

Handläggare
Emelie Nordin Kallenstål
Telefon: 0850827015

Till
Fastighetsnämnden
2022-04-26

Farsta brandstation, ombyggnad och teknisk upprustning, Mjösäcken 1

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

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.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Farsta brandstation har varit belägen på samma plats sedan byggnaden uppfördes år 1956. 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 kunna bedrivas på ett modernt och effektivt sätt.

I och med ombyggnaden kommer byggnaden upprustas tekniskt och lokalerna för verksamheten kommer att anpassas för att korta anspänningstiden, uppfylla tillgänglighetskraven och möjliggöra ett skapande av könsneutrala utrymmen.

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

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1 och bilaga 2.

Ärendet

Bakgrund

Farsta brandstation byggdes år 1956 och har adress Lingvägen 155 på fastigheten Mjösäcken 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.

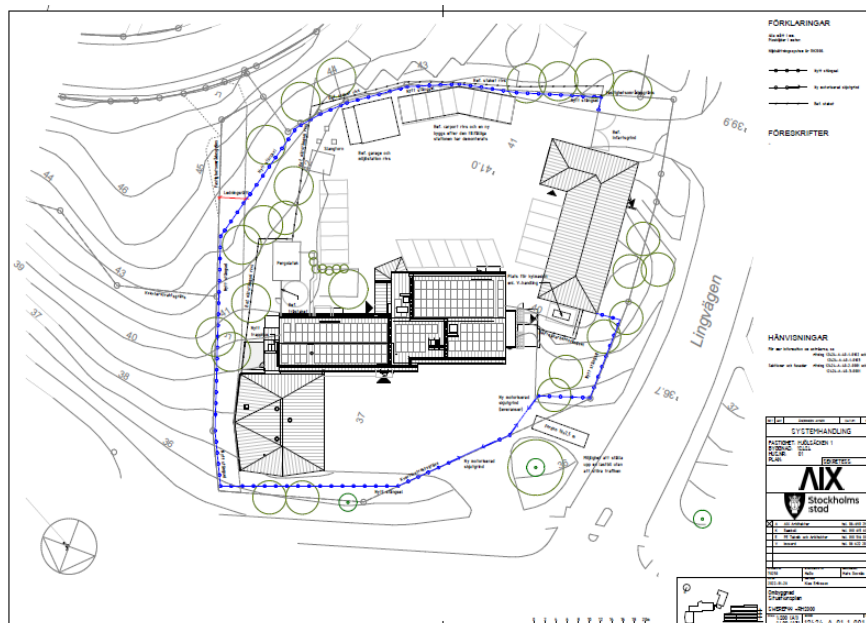
Under projekteringskedet har planering av de tekniska systemen genomförts. Projektet har även utfört tekniska utredningar för att säkerställa byggnadens konstruktion, miljömässiga innehåll samt att programhandlingen så som den var framtagen kommer att kunna genomföras. Särskilda tekniska undersökningar 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 Mjösäcken 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 brandbilar 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

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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 solcellsystem, 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 norrriktade takytorna beräknats.



Vid beräkningarna har följande använts:

- Helsvarta, monokristallina solcellsmoduler
- Verkningsgrad: 20,5 %
- Dimensioner: 1,724 m x 1,096 m

Solcellsanläggning, produktion och effekt (totalt)

Uppgifter per taktyper

	Taken mot S	Ålla fyra tak
Anläggningsstorlek	31 kWp	56,5 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.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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 högskola. 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.

Investeringsens 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:* 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
Inflytt hyresgäst	Q2 2025

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 tidplan och ekonomi.

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-04-12
Carina Jonsson, Avdelningschef	2022-04-12