

Reviderat Projektdirektiv

Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3I-L, Glasbruket 5

Författare: Magnus Karman

Version: 1:1



Projektbakgrund

Byggnaden har under lång tid varit under utredning för hur den skulle kunna renoveras och har under tiden hyrts ut med korta avtal till olika verksamheter. Fram till 2022 fungerade den som en temporär lokal för Intro Stockholm under fem år. I samband med valet 2022 hyrdes lokalen ut till valnämnden. Under 2023 nyttjas delar av byggnaden som evakueringslokal för hyresgäster på Hantverkargatan 3, hus H, där en fuktskada saneras och åtgärdas. Under 2025-2026 kommer byggnaden att användas som evakueringslokal för stadsledningskontoret som måste flytta ut ur Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C när där ska renoveras. Detta till dess att Pilträdet 12, Kanalhuset, står klart som nya lokaler för stadsledningskontoret.

Byggnaden har delrenoverats löpande för att fungera som just evakueringslokal, dock med tanken att ett större ingrepp behöver göras. 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 samt bolag. Hus I-L, Hantverkargatan 3, Glasbruket 5, 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 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.

Under utredningen som hittills gjorts, har det visat sig att samtliga tekniska installationer har uppnått sin livslängd och det finns stora brister avseende ventilation, rör och elsystem. Spillvattenrör under bottenplattan visar på stora brister och måste bytas i samband med renoveringen.

Styrssystem och brandsystem i huset är av äldre karaktär och måste bytas ut. Brandskyddet är inte godkänt enligt dagens normer för denna typ av byggnad. Tillgängligheten måste åtgärdas och anpassas enligt dagens normer, både inom byggnaden och i entréer.

Byggnaden planeras förses med egen fjärrvärme och fjärrkyla. Komfortkyla via fjärrkylan implementeras i byggnaden efter samråd med antikvarie. Nytt värmesystem planeras installeras med element som passar i stil med byggnadens ålder och karaktär. Radiatorer med kulturhistoriskt värde ska tas omhand och om möjligt renoveras och återinstalleras.

System för komfortkyla ska installeras i byggnaden i syfte att uppnå en god inomhusmiljö enligt dagens standard för kontorslokaler och som en förberedelse för framtida klimatförändringar och värmeböljor. Undercentralerna behöver byggas om och nya undercentraler och ventilations- och installationsrum tillkommer i byggnaden och i de gamla arkivrummen i källaren.

Samtliga fönster behöver renoveras från grunden, vilket innebär att de kommer att skickas till verkstad för åtgärder. Fasadputsen kommer behöva lagas på vissa ställen och färgas om efter det kulörprogram för området som tagits fram av Stadsmuseets antikvarier. Taket behöver renoveras och målas om.

Undersökning för att montera solceller på tak har genomförts och visar att takets utformning och dess takkupor gör att ytan inte kan utnyttjas optimalt för en solcellsanläggning och att det därför inte är ekonomiskt försvarbart. Solceller skulle även inverka negativt på de kulturhistoriska värdena eftersom byggnaden är så pass låg att taket är väl synligt från flera delar av närliggande område.

Ett nytt passersystem planeras att installeras i huset och anpassas för att passa med den blivande planlösningen.

Förhöjda radonhalter har konstaterats i källaren och delar av plan 1 och ska hanteras inom projektet.

Tidigare utförda skyfallsutredningar visar att byggnaden har en låg risk att drabbas av problem orsakade av skyfall eller ökade grundvattennivåer. Det ska dock, med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, löpande analyseras under projekteringsskedet ifall det ändå finns några åtgärder som bör vidtas som skydd mot skyfall.

Omklädningsutrymmen med duschar får inte plats i denna byggnad och kommer därför utföras i projektet för Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C, för cykelpendlande. Detta för att främja cykling som färdmedel. Laddningsskåp till elcyklar kommer att monteras i närhet av omklädningsrum.

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

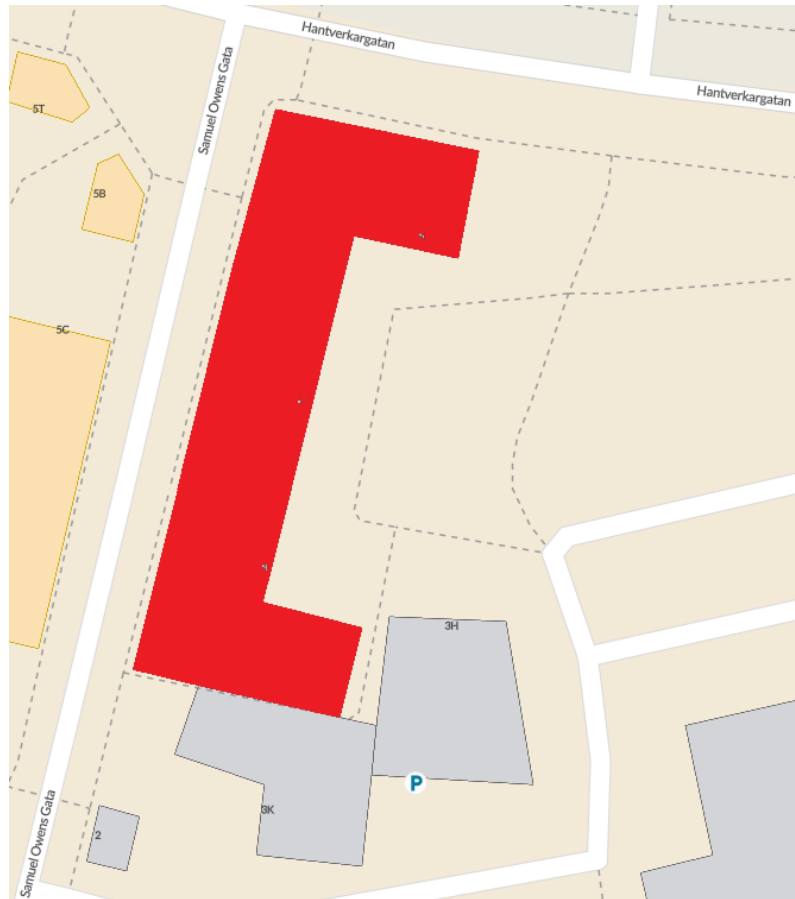
Intressenter

Potentiella intressenter utgörs av ett stadsinterna fackförvaltningar och bolag som idag hyr lokaler hos extern hyresvärd. Även externa hyresgäster är ett alternativ.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Kungsholmen.

Byggnaden är belägen på fastigheten Glasbruket 5, med adress Hantverkargatan 3 I-L.



Styrande förutsättningar

- Avfallsplanen för Stockholm
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lagar och myndighetskrav
- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Stadens miljöprogram
- 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
Reviderat utredningsbeslut	Q1 2025
Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden	Q4 2026

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. Att fler förvaltningar hyr från stadens egna

lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Fastighetsekonomi

Projektet kommer medföra betydande kapitalkostnader. Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad. Åtgärder på tekniska installationer, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem, bedöms kunna minska byggnadens energianvändning.

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadsbaserad hyra mellan fastighetskontoret och stadens interna hyresgäster. Alternativt vid extern förhyrning appliceras marknadshyra.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 21 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för år 2023-2026.

Risker och möjligheter

Risk finns kring potentiella stadsinterna hyresgäster. Sannolikt kommer risken inte utlösas ur ett ekonomiskt perspektiv, då kontorsbyggnadens adress möjliggör för enkel uthyrning till externa aktörer.

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Tillgängligheten på bottenplan 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 öppnas upp, vilket kommer att kräva bygglov och utformning med hänsyn till byggnadens vårdprogram.	Trolig	Allvarlig
Utmanande att hitta en lösning för avfallshanteringen.	Mindre sannolik	Allvarlig
Radonhalterna i källarplan	Mindre sannolik	Mycket 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

- Byggnad där det av olika anledningar medför utmaningar när förändringar behöver göras.

Möjligheter

- 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 reviderat 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. Ekonomistyrning sker i ekonomisystemet Agresso och projekthantering sker i Antura.

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under kvartal 4, 2026.