

Handläggare
Magnus Karman
Telefon: 08-50827036**Till**
Fastighetsnämnden
2024-04-22

Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3A-C, Glasbruket 3

Reviderat utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 24 mnkr.

Sammanfattning

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

Serviceförvaltningen är tilltänkt hyresgäst på en del av ytan i huset. Ett våningsplan (plan 5) saknar tilltänkt hyresgäst, men planen är att ytan ska hyras ut till stadsintern verksamhet som idag hyr av extern hyresvärd eller som behöver utöka sin förhyrda yta. Samtal pågår för närvarande med stadsledningskontoret som potentiell hyresgäst. Fram till att kontoret hittar en lämplig hyresgäst fortsätter projektet att arbeta fram ett så färdigt underlag som möjligt så att processen inte försenas ytterligare.

Byggnaden är blåklassad av Stadsmuseet, vilket är den högsta klassningen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Efter föregående utredningsbeslut (2023-09-26) har ursprunglig planering och förutsättningar för uthyrning av lokalerna ändrats.

Serviceförvaltningen som planeras att förhyra har ett minskat behov av yta, vilket innebär att våningsplan 5 om cirka 700 kvm ska hyras av annan hyresgäst. Kontoret samtalar för närvarande med stadsledningskontoret om deras behov att förhyra denna yta. Innan hyresgästerna är beslutade kan inte inriktningsbeslut fattas. Projekteringen har fortsatt för att inte tappa fart, vilket sammantaget inneburit att utredningsutgiften behöver utökas.

Utgift för utredningar, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, beslutades i tidigare utredningsbeslut uppgå till 10 mnkr. Med detta reviderade utredningsbeslut utökas utredningsutgiften med 14 mnkr, till sammanlagt 24 mnkr. Utredningsutgiften är inkluderad i den totala prognosen för projektet.

Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till inriktningsbeslut i juni 2025.

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 Hantverkargatan 3 hus A-C, Glasbruket 3. Den byggdes till år 1908-1910 för att husera nya vårdinrättningar. I mitten av 1940-talet köpte staden fastigheterna i kvarteret Glasbruket och har sedan dess nyttjat byggnaderna för kontorsverksamhet.

Byggnaden är blåklassad, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden och ett vårdprogram finns framtaget.

Stadens målsättning är att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna bestånd. I enlighet med målsättningen har fastighetskontoret tagit fram ett antal lokaler i det egna beståndet av byggnader som kan komma i fråga för uthyrning till stadens fackförvaltningar och bolag. Hus A-C på Hantverkargatan 3 är en sådan byggnad.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Efter föregående utredningsbeslut 2023-09-26 har ursprunglig planering och förutsättning för uthyrning av lokalerna ändrats. Kontoret samtalar för närvarande med stadsledningskontoret samt

revisionskontoret om deras eventuella behov av att förhyra denna yta. Innan hyresgästerna är beslutade kan inte inriktningsbeslut fattas. Projekteringen har fortsatt för att inte tappa fart, vilket sammantaget innebär att utredningsutgiften behöver utökas.

Den reviderade utredningsutgiften beror främst på den utökade projekteringen till följd av att förutsättningarna och tidplanen för projektet har förändrats. Tidplanen för projektet baseras även på den större tidplan som finns för kontorets övriga projekt på Kungsholmen där lokaler renoveras för kontorsverksamhet, något som inkluderar omflyttning av hyresgäster.

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 förbereder för lokalutformning med öppet kontorslandskap och flexkontor. Ett varsamt uppöppnande av lokalerna, där det är möjligt, är en väg att gå för att nyttja ytans fulla potential.

Samtliga tekniska installationer behöver ses över och anpassas till dagens krav och användning. Tillgänglighet både inom byggnaden och i entréer har utretts och tillgänglighetsanpassningar behöver utföras. En förbindelsegång mellan uppgång A och B behöver uppföras för att göra uppgång B tillgänglig. Ytorna i byggnaden kommer varsamt anpassas till nya hyresgäster. Vissa rum kommer att tas tillbaka till ursprunget för att visa de kulturhistoriska värdena.

I uppgång A kommer en ny hiss och ett nytt lyftbord att installeras. I uppgång B kommer hissen att renoveras och nya dörrar monteras. En trapphiss kommer att monteras för att göra källaren tillgänglig.

Om byggnadens försäkringsvärde överstiger ett visst belopp har kontoret som ambition att installera sprinklers. Försäkringsvärdet överstiger idag inte detta belopp. Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, samt att det kan bidra till en lösning gällande problemet med utrymningsvägar, förordas ändå sprinklers. Med dessa förutsättningar har projektering utförts för att installera sprinklers i hela byggnaden.

Fönstren behöver renoveras, vissa från grunden, vilket innebär att de kommer att behöva skickas till verkstad för åtgärder. Fasadputsens kommer att behöva lagas då den är dålig på vissa ställen och

har en mängd sprickor. Detta utförs i samband med fönsterrenoveringen. Taket behöver delvis lagas och kompletteras samt till viss del målas om. Eventuellt behöver en större del bytas i samband med att en förbindelsegång skapas mellan uppgång A och B.

Projektering utförs för omklädningsrum med tillhörande duschar för cykelpendlande i källaren. Dessa ska även kunna användas av samtliga hyresgäster inom Glasbruket.

Byggnadens fuktsäkerhet, framförallt i källarplan, behöver ses över.

Värmesystemet behöver bytas ut med nya rördragningar och radiatorer med stil passande byggnadens ålder och karaktär. Ett antal äldre radiatorer ska tas om hand, renoveras och återinstalleras.

Alla avlopp under bottenplattan behöver bytas då de är gamla och dåliga. Golv i källaren behöver då bilas upp på många ställen, nya golv gjuts därför.

Takavattning från takterrass behöver åtgärdas.

Befintliga ventilationsinstallationer kommer att rivas. Ventilationsanläggningen behöver utökas med ytterligare ett fläktrum samt större kanalisering så kapaciteten i byggnaden kan motsvara nya krav som ställs.

Elanläggningen, ställverket och den inkommande el-servisen kommer att rivas då de är föråldrade. Kapaciteten utökas inför utökad användning av byggnaden och den kommande renoveringen av parkytor, där installation av utökat antal laddstationer för elbilar ska ingå.

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

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 2 2028.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut, 2023-09-26, Dnr FSK 2023/280

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ett projektanpassat miljöprogram ska tas fram.

Solcellsanläggning på tak utreds, men de antikvariska aspekterna försvårar situationen och det faktum att väldigt många takgenomföringar krävs kan göra det svårt att utföra.

Åtgärder för skyfall ska hanteras. Byggnaden ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver. Radonhalter har konstaterats i källaren och måste hanteras.

Återbruk av radiatorer ska ske i den mån det är möjligt för att bevara det tidsenliga utseendet. Inventering för möjligt återbruk utförs.

Befintliga fönster ska renoveras varsamt och återanvändas. Nya fönster ska undvikas, då de förändrar husets uttryck och stadsbilden.

Dörrpartierna kommer att restaureras 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 på Glasbruksgården, som färdigställs inom ett eget projekt.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029*. En tillgänglighetskonsult är delaktig i projekteringen för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Antikvariska aspekter

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och används som beslutsunderlag i projektet. I vårdprogrammet beskrivs lagskydd och såväl exteriöra som interiöra kulturhistoriska värden.

Renoveringen ska ske med varsamhet och antikvarie är delaktig under hela projekteringen och produktionen. En antikvarisk konsekvensbeskrivning av utvändiga arbeten har utförts och kommer att göras även för invändiga arbeten.

Arbetsmiljö

I samband med renoveringen kommer befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamålsenliga ytor.

Investeringens mål och syfte

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

Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom återvinning vid uppvärmning av lokaler samt genom lägre energiförbrukning. Personaleffektivisering kommer att uppnås genom mindre servicebehov efter renovering vilket även kommer leda till kostnadseffektivisering gällande drift -och underhållskostnader.

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 nämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Ha en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Preliminär tidplan

Utredningsarbete från	Q3 2023
Reviderat utredningsbeslut	Q2 2025
Inriktningsbeslut	Q2 2025
Genomförandebeslut	Q3 2025
Produktionsstart	Q4 2025
Projektavslut	Q2 2028

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till totalt 24 mnkr, vilket är inkluderat i den totala prognosen för projektet. Det innebär en ökning med 14 mnkr jämfört med tidigare utredningsbeslut. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023-2025.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till framtagande av programhandlingar, kultur- och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering m.m. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Risker och möjligheter**Möjligheter**

Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete. Genom den tekniska

upprustningen skapas en energieffektivare byggnad. Läget är attraktivt för kontorsverksamhet och centralt lokaliserat nära kollektivtrafik. En kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.

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 bjälklag.
Håltagning och ursparing	Hög	Att alla håltagningar inte är redovisade i handling.
Avsaknad av relationshandlingar	Mellan	Avsaknad av relationshandlingar gör att det kan bli felaktigheter i projekteringen.
Hyresgästen gör ändringar i sent skede	Mellan	Då SLK som hyresgäst kommit in i sent skede kan det medföra ändringar som kostar mer och drar ut på tiden.
Rivning av befintliga installationer	Hög	Omfattningen av rivning befintliga installationer är avsevärt mycket mer än vad konsulterna har angett.
Bjälklaget i bottenplattan sämre än vi uppmärksammat vid underökningar	Mellan	Att betongplattan är sämre än vi har bedömt då vi ska bila och såga i bottenplattan.
Lappning lagning väggar. Igensättning befintliga hål	Mellan	Det är svårt att ge en beräkningsbar mängd för lappning och lagning väggar och tak. Att kunna beskriva omfattningen av igensättningar befintliga hål.
Miljöfarligt material	Hög	Risken att det finns miljöfarligt material i byggnaden och påväxt på takets insida.
Sprinkler	Mellan	Risk att SVOA inte vill dra in en ny serviceledning i

		byggnaden eller att vin inte får gå å inkommande vatten innan vattenmätaren. Detta för att deras uppdrag inte innehåller att ansluta serviceledningar för sprinkler.
--	--	--

Kontorets analys

Fastighetskontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag. Projektet ingår som en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen, som planeras att inrymma moderna upprustade kontorslokaler för stadens fackförvaltningar eller bolag.

Plan för uppföljning

Inriktningsbeslut planeras till juni månad 2025.

Slut**Bilagor**

1. *Reviderat projektdirektiv, Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-04-08
Carina Jonsson, Avdelningschef	2025-04-08