

**Handläggare**  
Magnus Karman  
Telefon: 08-50827036

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2023-09-26

## Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3A-C, Glasbruket 3

Utredningsbeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.

### Sammanfattning

Hus A-C på Hantverkargatan 3, Glasbruket 3, är i stort behov av upprustning, då de flesta tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Inom projektet kommer byggnadens befintliga ytor och planlösningar anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet och tillgodose brandutrymningskrav, samt effektiviseras utifrån ett kommande hyresgästbehov.

Tilltänkt hyresgäst är någon eller några av stadens fackförvaltningar eller bolag som idag har externa hyreskontrakt.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, och därmed bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Utgift för utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut bedöms till 10 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023-2024.

Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till inriktningsbeslut under kvartal 1, 2024.

## Ärendet

### Bakgrund

Namnet Glas bruket har sitt ursprung i Kungsholms glasbruk som etablerades på platsen under 1680-talet. Glas bruket hade sin höjdpunkt på 1700-talet, då bruket var en av Sveriges förnämsta tillverkare av glasvaror som exporterades till andra europeiska länder. Efter att bruket lagts ner köptes tomten (år 1816) av det nybildade Karolinska Institutet. 1884-1885 uppfördes byggnaden på Hantverkargatan 3 hus A-C, Glas bruket 3. Den byggdes till år 1908-1910 för att husera nya vårdinrättningar. Under mitten av 1940-talet köpte staden fastigheterna i kvarteret Glas bruket och har sedan dess nyttjat byggnaderna för kontorsverksamhet.

Byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden och ett vårdprogram finns framtaget.

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler. 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 på Hantverkargatan 3, Glas bruket 3, är en sådan byggnad.

### 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.

Samtliga tekniska installationer behöver ses över och anpassas till dagens krav och användning. Tillgänglighet både inom byggnaden och i entréer behöver utredas.

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. Det främst med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, samt att det kan bidra till en lösning gällande problemet med utrymningsvägar.

Fönstren behöver renoveras, vissa från grunden, vilket innebär att de kommer att behöva skickas till verkstad för åtgärder. Fasad-

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

Byggnadens fuktsäkerhet, framförallt i källarplan, behöver ses över.

Värmesystemet bör ses över och vissa radiatorer bytas ut i syfte att passa i stil med byggnadens ålder och karaktär. Äldre radiatorer ska tas omhand och renoveras och återinstalleras.

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

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

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 3, 2026.

### **Hållbarhet och kvalitet**

#### **Miljö**

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ett projektanpassat miljöprogram ska tas fram.

Solcellsanläggning på tak ska utredas. Åtgärder för skyfall behöver hanteras. Byggnaden ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver. Radonhalter har konstaterats i källaren och måste hanteras. Återbruk av radiatorer ska ske i den mån det är möjligt för att bevara det tidsenliga utseendet. Befintliga fönster ska renoveras varsamt och återanvändas. Nya fönster ska undvikas, då de förändrar husets uttryck och stadsbilden. Dörrpartierna kommer restaureras i den mån det behövs. De dörrpartier som behöver tas bort på grund av ändrad planlösning sparas för att återanvändas i andra delar av Glasbruket där de passar in.

#### **Tillgänglighet**

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

### Antikvariska aspekter

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket är den högsta klassen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och ska användas som beslutsunderlag i det kommande projektet. I vårdprogrammet beskrivs såväl exteriöra som interiöra kulturhistoriska värden.

### Investeringens mål och syfte

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 även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*, genom att projektet ska inhysa stadsinterna hyresgäster vars medarbetare ges möjlighet att utföra sitt arbete i renoverade lokaler.

Projektets genomförande bidrar vidare 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 detta projekt följs nämndens huvudsakliga ansvar att:

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

### Preliminär tidplan

Utredningsarbete från	Q3 2023
Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden	Q1 2024
Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	Q3 2024
Produktionsstart	Q1 2025
Projektavslut	Q3 2026

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## 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 stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både kontoret och staden som helhet.

Utgift för utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut bedöms till 10 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023-2024.

## Risker och möjligheter

### Risker

Risk finns kring uthyrning till stadsinterna hyresgäster. Dialogerna är positiva men inga undertecknade hyreskontrakt finns ännu. Risken är dock liten ur ett ekonomiskt perspektiv, då byggnadens adress möjliggör för enkel uthyrning till externa aktörer.

Identifierade risker i nuläget är:

- Tillgängligheten i och till byggnaden
- Avfallshantering
- Fukt- och luktproblematiken

### Möjligheter

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete.
- Energieffektivare byggnad.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Solceller på taket (svart och i bra skick)
- Kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad som ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Kontorets analys

Kontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag. Projektet ingår som en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen, som planeras att inrymma moderna upprustade kontorslokaler för stadens fackförvaltningar och bolag.

### **Plan för uppföljning**

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under kvartal 1, 2024.

**Slut**

### **Bilagor**

1. Projektdirektiv

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-09-13
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-09-13