

PM Rotel I, Rotel V (Dnr KS 2025/950)

Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Stadsledningskontorets inhyrning i fastigheten Glasbruket 3, med en beräknad tillkommande årshyra enligt bilaga till promemorian godkänns.
2. Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Glasbruket 3 ligger Hantverkargatan 3A-C på Kungsholmen och uppfördes åren 1884-1885 på Glasbruket 3.

Fastighetsnämnden fattade den 26 augusti 2023 ett utredningsbeslut (Dnr FSK 2023/280) avseende upprustning av byggnaden med inriktning att hitta en stadsintern hyresgäst. Ett reviderat utredningsbeslut fattades den 22 april 2025 med serviceförvaltningen som tilltänkt hyresgäst. Serviceförvaltningen har därefter meddelat att de inte har behov av att hyra hela byggnaden, men stadsledningskontoret har behov av ytterligare kontorslokaler och avser därför att hyra delar av byggnaden.

Fastighetsnämnden och servicenämnden fattade inriktningsbeslut i ärendet den 17 (Dnr FSK 2023/280) respektive 24 juni 2025 (Dnr SER 2025/294). Eftersom stadsledningskontoret är tilltänkt hyresgäst behöver även kommunstyrelsen fatta beslut avseende inhyrning.

Enligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor. Syftet med samrådet är att säkerställa att beslutsunderlaget är komplett och följer stadens regler samt att ge en tidig insyn i investeringsplaneringen.

Genomförda samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Genom stadsledningskontorets anmälan får kommunstyrelsen en översiktlig bild av beslutsläget för aktuella stora och strategiskt viktiga investeringsprojekt. Eftersom kommunstyrelsen ska godkänna förhyrningen sker

anmälan av samrådet till kommunstyrelsen och inte i ett separat ärende till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Det är positivt att renoveringen av Glasbruket 3 fortskrider. Fastigheten ligger nära Stadshuset och har både strategiskt läge och högt kulturhistoriskt värde. Den är blåklassad och bär på betydande kvaliteter både i exteriör och interiör. Att staden tar ansvar för sina byggnader och säkerställer en varsam förvaltning är därför viktigt. Det är också välkommet att fler förvaltningar hyr i stadens egna lokaler, vilket stärker den långsiktiga ekonomiska hållbarheten för både fastighetskontoret och stadens samlade resurser.

Som stadsledningskontoret noterar i sitt tjänsteutlåtande så är dock projektkostnaden hög. Särskilt riskreserven och det detaljeringspåslag som lagts fram framstår som stora i förhållande till projektets nuvarande skede. Det är avgörande att kostnadsutvecklingen hålls under kontroll. Om det tillkommer extra kostnader bör de mötas med omprioriteringar inom projektet.

Stockholm den 13 augusti 2025

Karin Wanngård och Clara Lindblom

Bilaga

Ekonomisk redovisning – SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), dnr KS 2025/950-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi ser med oro på projektets omfattning och dess betydande ekonomiska risker. Investeringen medför kraftigt ökade hyreskostnader som i slutändan belastar Stockholms skattebetalare, vilket är särskilt bekymmersamt i ett läge där staden redan lånar över en miljon kronor per timme. Vi efterlyser en tydligare behovsanalys och ifrågasätter om stadens kontorsbehov verkligen motiverar denna omfattande satsning, särskilt med hänsyn till ökande distansarbete och flexibla arbetslösningar. Riskerna för förseningar och kostnadsökningar, bland annat på grund av bristande relationshandlingar och sena ändringar i lokalbehoven, är betydande och kräver en tydligare hantering.

Vi anser därför att projektet bör omarbetas och skalas ned med tydligare ekonomisk återhållsamhet och fokus på faktiska behov, riskkontroll och långsiktig hållbarhet.

Ärendet

Projektet Glasbruket 3 är en del av en större helhet. I dagsläget hyr utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret lokaler i fastigheten. Utbildningsförvaltningen kommer att flytta till nyrenoverade lokaler i Pilträdet 11 under slutet av 2025. De berörda avdelningarna inom stadsledningskontoret kommer i ett första steg att flytta till Glasbruket 5. Därefter kommer de att flytta till Kanalhuset, Pilträdet 12, där renovering och verksamhetsanpassning pågår.

Serviceförvaltningen hyr idag externa lokaler i Palmfelt center i Slakthusområdet. Enligt stadens fastighets- och lokalpolicy ska stadens verksamheter eftersträva att inhyrningar sker i stadens egna lokaler.

Byggnaden på fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C, har ett omfattande underhållsbehov som ska omhändertas innan de nya hyresgästerna flyttar in. Samtliga tekniska installationer ska bytas ut. Tillgänglighetsanpassningar ska genomföras. Planen är att installera sprinkler för att stärka brandskyddet. Byggnadens fuktsäkerhet, framförallt i källarplan, behöver ses över. Förhöjda radonhalter i källaren kommer att hanteras. Värmesystemet ses över och radiatorer byts ut då de befintliga är i dåligt skick. Äldre antikvariskt viktiga radiatorer ska tas omhand, renoveras och återinstalleras.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificering, 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. Stadsmuseet är med under hela projekteringen som antikvariskt sakkunniga.

Flytten innebär en ökad hyreskostnad för serviceförvaltningen. Hyran till fastighetsnämnden utgår från självkostnadsprincip. Eftersom serviceförvaltningen är intäktsfinansierad kommer de ökade hyreskostnaderna att påverka priset på serviceförvaltningens tjänster.

Hyresavtalet för serviceförvaltningens nuvarande lokaler löper till den 30 juni 2026. Eftersom lokalerna på Hantverkargatan bedöms vara färdigställda till sommaren 2028 behöver det nuvarande hyresavtalet förlängas. Serviceförvaltningen har inlett förhandlingar med hyresvärden i Palmfelt center.

Stadsledningskontoret hyr idag i stadsinterna lokaler på Glasbruket 3, Hantverkargatan 3 A-C och 3 F för konsultverksamhet. Ett arbete har pågått i samråd med fastighetskontoret för att hitta ersättningslokaler i närområdet. Glasbruket 3 bedöms tillgodose dessa behov.

Projektets tidplan ser ut enligt följande:

Inriktningsbeslut (fastighetsnämnden)	Kvartal två 2025
Genomförandebeslut	Kvartal tre 2025
Produktionsstart	Kvartal fyra 2025
Projektavslut	Kvartal två 2028

I projektet finns vissa risker. En betydande risk handlar om att det är en äldre byggnad och att okända problem kan dyka upp under projektets gång. Det saknas relationshandlingar vilket försvårar projekteringen. En annan risk är förekomsten av miljöfarligt avfall vilket är en kostnadsdrivande att omhänderta. Det finns även risk för att betongplattan är i sämre skick än befarat. Det finns även en risk för kostnadsökningar på exempelvis material.

Den totala projektkostnaden bedöms ligga inom spannet 50–300 miljoner kronor. Fastighetsnämnden har som rutin att sekretessbelägga ekonomin i projekten fram till att slutredovisning i nämnd sker. Projektekonomin återfinns i sekretessbelagd bilaga.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 juni 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att projektet är positivt för staden. Glasbruket 3 ligger i nära anslutning till Stadshuset och det finns ett värde i att vidmakthålla kontrollen över fastigheten samt att den fylls med stadsinterna hyresgäster. Därutöver behöver staden ta hand om sina fastigheter och därmed förvalta sina tillgångar. Staden kan när projektet färdigställts avveckla ett externt hyreskontrakt till förmån för en intern lösning. För servicenämnden innebär detta en hyreshöjning men för staden som helhet bidrar projektet med många värden. Det är även positivt att lokalerna kan samnyttjas med stadsledningskontoret vilket bidrar till ett effektivt lokalutnyttjande.

Att ha god förvaltning av stadens lokaler och avveckla externa hyreskontrakt bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd. Projektet kommer även skapa nya moderna kontorslokaler för stadens medarbetare vilket bidrar till Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.

Stadsledningskontoret hade samråd kring ärendet den 12 maj 2025. Eftersom kommunstyrelsen ska godkänna förhyrningen sker anmälan av samrådet till kommunstyrelsen och inte i ett separat ärende till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektkostnaden är hög. Samtidigt är riskreserven, inklusive detaljeringspåslaget, väl tilltagen givet hur långt projektet har kommit. Fördyringar är inte acceptabla. I den mån ytterligare avvikelser ändå uppstår behöver de hanteras genom besparingar inom projektet.

Stadsledningskontoret noterar att en del av projektet handlar om att bygga sammanträdesrum som ska kunna nyttjas av fler än de som har kontor i huset. Vid tiden för samrådet fanns ingen utpekad hyrestagare av dessa ytor. Inför genomförandebeslutet behöver frågan vara klargjord.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att stadsledningskontorets inhyrning i Glasbruket 3, med en beräknad tillkommande årshyra enligt bilaga godkänns. Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.