

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. 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 1, 2025.

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.

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.

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 en 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.

Fastighetskontoret planerar se över entréer så att en god tillgänglighet går att uppnå in i, och med åtkomst till, hela byggnaden. I samband med den tekniska upprustningen behöver tillgängligheten ses över i hela huset.

Planlösningen bör ses över och utformas så att god tillgänglighet kan uppnås och byggnaden kan användas på ett optimalt sätt som ett modernt kontor.

För att uppnå dagens krav för kontorslokaler behöver ventilationen upprustas och utökas.

Om byggnadens försäkringsvärde överstiger ett visst belopp har kontoret som ambition att installera sprinklers. Försäkringsvärdet överstiger idag inte detta belopp, men det bör ändå utredas om sprinkler ska installeras.

Brandlarmet är inte heltäckande och behöver moderniseras.

Elanläggningen, ställverket och den inkommande elservisen behöver byggas om samt kapaciteten utökas inför kommande renovering av parkytor, där installation av utökat antal laddstationer för elbilar ska ingå.

Fönstren behöver renoveras och i möjligaste mån bör renoveringen ske på plats. I vissa fall behöver de renoveras från grunden, vilket innebär att de då behöver skickas till verkstad för åtgärd.

Fasadputsens kommer att behöva lagas på vissa ställen i samband med fönsterrenoveringen. Taket behöver målas om.

Byggnadens fuktsäkerhet, framförallt i källarplan, behöver ses över.

Avloppsstammarna är uttjänta och behöver bytas i sin helhet. I samband med ett byte kan även behovet av fler WC-grupper utredas.

Värmesystemet bör ses över och vissa radiatorer bytas ut så de passar i stil med byggnadens ålder och karaktär. Äldre radiatorer ska tas omhand och renoveras och återinstalleras.

Avfallshanteringen ses över så att flödet fungerar på ett bättre sätt.

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

God tillgänglighet till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner.

Projektet ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver.

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 3, 2026.

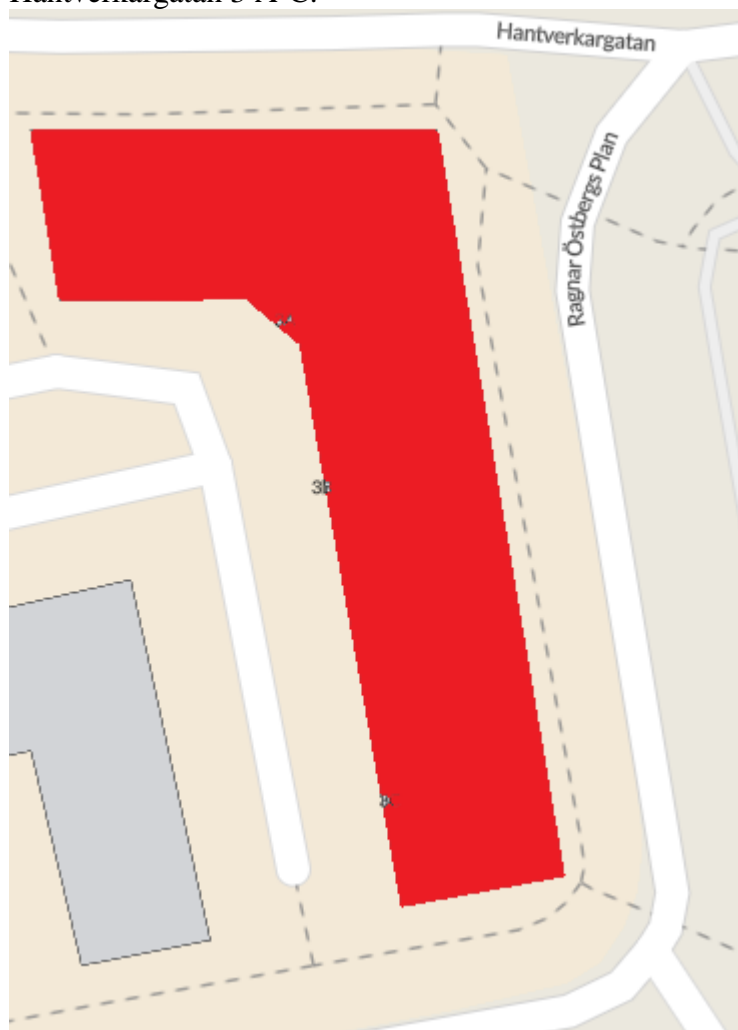
Intressenter

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

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
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lagar och myndighetskrav
- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Stadens miljöprogram 2020 – 2023
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Vårdprogrammet

Investeringens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori arbetsplatser.

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 Q1 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. 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 installation, 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 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för år 2023-2024.

Risker och möjligheter

Risk finns kring de stadsinterna hyresgäster, då dialogerna mellan förvaltning och hyresgäster är positiva, men undertecknade hyreskontrakt saknas. Sannolikt kommer risken inte utlösas ur ett ekonomiskt perspektiv, då kontorsbyggnadens adress möjliggör för enkel uthyrning till externa aktörer.

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Tillgängligheten till samtliga entréer är en stor utmaning och att hitta en bra lösning kommer att vara komplicerat.	Mycket sannolik	Allvarlig
Byggnadens utrymningsvägar uppfyller inte gällande lagkrav. Alternativa utrymningsvägar kommer sannolikt att behöva kompletteras.	Trolig	Allvarlig

Utmanande att hitta en lösning för avfallshanteringen.	Möjlig	Allvarlig
Fukt och avvikande lukt har varit ett ständigt problem.	Troligt	Allvarlig

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

- Mindre solcellsanläggning kan vara aktuellt, taket har rätt färg och väderstreck, men det stora antalet takkupor gör det svårt att kunna utnyttja taket fullt ut.
- Närheten till fler av stadens fackförvaltningar och bolag i Tekniska nämndhuset ger chans för utökat samarbete.

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 lokalen.

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.