

**Handläggare**  
Dan Backman  
Telefon: 0850826936

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2021-12-14

## Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, Kartagos backe 3

Genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift enligt bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

### Sammanfattning

Kungsholmens brandstation har varit belägen på samma plats sedan byggnaden uppfördes på 1930-talet och den geografiska placeringen är fortfarande väsentlig för att brandförsvaret effektivt ska kunna nå hela det geografiska området.

Brandstationen har ett stort behov av en teknisk upprustning och verksamhetsanpassning, så att räddningstjänsten framöver kan fungera optimalt och bedrivas på ett modernt och effektivt sätt.

Med ombyggnaden sker en teknisk upprustning samtidigt som verksamheten koncentreras fysiskt nära markplan för att korta utryckningstiden, uppfylla tillgänglighetskrav och möjliggöra ett tillskapande av könsneutrala utrymmen. I och med ombyggnaden kommer 755 kvm kontorslokaler längre upp i byggnaden att frigöras, möjliga att hyras ut till en hyresgäst.

Produktionsstart beräknas ske kvartal fyra 2022 och överlämning till hyresgäst planeras ske kvartal två 2024.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1.

## Ärendet

### Bakgrund

Kungsholmens brandstation är belägen på Kronobergsgatan 2 på Kungsholmen, inom fastigheten Kartagos backe 3. Brandstationen har varit belägen på samma plats sedan byggnaden uppfördes på 1930-talet och Kungsholmen fick en egen station. Byggnaden hyrs idag ut till Storstockholms Brandförsvär (SSBF) samt till ett antal bostadshyresgäster, och omfattar cirka 3 700 kvm BTA med en uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvm.

Kungsholmens brandstation har 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 väsentlig för att brandförsvaret ska kunna nå ut till hela sitt täckningsområde.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnd 2017-11-21 (Dnr FSK 2017/382).

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnd 2021-04-27 (Dnr FSK 2017/382) och fastställdes i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2021-06-23 (Dnr KS 2021/586-1).

### Ärendets beredning

Samråd har skett med stadsledningskontoret 2021-11-15.

### Beskrivning av projektet

Projektet är beläget inom stadsdelen Kungsholmen.

I ombyggnaden planeras utbyte av samtliga tekniska installationer. För att uppfylla myndighetskrav behöver byggnaden kompletteras med ett nytt ventilationsaggregat, vilket kommer placeras på vinden. Då lasterna inte kan föras ned genom byggnaden kommer det byggas nya takstolar och aggregaten hängs upp i dessa. Byggnadens yttre skal, så som fönster, tak och fasad, renoveras och terrassbjälklag tätas. Byggnaden kompletteras med kyla inom vissa delar för att uppnå en god inomhusmiljö. Trapphusen kompletteras med hiss för att uppnå gällande tillgänglighetskrav.

SSBF hyr större delen av byggnaden, men ytorna kan inte fullt ut nyttjas då de inte är anpassade till dagens arbetssätt. Bland annat

saknas ytor anpassade för verksamheten på bottenvåningen kopplat till vagnhallen. Genom ombyggnaden kan verksamheten koncentreras fysiskt nära markplan och därmed korta uttryckningstiden (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, något som kommer bidra till en förbättrad arbetsmiljö. Brandstationen ska även kompletteras med könsneutrala omklädningsrum och logementen byggs om med förrum, så att skiftbyte kan ske utan att störa den som kan behöva sova efter en sen uttryckning.

Vidare kompletteras byggnaden på gården med en utbyggnad för att rymma verksamheten och därigenom korta tiden för uttryckning. Detta är också en arbetsmiljöfråga då brandmännen idag måste dra tung utrustning utomhus, över en ibland snö- och isbelagd gård. Utbyggnaden medför att cirka 750 kvm kontorslokaler frigörs i de övre delarna av byggnaden, möjliga att hyra för en kontorshyresgäst.

Bygglov kommer att krävas för fasadändringar och tillbyggnad på gård, men ombyggnaden rymms inom nuvarande detaljplan. I byggnaden finns bostadshyresgäster sedan tiden då brandmännen också bodde på stationen och idag finns fyra bostadslägenheter kvar. Detaljplanen stödjer dock inte bostäder, varför bostadshyresgästerna kommer att erbjudas ersättningslägenheter. Några av dessa har redan flyttat ut.

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 projekteringskedet har planering av de tekniska systemen genomförts. Projektet har även genomfört tekniska utredningar för att säkerställa byggnadens konstruktion, miljömässigt innehåll samt att programhandlingen så som den var framtagen kommer att kunna genomföras. Under projekteringen har det framkommit att bland annat att takstolar och taket behöver bytas, markytan behöver åtgärdas för att säkerställa vattenavrinningen och att en fjärrvärmeledning behöver flyttas.

Projektet har gjort särskilda tekniska undersökningar för att ta reda på hur konstruktionen ser ut. Vid tiden då brandstationen byggdes användes inte ritningar i samma utsträckning som idag. Det var också mellankrigstid och brist på material, vilket gjorde att man ibland fick improvisera under byggets gång. Nämnade undersökningar har betydelse för att minska risken för kostnader i ett senare byggskede.

### Evakuering och tillfällig brandstation

Under tiden fastigheten byggs om kommer samtliga verksamheter att behöva evakueras. Bostadshyresgästerna kommer erbjudas ersättningslägenheter. För SSBFs verksamhet planerar kontoret för en tillfällig brandstation på området vid Sankt Görans sjukhus och dialog med Region Stockholm pågår. Regionen planerar ombyggnad på ytan, varför tidsplanen är kritisk. Detta kan medföra att projektet får en för stram tidsram och att eventuellt en annan evakueringsplats krävs. Det geografiska läget är lika viktigt för den tillfälliga brandstationen som för den permanenta, för att räddningstjänsten ska kunna fungera under renoveringen.

### Hållbarhet och kvalitet

#### Miljö

Projektet har tagit fram en projektanpassad miljöplan och strävar i ombyggnaden efter att nå målet Miljöbyggnad silver. Målet är att sänka energianvändningen till högst 55 kwh/m<sup>2</sup> år, i enlighet med stadens miljöprogram för nybyggnation 2020-2023. Trots att byggnaden är så pass gammal ser det 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. SSBF har också en egen ambition med minireningsverk för de kontaminerade delarna, vilket därför prövas inom projektet.

#### Arbetsmiljö

I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerade kläder och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt. Detta kräver ett eget och avskilt rum med avskilda installationer och är mycket viktigt för att förbättra arbetsmiljön. I brandsläckningsarbetet kan personalen utsättas för många skadliga partiklar. Genom att ta hand om detta på ett bra sätt vid återkomsten till stationen, kan riskerna för långsiktig påverkan minskas.

Genom att komplettera gården med en byggnad, slipper brandmännen framöver dra tung utrustning utomhus över en ibland snö- och isbelagd gård. Ytterligare välbehövliga utrymmen kan då

också tillskapas. Exempelvis kommer tillräcklig yta finnas för brandställ där personalen idag måste flytta utrustning mellan varje skift. Logementen byggs om med förrum, så att skiftbyte kan ske utan att störa den som kan behöva sova efter en sen uttryckning.

### **Återbruk**

Kungsholmens brandstation kommer att vara ett av fastighetskontorets pilotprojekt för återbruk, i enlighet med stadens budget för 2022. En första inventering är gjord och ytterligare inventering kommer att ske i nästa skede. Till exempel planeras gatsten och fönster att återanvändas.

### **Energi**

Byggnaden har fjärrvärme som uppvärmning, men på taket planeras även för solceller. Då lutningen av taket är ganska flack, kan solceller placeras på bägge sidor av huvudbyggnadens tak. En ungefärlig uppskattning av den egenproducerade elen är cirka 12 300 kWh.

### **Antikvariska aspekter**

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Byggnaden invigdes 1931, ritades av arkitekt Gustaf Laurelius och är i 20-talsklassicism. Detta innebär en sträng symmetri i både fasad och planlösning. Många delar av interiören är välbevarad och symmetrin visar sig också i markbeläggningen av gatsten. Vid markåtgärder kommer mönster och gatsten att återanvändas. Befintliga fönster kommer att sparas och den inre rutan kommer att kompletteras med en ljudruta för att förbättra ljud- och värmeegenskaper.

### **Barnkonsekvenser**

SSBF har idag även som uppgift att arbeta brandförebyggande. Som ett led i detta arbete tar stationen emot skolklasser och demonstrerar vad som händer vid brand och undervisar hur man ska bete sig om olyckan är framme. Vid dessa tillfällen används en lektionssal, men demonstration av brand sker också på gården. En barnkonsekvensanalys har genomförts för att fånga upp synpunkter från barn och lärare, för att ta med dessa i projektet.

### **Tillgänglighet**

Två trapphus utan sinsemellan kommunikation är idag belägna symmetriskt på var sin sida av byggnaden. Idag finns ingen tillgänglighet i byggnaden då entréplanet är beläget en halv trappa upp och hiss saknas. Byggnaden kompletteras med ny hiss i varje trapphus samt nya, tillgängliga entrédörrar med markanpassning mot Hantverkargatan. En tillgänglig parkeringsplats skapas vid ena entrésidan.

### **Jämställdhet**

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 som har tagits fram av bland annat Södertörns högskola. Idag finns inga omklädningsrum för kvinnor, vilket i princip omöjliggör att anställa kvinnliga brandmän. Detta är av stor betydelse för att få en jämlik verksamhet.

### **Konst**

Byggnaden kommer att kompletteras med konst enligt Stockholm stads 1%-regel 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 hyresgästerna utgörs berörda av närboende samt verksamheter i området.

### **Investeringens mål 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:* Kungsholmens brandstation kan ses som en del i Stockholms stads trygghetsskapande arbete. Flera av kontorets 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:* Brandförsvaret måste kunna följa och utvecklas tillsammans med en växande och dynamisk storstad. Brandstationen tillgänglighetsanpassas, vilket är ett lagkrav, men det kommer också att ha betydelse för det förebyggande brandskyddsarbetet som görs tillsammans med barn.

- *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden och att Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna: Kungsholmens brandstation ingår i det fastighetsbestånd som ska ligga på staden att sköta. Genom ombyggnaden erhålls effektivare och mer funktionella ytor för stationen som sådan, samtidigt som möjligheten skapas att ta in ytterligare en stadsintern hyresgäst, vilket därigenom bidrar till en effektivisering av fastighetsbeståndet.*

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav samt är långsiktigt hållbar genom att vara verksamhetsanpassad och uppfyller moderna tekniska- och 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

Preliminär tidplan:

Genomförandebeslut i fastighetsnämnd	dec 2021
Beslut i kommunfullmäktige	feb 2022
Bygghandlingsprojektering, start	feb 2022
Upphandling av entreprenad	aug 2022
Produktionsstart*	okt 2022
Inflytt hyresgäst	maj 2024

\*Produktionsstarten 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 sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information. Projektekonomi redovisas därför separat i bilaga 1.

### Risker och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som hög med anledning av byggnadens ålder, skick, kulturklassning och belägenhet inom tätbebyggt område, samt tillkommande evakueringslösning. Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras. Eventuella utgiftsökningar har tagits höjd för i befintlig kalkyl.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

### **Risker i projekt**

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

Evakueringsplatsen är en risk då markägaren själv beräknar behöva marken och därför satt en bortre tidsgräns på arrendet. Projektet har löpande dialog med regionen om tidsgränsen och möjligheten till förlängning av denna. Evakuering är projektets högsta risk.

Risk för tidsförskjutning om ersättningslägenheter för bostadshyresgästerna inte kan hittas i tid. Fastighetskontoret har ett nära samarbete med bostadsförmedlingen som hjälper staden att hitta ersättningslägenheter. En del av hyresgästerna har redan flyttat.

Risk för upphandling av entreprenad. Om upphandlingen överklagas finns risk för att det påverkar planerad evakuering. Förfrågan har ställts om att få möjlighet att förlänga given sluttid för evakueringsplatsen.

Risk för byggnadens läge inom stenstaden med närliggande bostäder och livligt gatuutrymme nära inpå. Etablering- och upplagsplatser är begränsade, likaså utrymme för transport. Detta kräver god planering av både logistik och material till och från byggarbetsplatsen.

### **Kontorets analys**

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

### **Slut**

### **Bilagor**

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



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-12-02
Carina Jonsson, Avdelningschef	2021-12-02