

Genomförandebeslut gällande projekt Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av del av fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C, på Kungsholmen

Framställan från fastighetsnämnden och servicenämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av del av fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C, på Kungsholmen, till en projektutgift som framgår av bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

1. Kommunstyrelsens inhyrning av kontorslokaler i fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C, på Kungsholmen, till en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga till utlåtandet godkänns.
2. Servicenämndens ansökan om inhyrning av kontorslokaler i fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C, på Kungsholmen, till en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga till utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Alexandra Mattsson

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsnämnden planerar att upprusta byggnaden på fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C inom Kungsholmens stadsdelsnämndsområde. Servicenämnden och kommunstyrelsen blir hyresgäster. En lokal för fastighetsnämndens entreprenörer samt en större möteslokal tillskapas också i byggnaden. Projektet beräknas pågå fram till kvartal 2, 2028.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och servicenämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret är positiva till projektet då det bland annat möjliggör avveckling av externa lokaler till förmån för stadens egna. Kontoret noterar dock att eventuella fördyringar ska hanteras med omprioriteringar inom projektets ram samt att fastighetsnämnden ska, i samverkan med inhyrande nämnder, aktivt begränsa projektets utgifter där så är möjligt i syfte att hålla nere de stadsinterna hyrorna.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Det är positivt att Stockholms stad nu tar ansvar för att renovera och anpassa Glasbruket 3, en byggnad med högt kulturhistoriskt värde, så att den kommer till långsiktig användning för stadens verksamheter. Genom projektet tas viktiga steg för att effektivisera stadens lokalbestånd och skapa bättre förutsättningar för stadens medarbetare.

Projektet bidrar också till stadens klimatmål och samnyttjande av ytor, eftersom flera förvaltningar får ändamålsenliga och energieffektiva lokaler som stärker samverkan och ökar nyttjandegraden.

Flytten kommer troligtvis innebära en hyresökning för servicenämnden som idag hyr lokaler av privat hyresvärd vid Globen. Det är dock viktigt att understryka den långsiktiga dimensionen och att det är betydligt billigare för offentliga aktörer att själva äga och förvalta sina lokaler jämfört med att hyra av privata aktörer. Självkostnadshyra i stadens egna lokaler följer kostnadsutvecklingen för drift och underhåll, till skillnad från marknadshyror på den privata hyresmarknaden som stiger över tid till följd av ökade avkastningskrav, räntekostnader och minskad offentlig kontroll. Projektet är därmed en investering för framtida skattebetalare och för ett långsiktigt och kostnadseffektivt nyttjande av stadens resurser.

Som stadsledningskontoret noterar i sitt tjänsteutlåtande är det dock avgörande att kostnadskontrollen är fortsatt god så att framtida hyresnivåer hålls på rimlig nivå för stadens verksamheter. Likaså är det särskilt viktigt att projektet följer tidsplanen för att undvika eventuella förlängningar av externa hyresavtal.

Bilaga

Bilaga - Ekonomisk redovisning med kalkyler (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1 och 3 §§), dnr KS 2025/1351-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

1. Att delvis godkänna förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra

Glasbruket 3 är en byggnad med betydande kulturhistoriska värden som nu står inför en omfattande teknisk upprustning och verksamhetsanpassning. Det är positivt att staden tar ansvar för att modernisera fastigheten, men projektets omfattning och kostnadsnivå väcker samtidigt oro.

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 till följd av bristande relationshandlingar och sena ändringar i lokalbehoven, är betydande och kräver en tydligare hantering.

Vi vill även understryka att strategin att i första hand hänvisa till stadens egna lokaler riskerar att leda till ökade kostnader för de förvaltningar som ska bruka dem. Man behöver beakta detta och aktivt arbeta för att motverka den kostnadsdrivande effekt som annars uppstår. När hyrorna stiger för en förvaltning sprider sig effekten vidare till andra delar av staden som köper dess tjänster, vilket skapar en form av intern kostnadsinflation. Detta måste hanteras med samma allvar som annan inflation i stadens ekonomi.

Mot denna bakgrund anser vi att projektet bör genomföras med tydlig ekonomisk återhållsamhet och fokus på faktiska behov, riskkontroll och långsiktig hållbarhet. Lokalerna bör utformas enligt ett FM-koncept med generiska, flexibla och modulära ytor som möjliggör enkel omställning över tid.

Projektet bör samtidigt planeras för samnyttjande och co-working mellan stadens förvaltningar. Genom att skapa gemensamma arbetsytor med gemensam service, teknik och driftstöd kan staden använda sitt fastighetsbestånd mer effektivt och minska lokalkostnaderna per medarbetare. Ett sådant FM-upplägg stärker även förutsättningarna för enhetlig drift, gemensam säkerhet och energieffektiv förvaltning.

Genom att kombinera teknisk modernisering med återhållsam ekonomi, riskkontroll och samutnyttjade lösningar kan Glasbruket 3 utvecklas på ett ansvarsfullt sätt och bli ett exempel på hur staden bör arbeta med sina kontorsfastigheter framöver.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 3 december 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Johan Nilsson (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Fastigheten Glasbruket 3 ligger väster om Stockholms stadshus på Kungsholmen. Byggnaden uppfördes åren 1884–1885 inom fastigheten Glasbruket 3 och är belägen på Hantverkargatan 3A-C. Fastighetskontoret planerar att upprusta byggnaden på fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C inom Kungsholmens stadsdelsområde.

Projektet syftar till att renovera och verksamhetsanpassa Glasbruket 3 för att möjliggöra för serviceförvaltningen samt delar av stadsledningskontoret att flytta in i lokalerna.

Nya hyresgäster blir serviceförvaltningen, som lämnar ett externt hyreskontrakt samt delar av stadsledningskontoret. Utöver detta skapas lokaler för fastighetskontorets entreprenörer och en större möteslokal i källarplanet. Byggnaden är idag skyddsobjekt, vilket upphävs inför renoveringen.

Identifierade projektrisker handlar framförallt om att det är en äldre byggnad där vissa förhållanden är svåra att förutse.

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 2, 2028.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2025 följande.

3. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift redovisad i tjänsteutlåtandets bilaga 1.
4. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Henrik Virro m.fl. (M) och Hansi Karppinen (L), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Lovisa Hedin (KD) som instämmer i reservation av Henrik Virro m.fl. (M) och Hansi Karppinen (L).

Servicenämnden

Servicenämnden beslutade vid sitt sammanträde den 28 oktober 2025 följande.

1. Servicenämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
2. Servicenämnden ger serviceförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C till en projektutgift redovisad i bilaga 1.

3. Servicenämnden ansöker hos kommunstyrelsen om godkännande av serviceförvaltningens förslag till genomförandebeslut för projekt Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C.
4. Servicenämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Reservation av Anette Hellström m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Fastighetskontorets och serviceförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 24 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Namnet Glasbruket har sitt ursprung i Kungsholms glasbruk som etablerades på platsen under 1680-talet. Glasbruket hade sin höjdpunkt på 1700-talet, då bruket var en av Sveriges förnämsta tillverkare av glasvaror som exporterades till andra europeiska länder. Efter att bruket lagts ner köptes tomten år 1816 av det nybildade Karolinska Institutet. 1884-1885 uppfördes byggnaden på Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C. En utbyggnad tillkom år 1908-1910 för att husera nya vårdinrättningar. Under mitten av 1940-talet köpte staden fastigheterna i kvarteret Glasbruket och har sedan dess nyttjat byggnaderna för kontorsverksamhet.

Den aktuella byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden och ett vårdprogram finns framtaget.

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna byggnader. I enlighet med målsättningen har fastighetskontoret tagit fram ett antal lokaler i det egna beståndet som kan komma i fråga för uthyrning till stadens fackförvaltningar och bolag. Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C lämpar sig särskilt väl för uthyrning till stadsinterna hyresgäster med sin närhet till Stadshuset.

I slutet av augusti 2024 meddelade stadsledningskontoret att flera förvaltningars och bolags huvudkontor skulle flytta till nya lokaler de kommande åren.

Serviceförvaltningen tilldelades lokaler på Hantverkargatan 3 A-C.

Serviceförvaltningen hyr för närvarande lokaler i Palmfelt Center. Palmfelt Center ägdes tidigare av det kommunala fastighetsbolaget S:t Erik Markutveckling AB, men har sålts till Atrium Ljungberg.

I dagsläget är fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3 A-C ett skyddsobjekt. I samband med att man evakuerar verksamheterna inför renoveringsarbetet förvinner skyddsbehovet och en ansökan kommer göras om att fastigheten inte längre behöver vara ett skyddsobjekt.

Tidigare beslut

2023-08-26 Utredningsbeslut, dnr FSK 2023/280

2025-04-22 Reviderat utredningsbeslut, dnr FSK 2023/280

2025-06-17 Inriktningsbeslut, dnr FSK 2023/280

2025-06-24 Inriktningsbeslut, dnr SER 2025/294

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med serviceförvaltningen och stadsledningskontoret. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-09-18.

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 har förberett för lokalutformning med öppet kontorslandskap och flexibel kontorslösning. Utredning tillsammans med antikvarie från Stadsmuseet har genomförts för att se hur det varsamt går att modifiera lokalerna till dess fulla potential.

Serviceförvaltningen kommer hyra tre våningsplan i byggnaden och stadsledningskontoret kommer hyra ett våningsplan. Dessutom kommer ett större konferensrum med tillhörande pentry och egen ingång tillskapas i källarvåningen, samt en lokal för entreprenörer som utför arbeten i Stadshuset och Glasbruket.

Samtliga tekniska installationer kommer att bytas ut till moderna energieffektiva lösningar anpassade för ett flexibelt kontor. Tillgänglighet både inom byggnaden och i entréer har utretts och flertal åtgärder behöver genomföras för att nå dagens kravställning.

Sprinkler ska installeras, främst med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, och kommer samtidigt bidra till en bättre lösning gällande utmaningen med att skapa utrymningsvägar.

Fönstren kommer renoveras eller bytas ut beroende på dess skick. Fasadputsen kommer behöva lagas på vissa ställen och färgas om i samband med fönsterrenoveringen. Taket behöver målas om och taksäkerhetsanordningar kommer åtgärdas.

Byggnadens fuktsäkerhet, framförallt i källarplan, behöver kompletteras. Förhöjda radonhalter i källaren kommer hanteras.

Värmesystemet har setts över och radiatorer kommer bytas ut då de befintliga är i dåligt skick. Äldre radiatorer med kulturhistoriskt värde ska tas omhand, renoveras och återinstalleras.

Hela avloppssystemet kommer bytas ut inklusive avloppsrören under plattan i källaren.

Elanläggningen, ställverket och den inkommande elservisen behöver bytas samt kapaciteten utökas inför kommande renovering av utomhusmiljöer, där installation av utökat antal laddstationer för elbilar ska ingå.

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

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 2, 2028

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ett projektanpassat miljöprogram har tagits fram. Solcellsanläggning på taket har utretts, men de antikvariska värdena samt ett stort antal takgenomföringar gör det svårt att installera solceller. Åtgärder för skyfall hanteras genom att det exempelvis görs åtgärder till de trappor som finns till källarplan, belägna på 3 B och C. Radonhalter har konstaterats i källaren och kommer hanteras. Radiatorer kommer bevaras i den mån det är möjligt för att bevara det tidsenliga utseendet. Befintliga fönster renoveras varsamt och återanvänds. Nya fönster ska undvikas, då de förändrar husets uttryck samt stadsbilden. Dörrpartierna kommer renoveras i den mån det behövs. De dörrpartier som behöver tas bort på grund av ändrad planlösning sparas för att återanvändas i andra delar av Glasbruket där de passar in.

Sophantering kommer att finnas i separat byggnad inom kvarteret Glasbruket, som färdigställs inom ett eget projekt. Inventering för möjligt återbruk utförs. I samband med rivningen kommer stadens återbrukscentral, som är under uppbyggnad, ges möjlighet att återbruka byggmaterial enligt den återbruksstrategi som är under framtagande inom staden.

Byggnaden ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig genom hela projektet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls. För att lösa tillgängligheten så kommer en förbindelsegång byggas mellan hus A och B på plan 5.

Antikvariska aspekter

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket är den högsta klassen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och har använts som beslutsunderlag i projektet. I vårdprogrammet beskrivs såväl exteriöra som interiöra kulturhistoriska värden. Stadsmuseets antikvarier har varit med under hela projekteringen som antikvariskt sakkunniga. De antikvariska värdena innebär dock hinder för en god anpassning för den fysiska tillgängligheten. Exempelvis kommer nya hissar, som skulle behövas, inte kunna installeras då det bedöms innebära för stora ingrepp i byggnaden.

Investeringens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden anpassas efter hyresgästernas framtagna behov.

Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom återvinning vid uppvärmning av lokaler samt genom lägre energiförbrukning.

Serviceenämndens mål och syfte

Serviceenämndens kärnverksamhet är i huvudsak gemensamma administrativa processer och tjänster som utförs på uppdrag av kommunstyrelsen, nämnder eller bolagsstyrelser. Serviceförvaltningen har för närvarande cirka 420 anställda som alla har sin arbetsplats på huvudkontoret.

Serviceförvaltningens verksamhet förändras ständigt genom att nya uppdrag tillkommer samtidigt som befintliga effektiviseras och automatiseras. Det ställer stora krav på flexibla lokaler. Förvaltningens nuvarande kontor är aktivitetsbaserat och indelat i olika zoner. Det finns inga fasta arbetsplatser på kontoret utan medarbetarna väljer den zon som passar bäst till den pågående arbetsuppgiften. Medarbetarna arbetar även hemifrån eller hos kund två till tre dagar i veckan.

Serviceförvaltningen har inlett arbetet med att se över den befintliga visionen för huvudkontorets lokaler, bland annat med att utveckla och digitalisera arbetssätten. En utmaning med de nya lokalerna kommer att bli att anpassa det aktivitetsbaserade arbetssättet att fungera på tre våningsplan till skillnad mot idag, då alla sitter på samma våning. En annan utmaning kommer vara akustiken. Serviceförvaltningen har mycket telefoniarbete med ansvar för stadens kontaktcenter och löpande support till andra förvaltningar. Dessa uppdrag kräver särskilda åtgärder där lokalerna behöver anpassas för att säkra en god arbetsmiljö samt säkra en kvalitativ kundservice utan överhörning mellan samtal.

Serviceförvaltningen ser även utmaningen med att skapa fungerade förrådsytor.

Serviceförvaltningen har startat ett internt projekt för att i dialog med fastighetskontoret planera för hur lokalerna kan nyttjas på bästa sätt. Att flera förvaltningar har sina lokaler i samma byggnad ser serviceförvaltningen positivt på. För närvarande är förvaltningen samlokaliserad med arbetsmarknadsförvaltningen och har byggt upp flera gemensamma stödfunktioner. Detta samarbete kommer tyvärr att upphöra till följd av flytten. Serviceförvaltningen är positivt inställd till och ser effektiviseringsvinster med ett motsvarande samarbete med en eller flera förvaltningar i den nya lokaliseringen.

Övergripande mål och syfte

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 även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb, genom att projektet ska inhysa stadsinterna hyresgäster vars medarbetare ges möjlighet att utföra sitt arbete i renoverade lokaler.

Projektets genomförande bidrar vidare 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 detta projekt följs fastighetsnämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Bidra till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut Q3 2025

Genomförandebeslut kommunfullmäktige Q4 2025

Produktionsstart Q1 2026

Produktion klar Q2 2028

Tillträde hyresgäster Q2 2028

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd presenteras all information.

Att fler förvaltningar hyr från stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete.
- Energieffektivare byggnad.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av verksamheter.
- Kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad som ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.

Serviceförvaltningen ser positivt på att flytta till lokaler belägna på Kungsholmen. Detta kommer att underlätta kontakterna med processägarna vid stadsledningskontoret och därmed möjliggörs en närmare samverkan.

Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen

Risk	Konsekvens	Notis
Inflationen och ökande byggpriser	Låg	Oklarheter i dagens samhälle.
Okända problem i äldre byggnad	Hög	Okänd uppbyggnad av väggar och bjälklag.
Hyresgästen gör ändringar i sent skede	Mellan	Då stadsledningskontoret som hyresgäst kommit in i sent skede kan det medföra ändringar som kostar mer och drar ut på tiden.
Rivning av befintliga installationer	Hög	Riskerar att bli avsevärt mycket mer omfattande än vad konsulterna har angett då tillgång till byggnad har varit begränsad.
Att bjälklaget i bottenplattan är sämre än vad uppmärksammats vid undersökningar	Mellan	Att betongplattan är sämre än vad bedömts då bilning och sågning i bottenplattan kan medföra problem.
Lappning och lagning av väggar, igensättning av befintliga hål.	Mellan	Det är svårt att ge en beräkningsbar mängd för lappning och lagning, samt att beskriva omfattningen av igensättning av befintliga hål.

Delar av ovanstående risker innebär risk för ökade kostnader. Eftersom serviceförvaltningens finansieringsmodell skiljer sig från stadens övriga förvaltningar, då verksamheten är helt intäktsbaserad, är den ökade hyran i den nya lokaliseringen den främsta risken. Dessutom finns en risk för kostnadsökningar när det gäller tidsförskjutningar som kan innebära svårplanerade avtalsförutsättningar med begränsad förhandlingsmöjlighet med nuvarande hyresvärd. Det finns också risker kopplade till att lokalens beskaffenhet utgör svårigheter i anpassning till serviceförvaltningens behov, bland annat vad avser akustikåtgärder i telefonizon.

Förvaltningarnas analys

Fastighetskontoret i samråd med serviceförvaltningen förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden efter genomförandebeslut med lägesrapport om projektets framdrift och slutredovisning när projektet är avslutat.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och servicenämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 november 2025 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunstyrelsens förslag till budget för 2026 är utgångspunkten att nämnder och bolagsstyrelser i första hand ska hyra verksamhetslokaler inom stadens eget bestånd. Detta för att stärka långsiktig hållbarhet, sänka hyreskostnader och öka rådigheten. Projektet möjliggör avveckling av externa lokaler till förmån för stadens egna, vilket är i linje med detta mål.

Stadsledningskontoret bedömer även projektet som positivt då fastigheten Glasbruket 3 är centralt belägen på Kungsholmen, nära stadshuset och flera av stadens förvaltningar. För servicenämnden innebär flytten en hyresökning, men sammantaget bedöms den nya lokaliseringen skapa mervärden genom stärkt intern samverkan.

Stadsledningskontoret betonar vikten av att projektet genomförs i nära samverkan och dialog med de blivande hyresgästerna för att skapa ändamålsenliga lokaler som fyller verksamhetens behov. Kontoret framhåller även vikten av att hyresgästerna gemensamt ser över möjligheter till samverkan för att lokalerna ska kunna utnyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt.

Fastighetens höga kulturhistoriska värden motiverar en varsam utveckling och förvaltning. Inriktningen mot återbruk och målsättningen om *Miljöbyggnad Silver* är positiv och bör hållas fast vid i genomförandet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla flera av kommunfullmäktiges mål. God förvaltning av stadens lokaler och avveckling av externa hyreskontrakt bidrar till att uppfylla målet *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*. Projektets genomförande bidrar vidare 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.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektutgifterna har ökat mellan inriktningsbeslut och det föreslagna genomförandebeslutet. Stadsledningskontoret poängterar att ytterligare fördyringar inte är acceptabla och dessa ska hanteras med omprioriteringar inom projektets ram. Fastighetsnämnden ska, i samverkan med

inhyrande nämnder, aktivt begränsa projektets utgifter där så är möjligt i syfte att hålla nere de stadsinterna hyrorna. Även vikten av att hålla tidplanen är angelägen då staden bör undvika ytterligare förlängningar av befintliga externa hyresavtal.

Sammanfattningsvis tillstyrker stadsledningskontoret projektet med tydliga krav på kostnadskontroll, varsamhet, nyttomaximering genom samnyttjande och samlokalisering samt kontroll av tidplan.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation av Henrik Virro m.fl. (M) och Hansi Karppinen (L)

1. Att fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt Teknisk upprustning och verksamhetsanpassning del av Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift redovisad i tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Att lokalerna utformas enligt ett FM-koncept med generiska, flexibla och modulära ytor som möjliggör enkel anpassning och samnyttjande över tid.
3. Att projektet planeras för co-working-lösningar mellan stadens förvaltningar, med gemensam service, teknik och driftstöd, i syfte att öka lokalernas nyttjandegrad och minska stadens totala lokalkostnader.
4. Att fastighetskontoret beaktar kostnadsökningarna som följer av internlokalsprincipen och aktivt arbetar för att motverka den kostnadsinflation som detta medför inom stadens verksamheter.
5. Att därutöver anföra följande:

Glasbruket 3 är en byggnad med betydande kulturhistoriska värden som nu står inför en omfattande teknisk upprustning och verksamhetsanpassning. Det är positivt att staden tar ansvar för att modernisera fastigheten, men projektets omfattning och kostnadsnivå väcker samtidigt oro.

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 till följd av bristande relationshandlingar och sena ändringar i lokalbehoven, är betydande och kräver en tydligare hantering.

Vi vill även understryka att strategin att i första hand hänvisa till stadens egna lokaler riskerar att leda till ökade kostnader för de förvaltningar som ska bruka dem. Fastighetskontoret behöver beakta detta och aktivt arbeta för att motverka den kostnadsdrivande effekt som annars uppstår. När hyrorna stiger för en förvaltning sprider sig effekten vidare till andra delar av staden som köper dess tjänster, vilket skapar en form av intern kostnadsinflation. Detta måste hanteras med samma allvar som annan inflation i stadens ekonomi.

Mot denna bakgrund anser vi att projektet bör genomföras med tydlig ekonomisk återhållsamhet och fokus på faktiska behov, riskkontroll och långsiktig hållbarhet.

Lokalerna bör utformas enligt ett FM-koncept med generiska, flexibla och modulära ytor som möjliggör enkel omställning över tid

Projektet bör samtidigt planeras för samnyttjande och co-working mellan stadens förvaltningar. Genom att skapa gemensamma arbetsytor med gemensam service, teknik och driftstöd kan staden använda sitt fastighetsbestånd mer effektivt och minska lokalkostnaderna per medarbetare. Ett sådant FM-upplägg stärker även förutsättningarna för enhetlig drift, gemensam säkerhet och energieffektiv förvaltning.

Genom att kombinera teknisk modernisering med återhållsam ekonomi, riskkontroll och samutnyttjade lösningar kan Glasbruket 3 utvecklas på ett ansvarsfullt sätt och bli ett exempel på hur staden bör arbeta med sina kontorsfastigheter framöver.

Servicenämnden

Reservation av Anette Hellström m.fl. (M)

Att avslå förvaltningen förslag till beslut

Enligt ärendet så anses skälet till Serviceförvaltningens flytt till fastighetskontoret lokaler Glasbruket vara att skattemedel stannar inom stadens verksamheter. Detta i linje med majoritetens beslut att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, inte av privata hyresvärdar.

Strategin att i första hand hänvisa till stadens egna lokaler riskerar att leda till ökade kostnader för de förvaltningar som ska bruka dem. När hyrorna stiger för en förvaltning sprider sig effekten vidare till andra delar av staden som köper dess tjänster, vilket skapar en form av intern kostnadsinflation. Detta måste hanteras med samma allvar som annan inflation i stadens ekonomi.

Påverkan av beslutet för Serviceförvaltningen

Serviceförvaltningens finansieringsmodell skiljer sig väsentligt från stadens övriga förvaltningar då verksamheten är helt intäktsbaserad och förvaltningen ska redovisa en balans mellan kostnader och intäkter i bokslut. Intäkterna består av försäljningsintäkter från stadens förvaltningar och bolag. Finansieringsmodellen innebär att alla kostnadsökningar måste mötas med höjda priser för förvaltningens tjänster som i sin tur ska betalas av stadens andra förvaltningar och bolag.

Trots att serviceförvaltningen har aktivt arbetat för att hålla nere lokalkostnaderna så mycket som möjligt bedöms hyran för de nya lokalerna på Hantverkargatan bli betydligt högre än den förvaltningen betalar för sina befintliga lokaler. Det i sin tur kommer att innebära att priset på serviceförvaltningens tjänster måste höjas.

Ökade kostnader både på nuvarande lokaler och framtida lokaler på grund av flytt

Serviceförvaltningens totala kostnader för nuvarande lokaler uppgår 2025 till 16,0 mnkr. Enligt kalkylen i detta ärende skulle motsvarande kostnader för serviceförvaltningens för de nya lokalerna bli cirka 22,1 mnkr från 2029.

Det motsvarar en ökning på nästan 6 mnkr eller cirka 30 procent. Konsekvensen blir att stadens verksamheter får en ökad kostnad som motsvarar detta belopp.

Eftersom lokalerna på Hantverkargatan 3 bedöms vara färdigställda under 2028 måste hyresavtalet för de befintliga lokalerna förlängas med cirka två år. Förhandlingar har därför inletts i förtid om förlängningen. Utifrån hyresnivåerna i området och avtal tecknade med andra hyresgäster i byggnaden kommer serviceförvaltningens hyra för befintlig lokal öka från och med 2026-07-01. Eftersom det är svårt att säga när de nya lokalerna på blir färdiga för inflyttning måste ett flexibelt flyttdatum förhandlas in, vilket också kommer att påverka hyresnivån.

Moderaterna anser att denna flytt är negativ för staden som helhet då priserna på de tjänster man erbjuder stadens förvaltningar och bolag kommer att öka avsevärt. Serviceförvaltningen sitter i nyligen renoverade lokaler och har inte önskat att lämna. Detta beslut är endast av ideologiska skäl, inte för verksamhetens bästa.