

Handläggare
Simon Can
Telefon: 08-50826768

Till
Fastighetsnämnden
2023-09-26

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

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i Spinnhuset, del av Alstavik 1, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.

Sammanfattning

På fastigheten Alstavik 1 på Långholmen ligger Spinnhuset från mitten 1700-talet. Byggnaden, som sedan 1970-talet används som konstnärsateljéer, har ett stort renoveringsbehov.

De tekniska installationerna så som ventilation, rör, el, brand, hissar och styrsystem har uppnått sin tekniska livslängd. Utformningen av våningsplanen är inte optimerade för dagens ateljébehov och behöver omstruktureras i den mån det går.

Utgiften för utredningsarbete beräknas uppgå till 10 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Alstavik 1 ligger på Långholmen och består av malmgården Alstavik i norr samt de östra och västra spinnhuslängorna (även kallat Spinnhuset). Den äldsta av byggnaderna är malmgården, som uppfördes på 1600-talet. Sinnehuslängorna är från mitten av 1700-talet, och bildar

tillsammans med malmgården samt ytterligare en byggnadskropp i söder (som inte ingår i Alstavik 1) en sluten gård.

Spinnhuslängorna var Stockholms första spinnhus, en arbetsinrättning för småkriminella och tiggare. Från 1820 inrymdes Kronohäktet i flera av husen och fängelseverksamheten flyttade ut från Spinnhuset först på 1970-talet.

Spinnhuset inhyser idag ett flertal olika hyresgäster, där majoriteten utgörs av ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Vidare hyrs en del av byggnaderna ut till föreningar samt till Långholmens hotell.

Spinnhuset är en välbesökt plats och många kommer dit för att besöka såväl ateljéföreningarna som de gamla fängeslokaler. Kombinationen har blivit framgångsrik och fungerat väl.

Idag återfinns ateljéytor på samtliga våningsplan i Spinnhusets östra och västra flygel. Flyglarna är separata, utan central kommunikation emellan. I byggnaderna finns även teknikutrymmen som undercentral för värme och varmvatten samt utrymme för inkommande el-matning.

En teknisk statusinventering har utförts och syftar till att ligga till grund för en utredning om den tekniska utrustningen och hur fler ateljéer kan tillskapas i byggnaden.

Beskrivning av projektet

Byggnaden har ett stort renoveringsbehov. De tekniska installationerna, som ventilation, rör, el, brand, hissar och styr-system, har uppnått sin tekniska livslängd.

Förutom att den tekniska utrustningen är nödvändig för fortsatt verksamhet i byggnaden finns även ett behov inom staden att tillskapa fler ateljéer. Utformningen av våningsplanen är för närvarande inte optimerad för dagens ateljébehov och behöver omstruktureras i den mån det går.

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 kommande projekt.

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

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

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

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

Energiförbättrande åtgärder utreds vidare. Ambitionen är att sträva mot Miljöbyggnad silver.

Hållbarhet och kvalitet

Mål och syfte

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 konstnärsateljéer.

Projektet bidrar vidare 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 klimatställning* samt *Stockholm ska bli klimatpositivt* genom att renoveringen bidrar till en större energi-effektivitet i byggnaden.

Genom renoveringen säkerställs en god hantering av verksamheternas miljöfarliga avfall, vilket bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*.

Vidare bidrar projektet 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 verksamhetsområdet *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad* genom att tillhandahålla god standard i kulturintensiva lokaler.

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

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads *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. Ett vårdprogram är framtaget och ska användas som beslutsunderlag i det kommande projektet. I vårdprogrammet beskrivs såväl exteriöra som interiöra kulturhistoriska värden.

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 ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet. Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 10 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023.

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Goda förutsättningar för ateljéverksamhet.
- Goda förutsättningar att öka antalet konstnärsateljéer.
- Stockholms stad är fastighetsägare och fastighetskontoret förvaltar byggnaden.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Välkänd byggnad och plats i Stockholm.
- Byggnad med stort kulturhistoriskt värde.
- Lokaliserat på Långholmen, det före detta fängelset är starkt förknippat med Stockholms historia.

Risker

- Kulturhistoriskt skyddad byggnad som begränsar möjligheterna gällande vilka åtgärder som är möjliga att göra.
- Svårigheter att hitta ersättningslokaler till konstnärerna under projektet.
- Den tekniska upprustningen och anpassningen av lokalerna riskerar att hyresintäkterna behöver justeras upp för att täcka investeringen.

Kontorets analys

Fastighetskontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag, se bilaga 1 *Projektdirektiv* för utförligare beskrivning.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål om Stockholm som en stad som möjliggör ateljélokaler för att främja kulturella och konstnärliga uttryck samt en modern kultur. En renovering och ombyggnad bidrar till fler ändamålsenliga ateljéer och ett effektivare utnyttjande av lokalytan.

Med ny teknik förväntas en energieffektivisering genom återvinning av uppvärmningen av lokalerna samt lägre energiförbrukning.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under Q1 2024.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-09-13
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-09-13