

Projektdirektiv

Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i Spinnhuset, del av Alstavik 1

Författare: Simon Can, Christer Almgren
Version: 1.1



Projektbakgrund

Alstavik 1 består av malmgården Alstavik i norr samt den östra och västra spinnhuslängan, Spinnhuset, från mitten av 1700-talet. Den äldsta byggnaden på fastigheten är malmgården Alstavik från 1600-talet. Tillsammans med malmgårdens byggnad bildar spinnhuslängorna och ytterligare en byggnadskropp i söder (som inte ingår i Alstavik 1) en sluten gård.

Spinnhuset inrymde från början Stockholms första spinnhus, en arbetsinrättning för småkriminella och tiggare. Sedan 1820 inrymdes Kronohäktet i flera av husen och fängelseverksamheten flyttade ut först på 1970-talet. Sedan dess används en stor del av Spinnhuset som konstnärsateljéer.

Spinnhuset inhyser idag ett flertal olika hyresgäster där majoriteten utgörs av ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Vidare hyrs en del av byggnaderna ut till en musikstudio, Långholmens hotell samt till ett segelsällskap som hyr en stor del av bottenplan på ena gaveln av huset. Spinnhuset är en välbesökt plats och många kommer dit för att besöka såväl ateljéföreningarna som de gamla fängelselokaler i huset. Kombinationen av detta har blivit väldigt framgångsrikt de senaste åren och fungerat bra.

Idag återfinns ateljéytor på samtliga våningplanplan i Spinnhusets östra och västra flygel. Flyglarna är separata utan central kommunikation emellan. Entréer finns idag i öst, väst och i norr. Ingen entré är idag tillgänglighetsanpassad. Planlösningen varierar från plan till plan, då vissa av innerväggarna är byggda av konstnärerna själva och deras placering hänger samman med konstnärernas olika behov.

På flera plan återfinns en bred korridor med ljusinsläpp mot gården. Ateljérummen nås från korridorerna och har i regel ett till två fönster. Ibland öppnas korridorerna upp med större rum. Gemensamma ytor som exempelvis pentryn och tvätt är placerade i korridorer mot gården. Toaletter återfinns i ändarna av flyglarna. I byggnaderna finns även teknikutrymmen, som undercentral för värme och varmvatten samt utrymme för inkommande el-matning.

Beskrivning av projektet

På uppdrag av Fastighetskontoret har en teknisk statusinventering utförts, vilken syftar till att ligga till grund för utredningen om den tekniska upprustningen och hur fler ateljéer kan tillskapas i byggnaden.

Statusinventeringen visar att de flesta tekniska system, det vill säga installationer såsom hissar, rör, el, värme, brand och ventilation, har passerat sin tekniska livslängd. Samtliga tekniska installationer behöver ses över.

Förutom att den tekniska upprustningen är nödvändig finns ett behov inom staden att tillskapa fler ateljéer. Den tekniska statusinventeringen indikerar att det går att tillskapa fler ateljéer genom att ändra disponering av ytan i byggnaden. Antalet ateljéer skulle kunna öka från 43 stycken till 85 stycken, vilket innebär en ökning med 42 ateljéer.

Byggnaden är blåklassad enligt stadsmuseets klassificeringskarta, och bedöms därmed ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och ska användas som beslutsunderlag i det kommande projektet.

Ambitionen är att genom projektet uppnå dagens myndighetskrav för bland annat brandskydd och optimerade lokalytor, uppnå förbättrad energihushållning, förbättrat inomhusklimat och en förenklad drift.

Kontoret önskar tillskapa en modern byggnad som möter verksamhetens behov och som samtidigt bevarar och skapar förutsättningar för att förvalta byggnadens kulturhistoriska värden.

Komplettering av dagvattensystem och byte av spillvattenledningar till tomtgräns ska utredas. Markarbeten för nya dragningar till tekniska system kan tillkomma.

Nya el-centraler samt ny dragning av el och nätverk utreds. Passagesystem utreds om de kan installeras vid entrédörrar, för dörrar i trapphus och som skiljer hyresgäster åt. Styrsystem och brandsystem i huset är av äldre karaktär och ska ses över.

Som energibesparande åtgärder kan exempelvis tilläggsisolering av vindsbjälklaget utredas. Vidare kan energiförbättring utredas,

till exempel kan befintliga fönster kompletteras med isolerglas samt tätning, och installation av centralt ventilationsaggregat av FTX-typ genomföras. Även byte av belysning till LED-armaturer i hela byggnaden, med närvarostyrning i de utrymmen där behov finns, kan utredas.

Energiberäkning ska utföras.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner och ska ses över. Markarbete för tillgänglighet, nya ramper och handikapparkering vid västra och östra längan utreds.

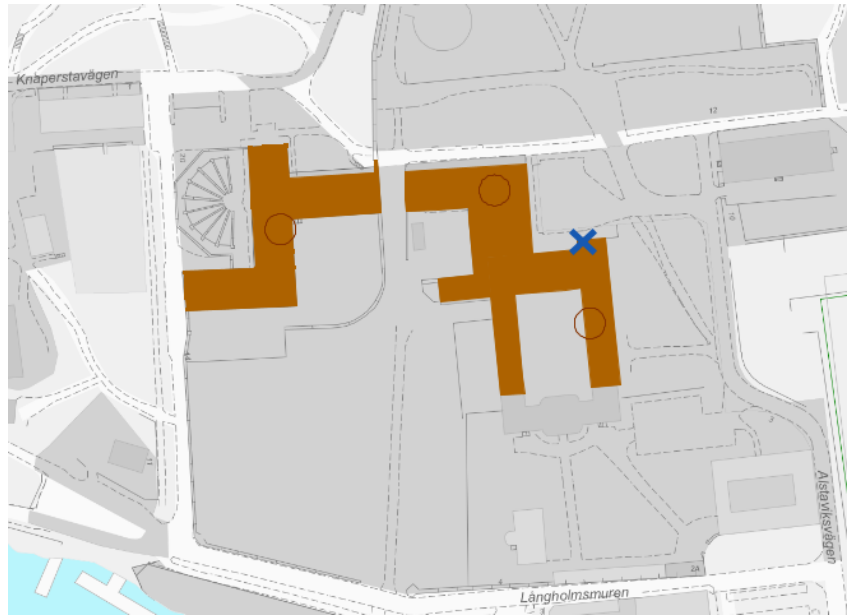
Målet är att byggnaden ska vara enkel att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för driftpersonal och hyresgäster.

All renovering samt tillägg ska ske varsamt och enligt metoanvisning i vårdprogram.

Likt den samtida samhällsutvecklingen är det viktigt att byggnaden har ett hållbarhetsperspektiv, både vad det gäller ekonomi, miljö och socialt. Ambitionen är att sträva mot miljöbyggnad silver.

Geografiskt område

På fastighet Alstavik 1 ligger Spinnhuset från mitten 1700-tal. Alstavik 1 består av malmgården Alstavik i norr samt de östra och västra spinnhuslängorna.



Styrande förutsättningar

- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Befintliga hyresavtal
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicy
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lagar och myndighetskrav
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Stadens ateljéstrategi
- Stadens miljöprogram 2020-2023
- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Vårdprogrammet

Mål & syfte

Genom detta projekt följs nämndens huvudsakliga ansvar att

- Tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella ateljélokaler till stadens konstnärer.
- Långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts-*

och föreningsliv genom att renovera kulturklassade lokaler till ändamålsenliga konstnarsateljéer.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb* genom att fler konstnärer ges möjlighet att utöva sin verksamhet i ändamålsenliga lokaler.

Genom upprustningarna av de tekniska systemen bidrar projektet till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* samt *Stockholm ska bli klimatpositivt* genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden.

Genom renoveringen säkerställs en kommande god hantering av verksamheternas miljöfarliga avfall, varför projektet bidrar till att uppfylla verksamhetsmålet: *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.*

Projektet bidrar även till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad* genom att tillhandahålla god standard i kulturintensiva lokaler.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla stadens *Vision 2040* och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad* genom att skapa möjligheter för ett brett kulturutbud som skapar liv och rörelse i staden.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Antikvariska aspekter

Fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde och är blåklassad, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Fastighetskontoret kommer i projektet följa vårdprogrammet för fastigheten.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.

Utredningsorganisation:

- Kontoret är beställare samt projektägare.
- Projektet kommer att drivas av kontoret.

- Kontoret utser projektledare.
- Projektet kommer att genomföras enligt kontorets interna projektprocess.
- Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av representanter från kontoret.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Preliminär tidplan för projektet:

Utredningsbeslut	Q3 2023
Inriktningsbeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q2 2024

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.

Fastighetsekonomi

Investeringen medför en betydande ökning av kapitalkostnader.

Kontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad. Åtgärder på tekniska installation, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem, bedöms kunna minska utredningskostnaden för energianvändning.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom kontorets utökade investeringsplan för år 2023.

Det bokförda värdet uppgår idag till 10 221 554 kr.

Efter projektets genomförande beräknas inga kända underhållsbehov kvarstå.

Risk och möjligheter

Projektrisker

Risk definieras som hur troligt det är att något inträffar som har negativ påverkan på att projektets målsättningar uppnås och mäts ofta i termer av väsentlighet och sannolikhet. Väsentligheten bedöms utifrån följande kriterier:

- Ekonomi – Projektets inkomster/intäkter reduceras och/eller dess utgifter/kostnader ökar. Inkluderar såväl interna som externa poster.
- Tidsförskjutning – Händelser enligt tidplan försenas/förändras till det sämre.
- Förändring av omfattning – Projektets omfattning måste reduceras.
- Kvalitetsförsämring – Projektets slut- eller delleveranser kommer att ha lägre kvalitet än de målsättningar som satts upp.

Skalan för bedömningen av väsentlighet är uppdelad på:

1 - Försumbar	4 - Allvarlig
2 - Lindrig	5 - Mycket allvarlig
3 - Kännbar	

För att skapa en möjlighet till prioritering av risker är det viktigt att även bedöma sannolikheten för att en händelse inträffar.

Skalan för bedömningen är uppdelad på:

1 - Osannolikt	4 - Trolig
2 - Mindre sannolik	5 - Mycket sannolik
3 - Möjlig	

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Ökade kostnader på grund av byggnadens förutsättningar, oförutsedda händelser i ROT-projekt i en K-märkt byggnad.	4	3
Kvalitetsförsämring – Projektets slut- eller delleveranser kommer att ha lägre kvalitet än de målsättningar som satts upp.	2	3
Intilliggande verksamheter och hyresgäster kan komma att	4	3

påverkas negativt under entreprenaden.		
Tidsförskjutning	2	4

SWOT-analys

Styrkor

- Goda förutsättningar att öka antalet konstnärateljéer.
- Goda förutsättningar för ateljéverksamhet.
- Stockholms stad är fastighetsägare och fastighetskontoret förvaltar byggnaden.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Välkänd byggnad och plats i Stockholm.
- Byggnad med stort kulturhistoriskt värde.
- De före detta fängelselokalerna på Långholmen är starkt förknippade med Stockholms historia.

Svagheter

- Svårigheter att hitta ersättningslokaler till konstnärerna under projektet.

Möjligheter

- Ombyggnaden skulle kunna ge tillgång till fler ändamålsenliga ateljéer i centralt läge.
- En teknisk upprustning skulle medge större kontroll för energioptimering.

Hot

- Kulturhistoriskt skyddad byggnad som begränsar möjligheterna gällande vilka åtgärder som är möjliga att göra.
- Det stora antalet hyresgäster (många konstnärer har enskilda hyresavtal) innebär en utmaning vid evakuering.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för 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.

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q1 2024.