

## Projektdirektiv

### Teknisk upprustning av Kronohäktet, del av Alstavik 1

Författare: [Christer Almgren, Simon Can](#)  
Version: 1.1



## Projektbakgrund

På fastigheten Alstavik 1 ligger Kronohäktet och Spinnhusen som förvaltas av fastighetskontoret. Byggnaderna var en del av den fängelseverksamhet som fanns på Långholmen och som upphörde på 1970-talet.

Den äldsta delen på fastigheten är delar av den äldre malmgården Alstavik från mitten av 1600-talet samt de östra och västra Spinnhuslängorna från mitten 1700-talet. Under 1800-talet byggdes byggnadskroppar till i flera omgångar, bland annat den som idag kallas Kronohäktet.

Sedan 1970-talet har Kronohäktet byggts om och fungerar sedan 1989 som en hotell- och konferensanläggning. Spinnhuslängorna och en del av Kronohäktet inrymmer idag ateljéer och föreningsverksamhet.

Byggnadernas tekniska installationer har nu uppnått sin tekniska livslängd och behöver utredas för vidare åtgärder.

En undersökning av avloppssystemet har genomförts som visar att detta är i mycket dåligt skick. OVK-besiktningar och felanmälningar har föranlett att kontoret behöver utföra en total utredning av samtliga tekniska installationer.

Kronohäktet delar ett flertal av sina system med Spinnhuset. Ett utredningsbeslut finns redan för utredning av Spinnhusens tekniska installationer; *Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer, Spinnhuset, Alstavik 1* (dnr FSK2023/299). Här behöver en samordning ske mellan utredningen av Spinnhusets tekniska installationer samt kommande utredning av Kronohäktet.

## Beskrivning av projektet

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

Ventilationssystemen är från 80-talet samt tidigt 90-tal och behöver utredas. Alla ventilationsaggregat har mer eller mindre nått sin tekniska livslängd. Genom att åtgärda de nödvändigaste

bristerna i hotelldelens ventilationssystem är OVK-kraven där uppfyllda. Ur ett energiperspektiv bör fler och mer långsiktigt hållbara ventilationslösningar skapas. I restaurang- och konferensdelen har kanalrengöring och mindre åtgärder gjorts. Trots detta har godkänd OVK inte uppnåtts där utan mer omfattande åtgärder krävs. Dessa åtgärder bör ingå i en större upprustning.

Styrsystemen för värme, ventilation och kyla behöver utredas gällande skick och funktioner.

Undercentralen bör byggas om så att de olika kretsarna separeras (till exempel för ventilation, värme och varmvatten) mellan de olika huskropparna och dess verksamheter.

En egen krets för handukstorkarna måste skapas för att förebygga risker med legionella. Istället, för som i dag, att den är en del av VVC-kretsen.

Avloppssystemet i hotell- och konferensbyggnaderna är i sin helhet i mycket dåligt skick och behöver bytas ut eller åtgärdas. Det gäller även avloppssystem och dagvattensystem förlagd i mark. När dagvattensystemet utreds ska hänsyn tas till att i största möjliga mån hantera ett 100-års regn.

Möjligheten att ansluta till fjärrkyla behöver utredas för att eventuellt möjliggöra komfortkyla i lokalerna och få bort dagens färskvattenkylda utrustningar samt koppla på befintliga kyl- och frysmaskiner.

Brandlarm och sprinklersystem ska utredas. Brandcellsgränser inklusive brandklassade dörrar behöver ses över. Även system för nödljus och utrymningsskyltar behöver utredas.

Elsystem och dess elcentraler behöver utredas.

Belysningen i hotell- och konferens ska utredas för att ta reda på hur den uppfyller kraven på LUX-tal och hur energiåtgång kan minimeras.

Stadens teknikdatabas utreds för att se hur det motsvarar våra krav.

Ett par av hissarna har renoverats under 2022-2023 för att uppfylla gällande myndighetskrav och driftsäkerhet. Återstående hissar och lyftbord bör utredas vidare.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel uppfylls som de är utformade idag och ska fortsätta tillgodoses.

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

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

Mindre undersökningar har gjorts på olika tekniska system i byggnaden som till exempel avlopps- och ventilationssystem. Dessa undersökningar ligger till grund för kommande utredning.

## Geografiskt område

Projektet kommer omfatta Kronohäktet som ligger på fastigheten Alstavik 1 på Långholmen, Södermalm. På samma fastighet ligger även bland annat Spinnhusen (som omfattas av utredningsbeslut dnr FSK2023/299).

## Styrande förutsättningar

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

## Mål & syfte

Målet med projektet är att skapa en långsiktigt hållbar byggnad för befintlig verksamhet och eventuellt framtida, som uppfyller

gällande myndighetskrav och lagkrav. Även att tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella lokaler.

Syftet med projektet är att utreda behovet av att rusta upp byggnadernas tekniska installationer då dessa har uppnått sin livslängd.

Genom att bygga om och upprusta de tekniska installationerna bidrar projektet till Stadens miljöprogram 2020-2023 där energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter ska minska med minst 10 procent

Genom upprustning 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 energieffektivitet i byggnaden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla stadens *Vision 2040* och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad* genom att skapa möjligheter för restaurang- och hotellverksamheten 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 kommer vid behov vara 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.

## Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	Q4 2023
Inriktningsbeslut	Q2 2024
Genomförandebeslut	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.

## Fastighetsekonomi

Investeringen medför en betydande ökning av kapitalkostnader.

Kontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad. Åtgärder på tekniska installation, exempelvis ventilations- och värmesystem, bedöms kunna minska medieanvändning.

## Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 8 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom kontorets långsiktiga investeringsplan för år 2023 och 2024.

Det bokförda värdet uppgår idag till 27 330 767 kr.

Efter projektets genomförande beräknas underhållskostnaderna minska och en bättre kontroll av energiförbrukning uppnås.

## Risk, kvalitet 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 satta målsättningar.

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 av sannolikhet är uppdelad på:

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

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Ökade kostnader pga byggnadens förutsättningar, oförutsedda händelser i ROT-projekt i en kulturklassad byggnad.	4	3
Intilliggande verksamheter och hyresgäster kan komma att påverkas negativt under entreprenaden.	4	3
Tidsförskjutning	2	4
Befintlig hyresgäst som bedriver verksamhet 24/7	5	2

## SWOT-analys

### Styrkor

- Byggnaden fungerar väl för dagens verksamhet.
- Stockholms stad är fastighetsägare och fastighetskontoret förvaltar byggnaden.
- Byggnaden är centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Byggnad med stort kulturhistoriskt värde.
- De före detta fängelselokalerna i Kronohäktet på Långholmen är starkt förknippade med Stockholms historia.
- Nytt hyresavtal som tar ekonomisk höjd för en teknisk upprustning.

## Svagheter

- Kulturhistoriskt skyddad byggnad, vilket begränsar vilka åtgärder som är möjliga att göra.
- Verksamheten pågår dygnet runt, året om, vilket gör att större upprustningsarbeten behöver ske i etapper för att verksamheten ska kunna fortgå utan evakuering.

## Möjligheter

- Genom att göra en teknisk upprustning kan byggnaderna utvecklas med den befintliga verksamheten, minska energiförbrukningen och effektivisera övriga förvaltningskostnader.
- Genom att utreda möjligheten att separera de tekniska systemen i byggnaderna utifrån verksamhet och del av hus ges möjlighet till fler typer av verksamheter i framtiden.

## Hot

- Om ingen teknisk upprustning sker kommer nuvarande hyresgäst, som bedriver hotell- och konferensverksamhet dygnet runt, året om, på sikt inte kunna bedriva sin verksamhet.

## 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 till inriktningsbeslut under kvartal två 2024.