

**Handläggare**  
Peter Lundell  
0735535533  
peter.lundell@extern.stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2018-04-17

## Renovering av fastigheten Dihlström 1.

### Utredningsbeslut

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram utredningar som underlag för inriktningsbeslut till en beräknad kostnad om totalt 8,0 mnkr.

### Sammanfattning

Fastigheten Dihlström 1, Dihlströmska längan, är en kulturhistoriskt värdefull byggnad på Glasbruksgatan på Södermalm. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1808 och inrymmer sedan 1974 ett trettiotal ateljéer, några lokaler och två bostäder. Fastigheten är kulturklassad enligt stadsmuseets klassificering till nivå Blå vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde vilket måste tas hänsyn till i fortsatt planering.

Dihlströmska längan har ett omfattande renoveringsbehov. Byggnadens samtliga installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Fönster, fasad, tak och innergård är bristfälliga och behöver också åtgärdas. Byggnaden uppfyller inte idag gällande myndighetskrav. Dessutom behöver även byggnaden tillgänglighetsanpassas för att uppfylla PBL (Plan- och bygglag) och BBR (Boverkets byggregler).

Utredningen ska redovisa hur en renovering ska kunna genomföras på ett effektivt och ekonomiskt hållbart sätt.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### Utlåtande

#### Bakgrund

Kvarterets bebyggelse uppfördes i två omgångar. Den äldsta bebyggelsen är från 1820-talet och kom till genom klädesfabrikör P C Dihlströms initiativ, som gett namn åt kvarteret. Den nyare delen uppfördes av Stockholms stad vid mitten av 1800-talet då staden tog över kvarteret och inrättade en arbetsinrättning, den

Dihlströmska arbetsinrättningen. Upp till 800 personer kunde vara intagna på inrättningen, antingen frivilligt eller dömda för lösdriveri eller för skulder till fattigvården. Verksamheten kvarstod i kvarteret till 1905. Delar av bebyggelsen revs kort därefter för att ge plats för framdragandet av Katarinavägen.

Efter att den Dihlströmska inrättningen hade flyttat 1905 blev kvarteret ungarshotell, en verksamhet som fortsatte ända fram till 1973. Efter initiativ från konstnären Vera Nilsson blev huset 1974 ett ateljéhus med ateljéer för olika konstnärer. Det finns 29 ateljéer i huset och verksamheten är samlad i Ateljéföreningen Glasbruksgatan. Stockholm stad har sedan 2002 en stipendiateljé i den forna kyrksalen som tillhörde arbetsinrättningen.

Fastigheten är blåklassificerad och ligger i en värdekärna inom riksintresset Stockholms innerstad. Det behöver tas hänsyn till kulturklassningen i den fortsatta planeringen.

Byggnaden har inte genomgått någon omfattande renovering sedan 1974 och samtliga tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Vissa rum som till exempel kyrksalen har byggts om till oigenkännlighet. Utrymningsvägarna är undermåliga och uppfyller inte gällande lagkrav.

Fastigheten uppfyller inte gällande myndighetskrav och är i behov av renovering av samtliga installationer, utrymningsvägar och planlösning.

### **Mål och syfte**

Målet för fastighetskontoret är att fastigheten ska uppfylla alla myndighetskrav och vara attraktiv för brukaren. Vidare ska fastigheten uppnå sina ekonomiska mål för lönsamhet i enlighet med Stockholms stads mål.

### **Åtgärder**

Inför ett inriktningsbeslut ska fastighetskontoret utreda och säkerställa kostnaden för renovering av fastigheten i form av förstudie och kalkyl.

Utredning ska förutom en undersökning av byggnadens installationer och byggnads stomme också innehålla utredning om möjliga scenarier för genomförande med hänsyn till hyresgästerna och dess verksamhet.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

### **Tidsplan**

Fastighetskontoret avser att återkomma med inriktningsbeslut under slutet av 2018.

### **Organisation**

Kundförvaltare	Annelie Eriksson
Teknikförvaltare	Peter Lundell

### **Ekonomi**

Fastigheten Dihlström 1 hade 2017 ett resultat -300 tkr.

Utredningen syftar till att ta fram handling och kalkyl på nödvändiga åtgärder för att uppfylla gällande myndighetskrav.

### **Samråd**

Projektet kommer följa stadens investeringsprocess för projekt över 50 mnkr och ha samråd med SLK i samband med inriktnings- och genomförandebeslut.

### **Miljökonsekvenser**

Detta kommer utredas vidare i enlighet med stadens miljöprogram.

### **Risker**

Fastigheten uppfyller idag inte gällande myndighetskrav och är i dåligt skick. Stadens projekt Slussen kommer inom cirka 6 månader att påbörja sprängningsåtgärder i närheten. Dessa ska enligt nuvarande bedömning inte påverka fastigheten. Nu identifierade risker i detta skede:

1. Störningar från Slussen-projektet blir större än vad vi i dag kan bedöma.
2. Om fastigheten inte renoveras kan fastighetskontoret tvingas att stänga fastigheten vid fara för brukarna.

### **Slut**

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850827097  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-04-04
Carina Jonsson (Ansvarig)	2018-04-04