

## Projektdirektiv – Anpassning av lokaler och teknisk upprustning, Hasseln 4

Författare: Tomas Kidane



## Projektbakgrund

Fastigheten Hasseln 4 är belägen på Norrmalm i Stockholm. Större delen av byggnaden hyrs av Oscarsteatern. Byggnaden uppfördes 1905 till 1906 som privatteater på initiativ av grosshandlaren Isaac Hirsch och teaterkungen Albert Ranft, efter ritningar av arkitekt Axel Anderberg. Intill teaterhuset byggdes en låghusdel med ritningar från originalarkitekten som till en början inrymde teaterns servering.

Idag förhyr Oscarsteatern AB teaterdelen och Fasching AB låghusdelen. Oscarsteatern AB bedriver teater- och musikalverksamhet och Fasching AB bedriver scenverksamhet för livemusik. Båda verksamheterna är stora aktörer inom Stockholms kulturliv.

Byggnaden är sedan 1982 skyddad som byggnadsminne.

Fastigheten Hasseln 4 har idag ett stort renoveringsbehov på grund av att flera tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd, såsom ventilation, sprinkler, hissar och reservkraft. Värmesystem och avloppssystem kommer även att ses över. Med åren har även delar av grunden börjat sjunka med sättningsskador som följd, i form av till exempel sprickor i väggar och golv.

I samband med upprustningen av byggnaden kommer hyresavtalen och hyrorna att ses över för att klara investeringen. Fastighetskontoret för diskussioner om nya hyresavtal med de befintliga hyresgästerna. I samband med dessa diskussioner har förslag tagits fram om att Oscarsteatern AB minskar sina förhyrda ytor med cirka 1 600 kvm. Fastighetskontoret ämnar utreda om dessa ytor kan användas för att utveckla Fasching ABs verksamhet samt för tillskapa nya externa kontorsplatser.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret

## Beskrivning av projektet

Utredningsarbete kommer att innefatta samtliga tekniska installationer och infrastrukturen som vatten, avlopp och värme i hela byggnaden. Projektet kommer även utreda de eventuellt återlämnade ytorna på cirka 1 600 kvm som Oscarsteatern AB

lämnar. Fastighetskontoret kommer i utredningsfasen att ta fram förslag på hur dessa ytor kan bidra till att Fasching AB kan utveckla sin verksamhet, samt för hur eventuellt andra nya hyresgäster ska få tillträde och nyttja byggnaden. Slutligen kommer fastighetskontoret utreda om och hur projektet kan genomföras med pågående verksamheter i fastigheten.

### **Tekniska arbeten i projektet**

Ventilationen ska bytas och anpassas för byggnadens nya funktioner, samt möjligheten att installera fjärrkyla till respektive hyresgäst ska ses över.

Ställverk samt kablage ses över för inkommande kapacitet till verksamheterna i byggnaden.

Värmesystem behöver ses över i fastigheten då det enligt hyresgäster är svårt att uppnå tillfredsställande värmeklimat i lokalerna.

Avloppsystem behöver ses över i fastigheten.

Sprinkler finns idag i delar av byggnaden, men behöver ses över för större täckning.

Hissar i fastigheten behöver ses över för att säkerställa att de uppfyller dagens krav på tillgänglighet och säkerhet.

Grunden behöver utredas och sättningar åtgärdas.

Tekniska system kommer att delas upp mellan avgränsade ytor i fastigheten så att uppföljning av exempelvis förbrukning kan göras.

God tillgänglighet i och till byggnaden ska säkerställas.

Hållbarhetsperspektiv ska eftersträvas, där man ser till ekonomiska, miljö och sociala aspekter.

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

## Geografiskt område

Byggnaden är belägen på fastigheten Hasseln 4 med adress Kungsgatan 63.



## Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer (detaljplanen m.m.)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Vårdprogrammet
- Stadens miljöprogram 2020-2023
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- PM Hasseln 4 Delning

## Investeringens mål & syfte

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla det övergripande målet i fastighetskontorets vårdprogram för fastigheten Hasseln 4 om att *Bevara, vårda och förvalta byggnaden med stor hänsyn till det kulturhistoriska värdet samt att bedriva en effektiv och*

*långsiktig förvaltning.* Detta görs genom att säkerställa en lång kvarvarande teknisk livslängd, med bevarande av fastighetens och stadens kulturhistoriska värden för framtida generationer.

Genom projektet uppfylls kommunfullmäktiges inriktningsmål *Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan* då Oscarsteatern erbjuder Stockholms skolor för musik och dansverksamhet inom sina lokaler.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv.* Genom utveckling av Fasching ABs lokaler bidrar det till Stockholms kulturutbud. Vid upprustning av de tekniska systemen säkerställer fastighetskontoret att långsiktig uthyrning kan ske till Oscarsteatern AB samt Fasching AB.

Genom upprustningarna av de tekniska systemen bidrar projektet till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* samt *Stockholm ska bli klimatpositivt - genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.*

Projektet bidrar även till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad* genom att tillhandahålla god standard i kulturintensiva lokaler.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla *Stockholm stads Vision 2040 Hållbart växande och dynamisk* genom att skapa möjligheter för ett brett kulturutbud som skapar liv och rörelse i staden.

#### Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023.* En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

#### Antikvariska aspekter

Fastigheten Hasseln 4 har ett högt kulturhistoriskt värde och är blåklassad, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Fastigheten är sedan 1982 förklarad som byggnadsminne av länsstyrelsen. Detta

kräver ett extra hänsynstagande i planering, i projektering samt i budgeteringen av projektet.

## Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.

## Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsbeslut	Q2 2023
Inriktningsbeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q2 2024
Produktionsstart	Q3 2024
Produktion klar	Q3 2025

## Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehantering av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

## Fastighetsekonomi

Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad. Åtgärder på tekniska installation, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem, bedöms kunna minska byggnadens energianvändning.

## Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för år 2023-2024.

## Risk, kvalitet och möjligheter

Skalan för bedömningen av väsentlighet är uppdelad på:

- |               |                      |
|---------------|----------------------|
| 1 - Försumbar | 4 - Allvarlig        |
| 2 - Lindrig   | 5 - Mycket allvarlig |
| 3 - Kännbar   |                      |

Skalan för bedömningen av sannolikhet är uppdelad på:

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 1 - Osannolikt      | 4 - Trolig          |
| 2 - Mindre sannolik | 5 - Mycket sannolik |
| 3 - Möjlig          |                     |

## Projektrisker

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Inflationen och ökande byggpriser	3	4
Okända problem i äldre byggnad som kan driva kostnaderna.	3	3
Åldrande konstruktionen p.g.a. projektförseening som kan driva kostnaderna.	4	4
Tidsförskjutning	3	4

## SWOT-analys

### Styrkor

- Förlänger byggnadens livslängd med upprustning av ytor och tekniska system.
- Effektivare användning av lokalerna i form av kontor och utveckling av Faschings verksamhet.
- Möjlighet för Oscarsteatern att fortsätta bedriva teaterverksamhet i byggnaden genom att minska ytan.
- Bidrar till att förstärka byggnadens kulturhistoriska värden genom en varsam upprustning.

### Svagheter

- Kulturhistoriska värden försvårar projektet.

### Möjligheter

- Högre intäkter då kontor är eftertraktat på marknaden.
- Huset kan bära sina egna kostnader.
- Mer energieffektiv byggnad.

### Hot

- Svårt att pausa verksamheten för renovering.

## Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut.

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i ekonomisystemet Agresso och projekthantering sker i Antura.

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q1 2024.