

Handläggare
Ylva Berglund
Telefon: 0850826791

Till
Fastighetsnämnden
2021-06-21

Farsta brandstation, ombyggnad och teknisk upprustning

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Farsta brandstation, ombyggnad och teknisk upprustning, som underlag för kommande genomförandebeslut, upp till belopp enligt bilaga 1.

Sammanfattning

Farsta brandstation har varit belägen på samma plats sedan byggnaden uppfördes på 1956 och den geografiska placeringen är fortfarande väldigt viktig för att brandförsvaret effektivt ska kunna nå hela det geografiska området.

Brandstationen är idag i stort behov av en teknisk upprustning och verksamhetsanpassning för att räddningstjänsten ska kunna fungera optimalt och bedrivs på ett modernt och effektivt sätt.

Utredningsbeslut avseende ombyggnad samt teknisk upprustning av stationen fattades av fastighetsnämnden i maj 2018.

Genom ombyggnaden ska byggnaden upprustas tekniskt samt lokaler för verksamheten anpassas för att korta anspänningstiden, uppfylla tillgänglighetskrav och möjliggöra ett tillskapande av könsneutrala utrymmen.

Planeringsarbete bedöms starta i augusti 2021 och genomförandebeslut planeras till kvartal två 2022, med produktionsstart kvartal två 2023. Överlämning till hyresgäst beräknas ske kvartal två 2024.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Farsta brandstation byggdes 1956 med adress Lingvägen 155 på fastigheten Mjölsäcken 1. Byggnaden hyrs idag ut till Storstockholms Brandförsvär, SSBF, som i sin tur hyr ut en del av byggnaden till ambulansverksamhet. Efter ombyggnaden kommer brandförsvaret nyttja hela fastigheten. Fastigheten omfattar cirka 2 870 kvm 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 fungerar optimalt. Den geografiska placeringen är väldigt viktig för att brandförsvaret ska kunna nå ut till hela sitt täckningsområde.

Som underlag inför inriktningsbeslutet är en programhandling framtagen. En förstudie ligger till grund för programhandlingen. Lokalprogram har tagits fram tillsammans med SSBF och programhandlingen är förankrad med SSBF.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i maj 2018 (Dnr FSK 2018/260).

Ärendets beredning

Samråd har skett med stadsledningskontoret 2021-05-11.

Beskrivning av projektet

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.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

SSBF hyr idag hela byggnaden. SSBF hyr i sin tur ut mindre delar till ambulansverksamhet, men denna kommer inte att var kvar efter ombyggnad.

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. Brandstationen ska även kompletteras med könsneutrala omklädningsrum.

Om- och tillbyggnaden ryms inom nuvarande detaljplan, men bygglov kommer att krävas för fasadändringar och tillbyggnad av nytt trapphus i öster.

Evakuering och tillfällig brandstation

Under tiden fastigheten byggs om kommer SSBFs verksamhet att behöva evakueras. Kontoret planerar för en tillfällig brandstation vid Målkurvan på delar av parkeringen vid nuvarande Gubbängens bandyhall. Dialog pågår med idrottsförvaltningen kring detta. Det geografiska läget för en evakuering är mycket viktigt för att räddningstjänsten ska kunna fungera under renoveringen.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet planerar för både solpaneler och laddstolpar.

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Byggnaden kommer att tillgänglighetsanpassas med bland annat hiss.

I enlighet med SSBFs krav så ingår i ombyggnaden att tillskapa 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 och som har tagits fram av bland annat Södertörns högskola.

Projektet har under programhandlingsskedet genomfört tekniska undersökningar som bland annat ligger till grund för ställningstaganden så som att det är lönsamt att planera för solpaneler. 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 göras för att i varje steg bekräfta att de åtgärder som görs är tekniskt och ekonomiskt försvarbara.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och SSBF.

Kommunikation

En kommunikationsplan och en aktivitetsplan är framtagna. De som berörs är närboende och verksamheter i området, men besökare till Gubbängens bandyhall kan i viss mån även beröras.

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 av flera stadsövergripande projekt inom trygghets- och civilförsvarsområdet. Målet är att säkerställa byggnadens skick och anpassa den för att uppfylla verksamhetens behov på lång sikt.
- *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden och att Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna:* Farsta brandstation ingår i det fastighetsbestånd som ska ligga på staden att sköta. Genom ombyggnaden erhålls effektivare och mer funktionella ytor för stationen.

Målet med projektet är att skapa en byggnad som är långsiktigt hållbar genom att vara verksamhetsanpassad och uppfylla myndighetskrav så väl som tekniska krav. En modern och verksamhetsanpassad brandstation skapas genom omlokalisering av funktioner, för att på så sätt korta anspänningstiden samtidigt som tillgänglighets-, arbetsmiljö-, jämlikhets- och säkerhetskrav uppfylls.

Tidplan

Projektet bedöms ha ett behov av ett genomförande inom ett kortsiktigt tidsperspektiv (2-5 år).

Planeringsarbete från	Q3 2021
Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	Q2 2022
Bygghandlingsprojektering, start	Q3 2022
Upphandling av entreprenad	Q1 2023
Produktionsstart	Q2 2023
Inflytt hyresgäst	Q2 2024

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ekonomi

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

Risker och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som medel med anledning av byggnadens ålder, skick, kulturklassning, samt tillkommande evakueringslösning.

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. Större delen av riskerna kan innebära en tidsförskjutning, vilket också innebär en risk för utgiftsökning då till exempel index förändras.

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Åtgärder
Byggnaden är i stort behov av en teknisk upprustning. Om projektet förskjuts i tid riskeras stationens funktionalitet.	medel	Risk att byggnadens funktionalitet försämras. Projektet arbetar för en så god framdrift som möjligt.
Risk om föreslagen evakueringsplats inte fungerar.	medel	Projektet har en dialog med idrottsförvaltningen.
Risk förknippad med upphandling av entreprenad.	medel	Om upphandling av entreprenad överklagas innebär det en tidsförskjutning i genomförande mot nuvarande huvudtidplan.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till genomförandebeslut under kvartal 2 2022.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning med nuvärdeskalkyler – *sekretess enligt 18 kap 8 § samt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-06-09
Lars Cha, Avdelningschef	2021-06-09