

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2022/559)

Projekt Ombyggnad och teknisk upprustning av Farsta brandstation, fastigheten Mjölsäcken 1

Genomförandebeslut

Framställan från fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Ombyggnad och teknisk upprustning av Farsta brandstation, fastigheten Mjölsäcken 1, till en investeringsutgift som framgår av bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

Farsta brandstation byggdes år 1956. Byggnaden hyrs idag ut till Storstockholms brandförsvaret (nedan SSBF), som i sin tur hyr ut en del av byggnaden till ambulansverksamhet. Ambulansverksamheten kommer inte att vara kvar efter ombyggnaden.

Fastighetsnämnden har konstaterat att Farsta brandstation är i stort behov av teknisk upprustning och verksamhetsanpassning för att räddningstjänsten ska kunna fungera optimalt och bedrivas på ett modernt och effektivt sätt.

I ombyggnaden planeras utbyte av stora delar av de tekniska installationerna, bland annat ventilationsaggregat för att uppfylla myndighetskrav. Byggnadens yttre skal såsom fönster, tak och fasad renoveras och byggnaden kom-

pletteras med kyla för att uppnå en god inomhusmiljö. Ett befintligt trapphus kompletteras med hiss för att uppfylla tillgänglighetskraven, och ytterligare ett trapphus byggs till på byggnadens östra sida för att förbättra kommunikationerna inom byggnaden.

I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerade kläder och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt, vilket bidrar till en förbättrad arbetsmiljö. I enlighet med SSBF:s krav ingår i ombyggnaden att skapa könsneutrala utrymmen och omklädningsrum för kvinnor för att främja jämställdhet.

Produktionsstart beräknas ske kvartal tre år 2023 och överlämning till hyresgäst beräknas ske kvartal två år 2025.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på fastighetsnämndens förslag till genomförande av upprustning av Farsta brandstation.

Våra synpunkter

En av Stockholms viktigaste samhällsfunktion är brandförsvaret. Räddningstjänsten måste kunna bedriva sin verksamhet på ett modernt och effektivt sätt för att kunna rädda liv och säkra stockholmarnas trygghet.

Farsta brandstation är i stort behov av teknisk upprustning och verksamhetsanpassning. Därför planeras utbyte av stora delar av de tekniska installationerna. Byggnadens yttre skal, såsom fönster, tak och fasad renoveras och byggnaden kompletteras med kyla för att uppnå en god inomhusmiljö. Ett befintligt trapphus kompletteras med hiss för att uppfylla tillgänglighetskraven, och ytterligare ett trapphus byggs till på byggnadens östra sida för att förbättra kommunikationerna inom byggnaden.

Upprustningen kommer att innebära att Stockholm får på plats en modern och verksamhetsanpassad brandstation samtidigt som krav gällande tillgänglighet, arbetsmiljö, jämlikhet och säkerhet uppfylls.

Bilaga

Ekonomisk redovisning (SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400))

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Ombyggnad och teknisk upprustning av Farsta brandstation till en investeringsutgift som framgår av bilaga 1.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Farsta brandstation byggdes år 1956. Byggnaden hyrs idag ut till Storstockholms brandförsvaret (nedan SSBF), som i sin tur hyr ut en del av byggnaden till ambulansverksamhet. Ambulansverksamheten kommer inte att vara kvar efter ombyggnaden.

I ombyggnaden planeras utbyte av stora delar av de tekniska installationerna, bland annat ventilationsaggregat för att uppfylla myndighetskrav. Byggnadens yttre skal, såsom fönster, tak och fasad renoveras och byggnaden kompletteras med kyla för att uppnå en god inomhusmiljö. Ett befintligt trapphus kompletteras med hiss för att uppfylla tillgänglighetskraven, och ytterligare ett trapphus byggs till på byggnadens östra sida för att förbättra kommunikationerna inom byggnaden.

I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerade kläder och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt, vilket bidrar till en förbättrad arbetsmiljö. I enlighet med SSBF:s krav ingår i ombyggnaden att skapa könsneutrala utrymmen och omklädningsrum för kvinnor för att främja jämställdhet.

Produktionsstart beräknas ske kvartal tre år 2023 och överlämning till hyresgäst beräknas ske kvartal två år 2025.

Ombyggnaden och tillbyggnaden av trapphuset ryms inom nuvarande detaljplan. Bygglov kommer att krävas för fasadändringar och tillbyggnad av trapphus i öster.

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav, är verksamhetsanpassad och uppfyller tekniska krav samt lagkrav. En modern och verksamhetsanpassad brandstation skapas genom att samla verksamheten nära markplan, för att på så sätt korta utryckningstiden, samtidigt som krav gällande tillgänglighet, arbetsmiljö, jämlikhet och säkerhet uppfylls.

Planeringen för verksamheten har gjorts tillsammans med SSBF för att få så effektiva lokaler som möjligt, tekniskt och ekonomiskt. Under projekteringskedet har planering av de tekniska systemen genomförts. Projektet har även utfört tekniska utredningar för att bland annat säkerställa byggnadens konstruktion. Ytterligare undersökningar kommer att genomföras för att i varje steg bekräfta att de åtgärder som vidtas är tekniskt och ekonomiskt försvarbara.

Projektet har tagit fram en projektanpassad miljöplan. Målet är att sänka energianvändningen med 30 procent i enlighet med stadens miljömål. I projektet planeras för laddstolpar vid minst 25 procent av parkeringsplatserna, vilket uppfyller krav enligt stadens budget för 2022. Byggnaden har fjärrvärme som uppvärmning, men på taket planeras det även för solceller. En ungefärlig uppskattning av den egenproducerade elen är cirka 48 000 kWh och år.

Evakuering och tillfällig brandstation

Det geografiska läget för en tillfällig brandstation är av stor vikt för att räddningstjänsten ska kunna fungera under renoveringen. Inför inriktningsbeslutet pekades parkeringen vid Gubbängens bandyhall ut som evakueringsplats. Efter en mer noggrann undersökning av befintliga ytor inom fastigheten Mjölsäcken 1 samt detaljprojektering av den tillfälliga brandstationen har det konstaterats att verksamheten kan evakueras inom befintlig fastighet. Den tillfälliga brandstationen kommer att bestå av bodar för personal och logement samt en tältkonstruktion som utgör vagnhall.

Ekonomi

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetsnämnden beslutat att belopp i investeringsbeslut beläggs med sekretess så länge ett projekt pågår. Informationen offentliggörs i samband med slutredovisning till nämnd. Projektekonomi i detta ärende redovisas i bilaga 1, som är sekretessbelagd.

I projektets budget har höjd tagits för risker, osäkerheter och prisutveckling. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras.

I projektets budget ingår även beräknade utgifter för den tillfälliga brandstationen. Evakueringskostnaden består av bodhyra, anslutningsavgifter och verksamhetsspecifika installationer.

Investeringen bedöms kunna inrymmas inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för år 2022 till och med 2025. Investeringen kommer att leda till ökade kapitalkostnader för fastighetsnämnden, men samtidigt ökade hyresintäkter som motsvarar de ökade kapitalkostnaderna. Hyran för SSBF kommer att vara självkostnadsbaserad. Ett femårigt hyresavtal kommer att tecknas mellan SSBF och fastighetsnämnden.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 april 2022 enligt följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt Ombyggnad och teknisk upprustning av Farsta Brandstation, och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift enligt bilaga 1 till kontorets tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Bakgrund

Farsta brandstation byggdes år 1956 och har adress Lingvägen 155 på fastigheten Mjölsäcken 1. Byggnaden hyrs idag ut till Storstockholms brandförsvaret (nedan SSBF), som i sin tur hyr ut en del av byggnaden till ambulansverksamhet. Efter ombyggnaden kommer brandförsvaret att nyttja hela fastigheten. Fastigheten omfattar cirka 3165 kvm bruttoarea (BTA) med en uthyrningsbar yta om cirka 2 800 kvm.

Farsta brandstation har i stora delar uppnått sin tekniska livslängd och är i stort behov av en större byggnadsteknisk upprustning samt utbyte av samtliga tekniska installationer. Dessutom behöver byggnaden anpassas för att brandförsvaret på ett modernt och effektivt sätt ska kunna bedriva sin verksamhet och svara för att räddningstjänsten ska fungera optimalt. Den geografiska placeringen är väldigt viktig för att brandförsvaret ska kunna nå ut till hela sitt täckningsområde.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnd i juni år 2018 (Dnr FSK 2018/260) Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnd i juni år 2021 (Dnr FSK 2018/260) och fastställdes i kommunstyrelsens ekonomiutskott september 2021 (Dnr KS 2021/1033-2)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med Storstockholms brandförsvaret. Samråd har skett med stadsledningskontoret 16 mars 2022.

Beskrivning av projektet

Projektet är beläget inom Farsta stadsdelsområde.

I ombyggnaden planeras:

- Utbyte av stora delar av de tekniska installationerna.

- Ett nytt ventilationsaggregat krävs för att uppfylla myndighetskraven, vilket kommer placeras på vinden.
- Byggnadens yttre skal, så som fönster, tak och fasad renoveras.
- Byggnaden kompletteras med kyla för att uppnå en god inomhusmiljö.
- Ett befintligt trapphus kompletteras med hiss för att uppfylla tillgänglighetskraven och ytterligare ett trapphus byggs till på byggnadens östra sida för att förbättra kommunikationerna inom byggnaden.

SSBF hyr idag hela byggnaden, och hyr i sin tur ut mindre delar till ambulansverksamhet. Ambulansverksamheten kommer inte vara kvar efter ombyggnaden. Ambulansverksamheten bedrivs idag i en fristående byggnad som efter projektet kommer vara tomställd.

Ytorna behöver anpassas till dagens arbetssätt, bland annat saknas ytor anpassade för verksamheten kopplat till vagnhallen. Genom ombyggnaden ska verksamheten kunna korta anspänningstiden samt uppfylla arbetsmiljö- och tillgänglighetskrav. I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerade kläder och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt, vilket bidrar till en förbättrad arbetsmiljö. Brandstationerna ska även kompletteras med könsneutrala omklädningsrum.

Ombyggnaden och tillbyggnaden av trapphuset ryms inom nuvarande detaljplan. Bygglov kommer att krävas för fasadändringar och tillbyggnad av trapphus i öster.

Inför inriktningsbeslutet togs en programhandling fram.

Programhandlingen byggde på en förstudie där olika

ombyggnadsalternativ utretts. Ett av förslagen låg sedan till grund för programhandlingen. Lokalprogram har tagits fram tillsammans med SSBF och programhandlingen är förankrad med SSBF.

Under projekteringsskedet har planering av de tekniska systemen genomförts.

Projektet har även utfört tekniska utredningar för att säkerställa byggnadens konstruktion, miljömässiga innehåll samt att programhandlingen så som den var framtagen kommer att kunna

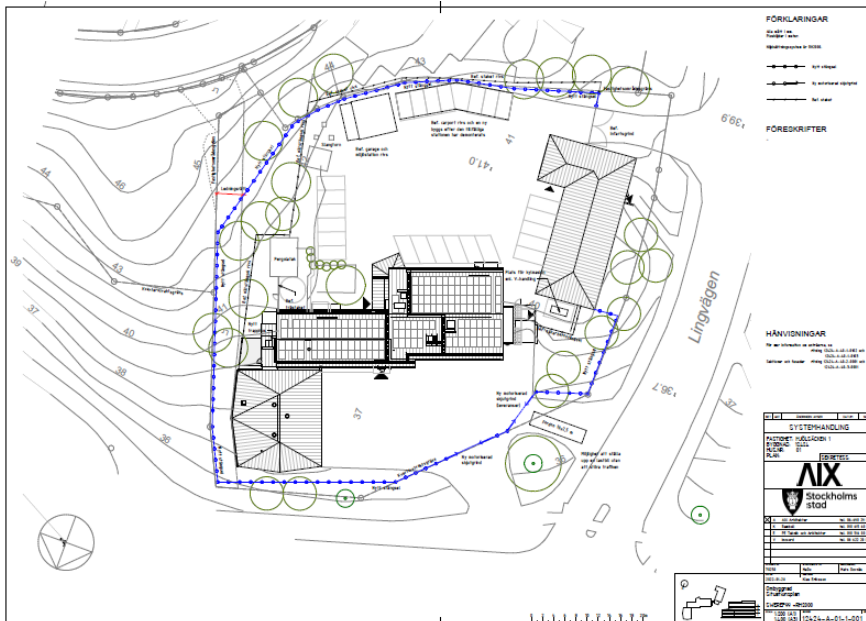
genomföras. Särskilda tekniska undersökningar har genomförts för att ta reda på hur konstruktionen ser ut. Nämnade undersökningar har betydelse för att minska risken för kostnader i ett senare byggskede.

Projektet innebär att motionssalen kommer att tomställas. Framtida användning och utveckling av denna kommer att hanteras i ett särskilt projekt.

Evakuering och tillfällig brandstation

Inför inriktningsbeslutet pekades parkeringen vid Gubbängens bandyhall ut som evakueringsplats. Efter en mer noggrann undersökning av befintliga ytor inom fastigheten Mjölsäcken 1 samt detaljprojektering av utformning av den tillfälliga brandstationen har det konstaterats att verksamheten kan evakueras inom befintlig fastighet. Fastighetskontoret planerar därför nu en tillfällig brandstation på den övre gården av nuvarande brandstation. Den tillfälliga brandstationen kommer bestå av bodar för personal och logement och en tältkonstruktion som utgör vagnhall. Tvätt av brandbi-

lar sker på annan plats. Det geografiska läget för en evakuering är av stor vikt för att räddningstjänsten ska kunna fungera under renoveringen.



Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet har tagit fram en projektanpassad miljöplan. Målet är att sänka energianvändningen med 30% i enlighet med stadens miljömål. Det ser i dagsläget ut som om projektet kan nå detta mål.

I projektet planeras för laddstolpar vid minst 25% av parkeringsplatserna, vilket uppfyller krav enligt stadens budget för 2022. Under projekteringen har det framkommit att SSBF har en egen ambition med minireningsverk för den kontaminerade utrustningen, vilket prövas inom projektet.

Arbetsmiljö

Planeringen för verksamheten har gjorts tillsammans med SSBF för att få så effektiva lokaler som möjligt, såväl lokalmässigt som tekniskt och ekonomiskt. Ytterligare undersökningar kommer att genomföras för att i varje steg bekräfta att de åtgärder som vidtas är tekniskt och ekonomiskt försvarbara.

Återbruk

Farsta brandstation kommer vara ett av fastighetskontorets pilotprojekt för återbruk i enlighet med stadens nya handlingsprogram för cirkulärt byggande. En första inventering är genomförd och ytterligare inventeringar kommer ske i nästa skede. Bland annat kommer fönstren att renoveras och återanvändas.

Energi

Byggnaden har fjärrvärme som uppvärmning, men på taket planeras det även för solceller. En ungefärlig uppskattning av den egenproducerade elen är cirka 48 000 kWh

och år.

Traditionell, utanpåliggande solcellsanläggning

Beräknat solcellssystem, olika taktyper

För att visa på alternativ och möjligheter har flera olika taktyper utvärderats med avseende på solceller. Med tanke på den relativt låga taklutningen har även de norrriiggande takytorna beräknats.



Vid beräkningarna har följande använts:

- Heloverta, monokristallina solcellsmoduler
- Verkningsgrad: 20,5 %
- Dimensioner: 1,734 m x 1,096 m

Solcellsanläggning, produktion och effekt (totalt)

Uppgifter per taktyper

	Taken mot S	Alla fyra tak
Anläggningsstorlek	31 kWp	56,3 kWp
Produktion	ca 31 000 kWh/år	ca 48 000 kWh/år
	ca 992 kWh/kWp	ca 850 kWh/kWp
Yta	ca 150 kvm	ca 275 kvm

Antikvariska aspekter

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Befintliga fönster kommer att sparas och den inre rutan kompletteras med en ljudruta för att förbättra ljud och värmeegenskaper.

Tillgänglighet

Byggnaden kommer att tillgänglighetsanpassas med bland annat hiss.

Jämställdhet

I enlighet med SSBFs krav ingår i ombyggnaden att skapa könsneutrala utrymmen för att främja jämställdhet. Bland annat ska dusch-och omklädningsrum anpassas. Ombyggnaden följer Social byggnorm – en arbetsmetod som syftar till att utveckla jämlika fysiska arbetsmiljöer som har tagits fram av bland annat Södertörns hög-

skola. Idag finns inga omklädningsrum för kvinnor vilket i princip omöjliggör att anställa kvinnliga brandmän. Att skapa omklädningsrum för kvinnor är av stor betydelse för att få en jämlik verksamhet.

Konst

Byggnaden kommer att kompletteras med konst enligt Stockholm stads enprocentregel och processen är startad tillsammans med Stockholm Konst.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och SSBF.

Kommunikation

En kommunikationsplan och en aktivitetsplan är framtagna. Förutom SSBF som är hyresgäst berörs närboende samt verksamheter i området.

Investeringsmål och syfte

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

- *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och att Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i:* Farsta brandstation kan ses som en del i Stockholms stads trygghetsskapande arbete. Flera av fastighetskontorets fastigheter är äldre och målet är att även de långsiktigt ska kunna nyttjas i ett modernt samhälle.
- *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt och att Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö:* SSBF måste kunna följa och utvecklas tillsammans med en växande och dynamisk storstad. Brandstationen tillgänglighetsanpassas, vilket är ett lagkrav.
- *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden och att Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna:* Farsta bandstation ingår i det fastighetsbestånd som ska ligga på staden att sköta. Genom ombyggnaden erhålls effektivare och mer funktionella ytor för stationen som sådan.

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav samt är långsiktigt hållbar genom att vara verksamhetsanpassad och uppfyller tekniska krav samt lagkrav. En modern och verksamhetsanpassad brandstation skapas genom att samla verksamheten nära markplan, för att på så sätt korta utryckningstiden, samtidigt som krav gällande tillgänglighet, arbetsmiljö, jämlikhet och säkerhet uppfylls.

Tidplan

Uppskattad tidplan:

Genomförandebeslut i fastighetsnämnd	2022-04-26
Beslut i kommunfullmäktige	juni 2022
Bygghandlingsprojektering, start	Q3 2022
Upphandling av entreprenad	Q1 2023
Produktionsstart*	Q3 2023

Sedan inriktningsbeslutet har tidsplanen förskjutits i tid, bland annat på grund utredning rörande evakueringsplats och utformningen av den tillfälliga brandstationen.

* Produktionsstart börjar med inköp och uppförande av evakueringsbrandstationen.

Ekonomi

För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret beslutat om en ny ordning där beloppen i investeringsbesluten beläggs med sekretess så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information. Projektekonomi redovisas därför i separat bilaga 1.

Risker och möjligheter

Risk kopplad till projektet bedöms som hög med anledning av byggnadens ålder. På sidan åtta återges de största riskerna för projektet. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras. Eventuella utgiftsökningar har det tagits höjd för i befintlig kalkyl.

Risker i projektet

Byggnaden är i stort behov av en teknisk upprustning. Om projektet förskjuts ytterligare i tid riskeras brandstationens funktion. Projektet arbetar för en så god framdrift som möjligt.

För att minimera riskerna med evakuering har projektet vid en närmre undersökning konstaterat att evakueringsbrandstationen får plats på befintlig fastighet. Genom att evakueringsbrandstationen fortsätter stå på befintlig fastighet krävs ingen ytterligare utredning om störning för närmiljö. Om upphandlingen överklagas påverkas tidsplan och ekonomi.

Kontorets analys

Storstockholms brandförsvaret bedriver samhällsviktig verksamhet och en anpassning av lokalerna är viktig så att räddningstjänsten framöver kan fungera optimalt och bedrivs på ett långsiktigt, modernt och effektivt sätt.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget för 2022 är fastighetsnämndens uppdrag att förvalta lokaler i första hand för stadens egna behov och interna hyresgäster. Till denna kategori av lokaler hör även brandstationer, då räddningstjänst är en kommunal angelägenhet enligt lagen om skydd mot olyckor. Fastighetsnämnden tillhandahåller samtliga sju brandstationer som brandförsvaret bedriver verksamhet i inom stadens gränser. Hyresgästen är dock inte renodlat intern, eftersom verksamheten organiseras i det från kommunkoncernen fristående kommunalförbundet Storstockholms brandförsvaret (SSBF), som har tio medlemskommuner.

I kommunfullmäktiges budget för 2022 framgår att fastighetsnämnden ska ha fokus på att stadens lokalkostnader hålls nere genom effektiv fastighetsförvaltning med låga administrativa kostnader och med driftoptimeringar och energieffektiva lösningar. Detta gäller även förvaltningen av brandstationerna.

Stadsledningskontoret ser positivt på fastighetsnämndens förslag till genomförande av upprustning av Farsta brandstation. En modern och verksamhetsanpassad brandstation skapas samtidigt som krav gällande tillgänglighet, arbetsmiljö, jämlikhet och säkerhet uppfylls. Stadsledningskontoret anser att det är grundläggande att brandförsvarsförbundet ges goda förutsättningar för sin verksamhet för att verksamhetsområdesmålet om att Stockholm ska vara en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i ska uppnås. Projektet bidrar till att staden uppnår inriktningsmålet att vara en modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.

Stadsledningskontoret noterar att tidsplanen har förskjutits i tid sedan inriktningsbeslutet, bland annat på grund utredning rörande evakueringsplats och utformning av den tillfälliga brandstationen.

Mot bakgrund av att Stockholms stad är den dominerande parten och därmed en stor finansär av brandförsvarsförbundet vill stadsledningskontorets understryka vikten av att hyresnivån efter projektets genomförande är förenlig med förbundets långsiktiga ekonomiska plan. I genomförandeskedet behöver avvägningar göras för att säkerställa att åtgärder inte leder till en högre drifts- och hyreskostnad än planerat.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Ombyggnad och teknisk upprustning av Farsta brandstation till en investeringsutgift som framgår av bilaga 1. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.