

Projektdirektiv

Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3A-C, Glasbruket 3

Författare: Magnus Karman
Version 1:1



Projektbakgrund

Byggnaden har under lång tid varit under utredning för hur den ska renoveras. Byggnaden har haft löpande problem med fukt, klimat och lukt, och det har löpande gjorts åtgärder utan tillfredsställande resultat. Det behöver göras ett större ingrepp, och en undersökning av de tekniska systemen har bekräftat att byggnaden är i behov av en större upprustning, både gällande ytskikten och tekniska installationer.

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

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till en långsiktig hållbarhet. 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 egna fackförvaltningar och bolag. Hus A-C, Hantverkargatan 3, Glasbruket 3 är en sådan byggnad.

Idag hyrs byggnaden av utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret. Innan projektet kan gå in i genomförandefas behöver nuvarande hyresgäster flytta in i nya tilltänkta lokaler på Hantverkargatan 2 och Hantverkargatan 2H, vilka planeras vara inflyttningsredo under kvartal 3, 2026 respektive kvartal 3, 2025.

Efter föregående projektdirektiv 2023-09-26 har ursprunglig planering och förutsättning för uthyrning av lokalerna ändrats och ett stort utredningsarbete har genomförts. Innan alla hyresgäster är beslutade kan inte inriktningsbeslut fattas. Projekteringen har fortsatt för att inte tappa fart, vilket sammantaget inneburet att utredningsutgiften behöver utökas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

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 ytan till dess fulla potential.

Under utredningen som hittills gjorts har det visat sig att 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 utföras för att göra uppgång B tillgängligt.

Ytorna i byggnaden ska varsamt anpassas till nya hyresgäster. Vissa rum ska återgå till ursprungsform för att framhäva kulturhistoriska värden.

I uppgång A ska en ny hiss och ett nytt lyftbord installeras. I uppgång B kommer hissen 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 sprinkler.

Fönstren behöver renoveras, vissa från grunden. Fasadputsen kommer att behöva lagas då den har brister på vissa ställen med bland annat en mängd sprickor. Taket behöver lagas och kompletteras samt till viss del målas om. Eventuellt behöver en större del av taket bytas i samband med tillskapandet av en förbindelsegång mellan uppgång A och B i huset.

Omklädningsrum för cykelpendlare med tillhörande duschar i källaren kommer iordningställas och ingå i projektet. Dessa ska även kunna användas av samtliga hyresgäster inom kvarteret Glasbruket.

Byggnadens fuktsäkerhet, framförallt i källarplan, behöver ses över.

Värmesystemet kommer bytas ut med nya rördragningar och radiatorer med stil passande byggnadens ålder och karaktär.

Alla avlopp under bottenplattan kommer bytas då det är gamla och dåliga. Golv i källaren behöver då bilas upp på många ställen.

Takavattning från takterrass behöver åtgärdas.

Ventilationsanläggningen behöver utökas så kapaciteten i byggnaden kan motsvara de nya krav som ställs.

Elanläggningen, ställverket och den inkommande el-servisen ska rivas då de är föråldrade. Nytt ska byggas samt kapaciteten utökas inför högre användning av byggnaden och installation av fler laddstationer för elbilar, vilka kommer ingå i en kommande renovering av parkytorna runt byggnaden.

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.

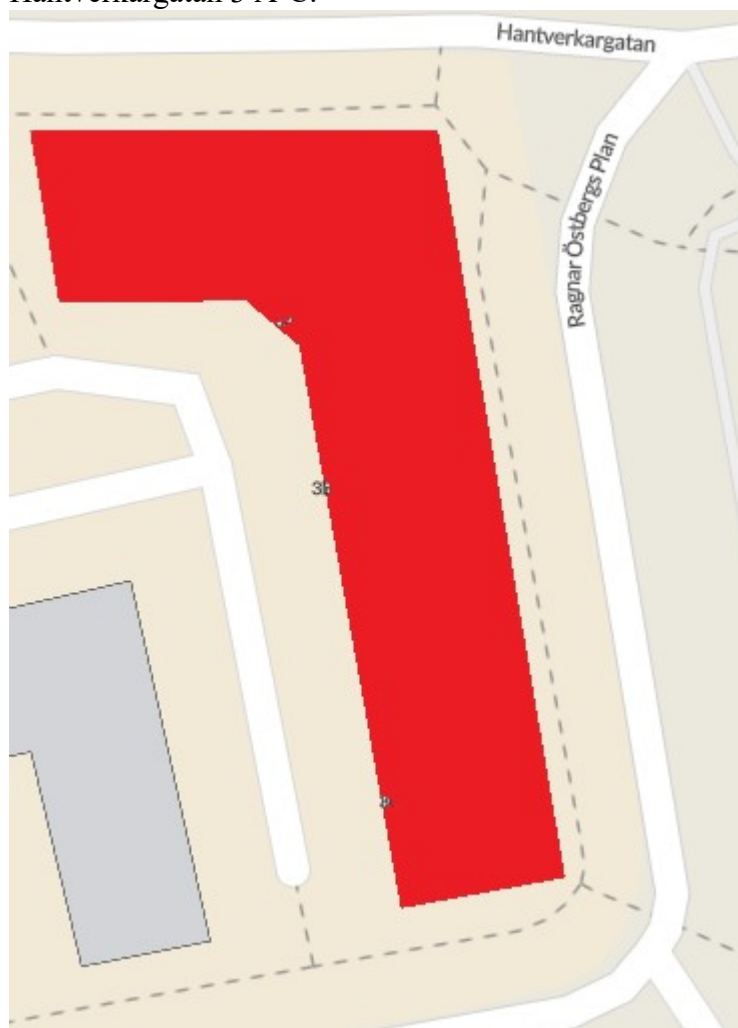
Intressenter

Potentiella intressenter utgörs av ett flertal stadsinterna fackförvaltningar och bolag som idag hyr lokaler hos extern hyresvärd eller behöver utökad yta.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelen Kungsholmen.

Byggnaden är belägen på fastigheten Glasbruket 3 med adress Hantverkargatan 3 A-C.



Styrande förutsättningar

- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029.
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lagar och myndighetskrav
- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Stadens miljöprogram 2020 – 2023
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Vårdprogrammet

Investeringsens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori *arbetsplatser*.

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, något som även kommer leda till kostnads-effektivisering 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 till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb* genom att medarbetarna ges möjlighet att utföra sitt arbete i moderna lokaler.

Projektets genomförande bidrar också 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 projektet följs nämndens huvudsakliga ansvar att:

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

Utredningsorganisation

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets interna projektprocess.
- Blivande hyresgäster deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov för deras respektive verksamheter.
- Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av representanter från både fastighetskontoret och blivande hyresgäster.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbete från Q3 2023
Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden Q2 2025

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

Fastighetsekonomi

Projektet medför betydande ökning i kapitalkostnader.

Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad. Åtgärder på tekniska installationer, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem, bedöms kunna minska byggnadens energianvändning.

Hyressättningen utgår ifrån kostnadsbaserad hyra mellan fastighetskontoret och stadens interna hyresgäster.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 24 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för år 2023-2025.

Risker och möjligheter

Risk finns kring hyresgäst på plan 5.

Risk	Konsekvens	Notis
Inflationen och ökande byggpriser	Låg	Oklarheter i dagens samhälle.
Okända problem i äldre byggnad	Hög	Okänd uppbyggnad av bjälklag.
Tidsförskjutning	Hög	Osäkerhet kring hyresgäst och möjlighet att renovera utan.
Fornlämningsområde	Hög	Problematik vid schaktning för tekniska system till fastigheten, vilket kan medföra ökade okända kostnader.
Tillgängligheten i och till byggnaden	Låg	Risk att inte kunna utnyttja byggnadens yta på ett optimalt sätt på grund av nivåskillnader i bottenvåningen.

Utrymningsvägar	Låg	Det finns problem dels med för långa utrymningsvägar, dels med ytor som saknar alternativt utrymningsväg.
Radonhalt i bottenvåning	Låg	Det finns förhöjda radonhalter i källare och delar av bottenvåningen. Det beräknas dock som genomförbart att kunna avhjälpa problemet.
Förbindelsegång	Hög	Ta bort bjälklag i fläktrum. Riva taket och skapa en förbindelsegång. Komplicerat och blåklassad byggnad.
Avsaknad av relationshandlingar	Mellan	Avsaknad av relationshandlingar gör att det kan bli felaktigheter i projekteringen.
Hyresgästen gör ändringar i sent skede då det saknas hyresgäst till plan 5	Hög	Då hyresgästen kommit in i sent skede och det saknas hyresgäst till plan 5.
Fasadputs sämre är bedömt	Mellan	Att fasadputsen är sämre än vad som är bedömt och ska ingå enligt kontraktet.
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 undersökningar	Mellan	Att betongplattan är sämre än vi har bedömt då vi ska bila och såga i bottenplattan.
Miljöfarligt material	Hög	Risken att det finns miljöfarligt material i byggnaden och påväxt på takets insida.
Väggar	Låg	Väggar är uppbyggda på många olika sätt. Det finns en risk för ökade kostnader i produktionen på grund av detta.
Sprinkler	Mellan	Risk att SVOA inte vill dra in en ny serviceledning i byggnaden. Detta för att deras uppdrag inte innehåller att ansluta serviceledningar för sprinkler.
Ljudkrav	Mellan	Det finns befintliga väggar och dörrar som inte uppfyller ljudkraven och dessa är även antikvariskt klassade och får inte röras. Befintliga bjälklag uppbyggnad kan bli en utmaning.
Tid	Låg	Att inte kunna evakuera befintliga hyresgäster innan produktionsstart kommer att försena projektet. Eventuellt tillkommer evakueringskostnader.

SWOT-analys

Styrkor

- Kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad som ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.

Svagheter

- Byggnaden är idag ett skyddsobjekt.

Möjligheter

- Närheten till fler av stadens fackförvaltningar runt Kungsholmen ger chans för utökat samarbete.
- Främja stadens totalekonomi med stadsinterna hyresgäster inom eget ägda byggnader.

Hot

- Projektets omfattning kan komma att behöva begränsas om någon av de utpekade riskerna inträffar.
- Osäkra inflyttningstider beroende på vilken hyresgäst som beslutas ska förhyra plan 5.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för reviderat utredningsbeslut.

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

Fastighetskontoret avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under juni månad, 2025.