

Projektdirektiv

Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i Midsommarkransens gamla skola, del av Årsta 1:1

Författare: Simon Can
Magnus Berglund
Version: 1.1



Projektbakgrund

På fastigheten Årsta 1:1 i Midsommarkransen ligger Midsommarkransens gamla skola. Byggnaden uppfördes som folkskola 1914 efter ritningar av arkitekt Georg A Nilsson, känd skolarkitekt som bland annat ritat Matteus- och Högalids folkskola. Byggnaden rymde ursprungligen cirka 450 elever, men utökades redan 1921 med en flygel och kom då att rymma nästan dubbelt så många elever.

1933 brann skolans västra vindsvåning och en ny våning byggdes på. Fram till 1962 bedrevs grundskoleverksamhet i byggnaden och efter det fortsatte byggnaden att husera gymnasium en tid, men kom så småningom att helt hyras ut till andra verksamheter. 1957 byggdes en liten personhiss in i vinkeln mellan de två byggnadskropparna. Ett nytt utvändigt schakt, större entréer till plåtslageri och verkstad i form av skjutportar har tillkommit i det övre entréplanet och runt år 2000 tillkom utvändiga utrymnings-trappor till ett härbärge.

Byggnadens läge i omgivningen har förändras på grund av bilismens utveckling. Från att tidigare ha varit belägen vid grönytor ligger nu byggnaden omsluten av flera stora trafikleder, som går tätt inpå byggnaden. Byggnaden har även påverkats av att en del av en ursprunglig vinkelbyggnad rivits på grund av nya vägdragningar.

Byggnaden är grönklassad, och har ett högt kulturhistoriskt värde, enligt Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta.

Midsommarkransens gamla skola är idag en byggnad med olika kategorier av hyresgäster, där den största majoriteten är ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Vidare hyrs en större yta ut till Frälsningsarmén som driver ett härbärge i huset. Det finns även en verkstadsdel på bottenvåningen. Huset är en välbesökt plats med etablerade verksamheter.

Midsommarkransens gamla skola har under årens lopp byggts om för ett flertal olika hyresgäster. Byggnaderna i stort är slitna och samtliga tekniska systemen har nått sin tekniska livslängd, varför en större teknisk upprustning är nödvändig.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Syftet är att utreda kommande teknisk upprustning och att tillskapa fler ateljéer i byggnaden. På uppdrag av fastighetskontoret har en teknisk statusinventering gjorts, som även omfattar möjligheterna att tillskapa fler ateljéer.

Fastighetskontoret önskar skapa en modern byggnad som möter verksamhetens behov och som samtidigt bevarar och skapar förutsättningar att förvalta byggnadens kulturhistoriska värden.

Samtliga tekniska system ska utredas och åtgärdas, så att de uppfyller dagens myndighetskrav och verksamheternas funktionskrav och behov. Till exempel behöver VVS troligtvis bytas ut i sin helhet, då den tekniska livslängden uppnåtts.

Vidare behöver det utredas om yttertaket ska bytas eller underhållas och taksäkerheten kompletteras.

Bullerämpande åtgärder på grund av närheten till motorvägen utreds vidare, så som exempelvis fönsterbyte, isolering med mera. Avfallshantering behöver också utredas för att kunna följa stadens avfallsplan.

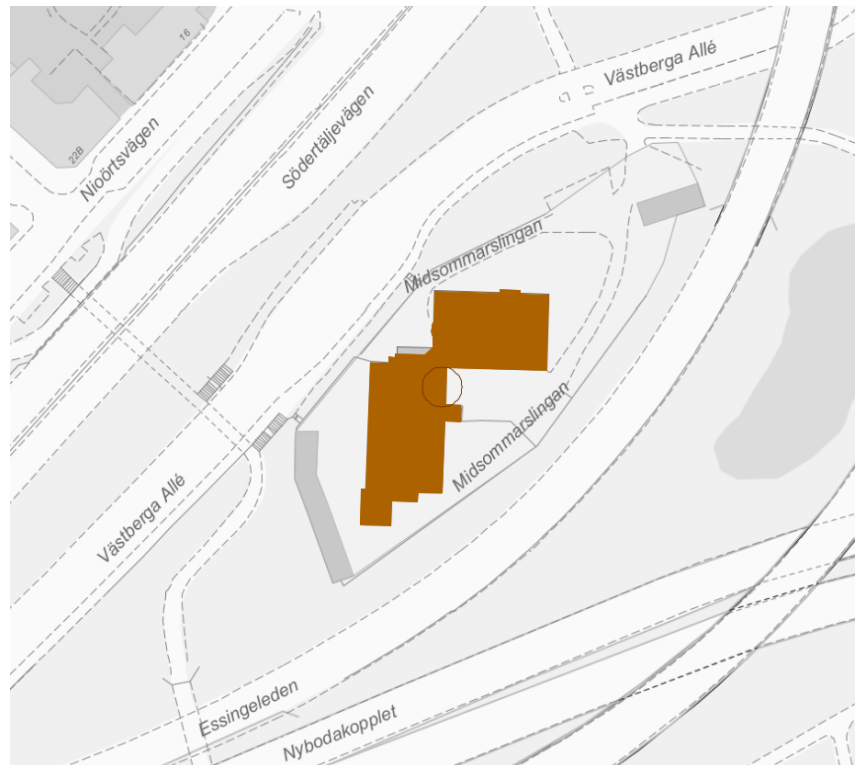
Den befintliga garagelängan är i dåligt skick och fortsatt användning av denna, som exempelvis ersättning för förvaringscontainrar, kommer att utredas vidare.

Trygghetshöjande åtgärder runt byggnaden behöver utredas, då ett upplevd otrygghet kan mildras genom en väl genomarbetad belysningsplanering andra trygghetshöjande åtgärder.

En dagvattenstrategi behöver även utredas vidare, för att fördröja och rena dagvattnet från byggnaden och tillhörande mark. 100-årsregn behöver beaktas i denna utredning.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerad inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Byggnaden är belägen på fastigheten Årsta 1:1, Midsommarslingan 2. Byggnaden finns inte med i nuvarande detaljplan för Essingeleden. Vissa delar av byggnaden ligger inom gränsen på 25 meter gällande avstånd från Essingeleden.



Styrande förutsättningar

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

Mål & syfte

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

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.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden*, genom att ge möjlighet för fler konstnärer att utöva sin verksamhet.

Projektet bidrar även till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv genom att renovera kulturklassade lokaler till ändamålsenliga konstnärsateljéer*, samt *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 vidare 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 också en kommande god hantering av verksamheternas miljöfarliga avfall, varför projektet även bidrar till att uppfylla verksamhetsmålen *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, samt till verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv*.

Projektets genomförande bidrar avslutningsvis 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 är grönklassad klassad, vilket innebär höga kulturhistoriska värden enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskonteret.

Utredningsorganisation:

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets interna projektprocess.
- Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av representanter från fastighetskontoret.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet:

Utredningsbeslut	Q3 2023
Inriktningsbeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q2 2024
Preliminär byggstart	Q4 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 ärendehantering av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Fastighetsekonomi

Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnaden. Åtgärder på tekniska installationer, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem, bedöms kunna minska byggnadens 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 fastighetskontorets utökade investeringsplan för år 2023.

Risk och möjligheter

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.

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

Skalan för bedömningen av sannolikhet är uppdelad på:

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

Skalan för bedömningen av väsentlighet är uppdelad på:

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

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Ökade kostnader pga byggnadens förutsättningar, oförutsedda händelser i en byggnad med höga kulturhistoriska värden.	4	4
Byggnaden saknas i nuvarande detaljplan, vilket gör det svårare att få igenom bygglov för	4	4

planerade ändringar.		
Delar av byggnaden ligger inom 25 meter från körbana för Essingeleden. Detta kan göra att vissa delar i byggnaden inte kan användas till permanent arbetsplats.	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 påverkas negativt under entreprenaden.	4	3
Tidsförskjutning	2	4

SWOT-analys

Styrkor

- En etablerad plats för ateljéverksamhet och Frälsningsarmens härbärke.
- Välkänd byggnad och plats i Stockholm.
- Byggnaden har en gedigen historia och ett stort kulturhistoriskt värde.

Svagheter

- Byggnaden saknas i detaljplan, då planen för området gäller Essingeleden.
- Begränsade möjligheter för yttre förändringar på byggnaden.

- Närheten till Essingeleden skapar höga bullernivåer.
- Det kan bli svårt att uppnå tillgänglighetskrav till alla entréer, då de begränsas av markförhållanden och ytan.

Möjligheter

- Gedigen byggnad som ger goda förutsättningar för ett långvarigt brukande efter eventuell renovering.
- Byggnaden medger goda förutsättningar att utforma passande lokaler för de tänkta verksamheterna.
- Goda möjligheter för återbruk av många av de äldre ytskikten och inventarierna.
- Möjlighet att skapa ändamålsenliga ateljéer och en verkstadsateljé som medverkar till goda förutsättningar för kultursatsningen i stockholm.

Hot

- Delar av byggnaden ligger inom 25 metersgränsen till Essingeledens körbana, vilket riskerar att begränsa utformningen av vissa delar i lokalerna beroende på vad utredningen visar.
- Tillgänglighetsanpassningarna kan bli omfattande, med både stora markarbeten och förändringar inne i byggnaden till följd.
- Den tekniska upprustningen och anpassningen av lokalerna innebär att hyresintäkterna behöver justeras upp för att täcka investeringen.

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.

Fastighetskontoret avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under kvartal 1 2024 i fastighetsnämnden.