektet hade begränsad tillgång till lokalen under projekteringen och det tillkom behov av ytterligare projektering för att kunna komplettera förfrågningsunderlaget. Detta gör sammantaget att tidplanen är framflyttad cirka ett halvår, med produktionsstart i slutet av kvartal 3 2026.

Produktionen ska vara klar i slutet av kvartal 4 2028. Tillträde av hyresgäst sker i slutet av kvartal 4 2028.

Ekonomi

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

Samarbete med övriga förvaltningar

Löpande möten äger rum med serviceförvaltningen och stadsledningskontoret.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med en lägesrapport under november 2026.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-06-02
Lars Cha, Avdelningschef	2026-06-02