

Handläggare
Tomas Kidane
Telefon: 08-50827072

Till
Fastighetsnämnden
2023-06-20

Anpassning av lokaler och teknisk upprustning, Hasseln 4

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Anpassning av lokaler och teknisk upprustning, Hasseln 4, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.

Sammanfattning

Fastigheten Hasseln 4 har ett stort upprustningsbehov då de flesta tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Inom projektet kommer tekniken samt grundsättningen i byggnaden att ses över för att säkerställa byggnadens driftsäkerhet, energianvändning och myndighetskrav.

Hyresgästen Oscarsteatern AB och fastighetskontoret för diskussioner om ett nytt hyresavtal där Oscarsteatern AB minskar sin förhyrda yta med cirka 1 600kvm (vakant yta). Delar av den vakanta ytan utreds av fastighetskontoret för att möjliggöra utveckling av Fasching ABs verksamhet. Övriga vakanta ytor utreds för uthyrning till externa hyresgäster.

Byggnaden är blåklassad enligt stadsmuseet klassificeringskarta, och bedöms därför ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden är även byggnadsminnesförklarad av länsstyrelsen.

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 ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet. Kontoret avser att återkomma med ett inriktningsbeslut under kvartal 1 2024.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Hasseln 4 är belägen på Norrmalm i Stockholm. Större delen av byggnaden hyrs av Oscarsteatern AB. 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 blåklassad enligt stadsmuseet klassificeringskarta, och bedöms därför ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden är även byggnadsminnesförklarad av länsstyrelsen sedan 1982.

Fastigheten Hasseln 4 har idag ett stort renoveringsbehov på grund av att flera tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd, som exempelvis ventilation, sprinkler, hissar och reservkraft. Även värmesystem och avloppssystem behöver ses över. Med åren har delar av grunden börjat sjunka med sättningskador som följd, och bland annat gett upphov till sprickor i väggar och golv.

I samband med upprustningen av byggnaden kommer hyresavtalen och hyrorna 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 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 samt infrastruktur som vatten, avlopp och värme. Projektet kommer även utreda de eventuellt återlämnade ytorna på cirka 1 600 kvm som Oscarsteatern AB planerar att lämna. Fastighetskontoret kommer i utredningsfasen att ta fram förslag på

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

hur dessa ytor kan hjälpa Fasching AB att utveckla sin verksamhet samt hur eventuellt andra nya hyresgäster ska få tillträde och nyttja byggnaden. Kontoret kommer även utreda om och hur projektet kan genomföras med pågående verksamheter i fastigheten.

Tekniska arbeten:

- Ventilationen ska bytas och anpassas för byggnadens nya funktioner, samt möjligheten att installera fjärrkyla till respektive hyresgäst kommer 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.
- Avloppssystem behöver ses över i fastigheten.
- Sprinkler finns idag i delar av byggnaden, men behöver ses över för att uppnå 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 så uppföljning av exempelvis förbrukning kan göras per verksamhet.
- God tillgänglighet i och till byggnaden ska säkerställas.
- Hållbarhetsperspektiv ska eftersträvas där man ser till de ekonomiska, miljö och sociala aspekterna.
- Byggnaden ska vara enkel att förvalta ur teknik- och driftperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för drift- och anläggningspersonal.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Hållbarhet och kvalitet

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

Vidare bidrar projektets genomförande till att uppfylla *Stockholms stads Vision 2040 Hållbart växande och dynamisk* genom att erbjuda ett brett kulturutbud som skapar liv och rörelse i staden.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ett projektanpassat miljöprogram ska tas fram. En skyfallsutredning behöver göras.

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, Oscarsteatern, 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 vid planering, projektering samt i budgeteringen av projektet.

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	Q2 2023
Inriktningsbeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q2 2024
Produktionsstart	Q3 2024
Projektavslut	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 ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningsarbete 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.

Risker och möjligheter

I kommande kalkyler kommer riskerna identifieras närmare. I nuläget har en initial riskbedömning baserad på nuvarande kunskapsläge om byggnaden gjorts, vilken presenteras i tabellen nedan.

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Inflationen och ökande byggpriser	Möjlig	Allvarlig
Okända problem i äldre byggnad som kan driva kostnaderna	Möjlig	Kännbar
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening som kan driva kostnaderna	Trolig	Allvarlig
Tidsförskjutning	Möjlig	Allvarlig

Möjligheter

- Förlänger byggnadens livslängd med upprustning av ytor och tekniska system.
- Oscarsteatern kan fortsätta bedriva teaterverksamhet med minskad yta.
- Huset kan bära sina egna kostnader.
- Mer energieffektiv byggnad.
- Förlänger byggnadens livslängd med upprustning av ytor och tekniska system.
- Mer användning av lokalerna i form av kontor och utveckling av Faschings verksamhet.
- Bidrar till att förstärka byggnadens kulturhistoriska värden genom en varsam upprustning

Kontorets analys

Fastighetskontoret bedömer att bristande grundsättning och tekniska installationer behöver åtgärdas för att säkerställa byggnadens driftsäkerhet och att myndighetskrav uppfylls. Upprustningarna är avgörande för att fortsättningsvis kunna bedriva kulturverksamhet i byggnaden.

Ytorna som friställs från Oscarsteatern AB kommer att generera ökade intäkter från externa hyresgäster samtidigt som Fasching AB kan utveckla sin verksamhet.

Detta sammantaget kommer att bidra till att Stockholm bevarar ett rikt kulturliv i byggnaden samtidigt som fastigheten får en hållbar ekonomi.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-06-09
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-06-09