

Projektdirektiv

Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3I-L, Glasbruket 5

Författare: Magnus Karman

Version: 1:1



Projektbakgrund

Byggnaden har under lång tid varit under utredning för hur den ska renoveras och har under tiden hyrts ut med korta avtal till olika verksamheter. De senaste fem åren fram till 2022 har den fungerat som en temporär lokal för Intro Stockholm. I samband med valet 2022 hyrdes lokalen ut till valnämnden. Under 2023 nyttjas delar av byggnaden som evakueringslokal för hyresgäster på Hantverkargatan 3, hus H, där en fuktskada saneras och åtgärdas. I huvudsak är byggnaden nu tomställd i väntan på upprustning.

Byggnaden har delrenoverats löpande för att fungera som just evakueringslokal, dock med tanken att ett större ingrepp behöver göras. Byggnaden är i behov av en större upprustning, både gällande ytskikten och tekniska installationer.

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till en långsiktig hållbarhet. I enlighet med målsättningen har fastighetskontoret tagit fram ett antal lokaler i det egna beståndet av byggnader som kan komma i fråga för uthyrning till stadens egna fackförvaltningar samt bolag. Hus I-L, Hantverkargatan 3, Glasbruket 5 är en sådan byggnad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar en modern kontorsbyggnad som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Lokalerna är idag inte optimala för modern kontorsverksamhet. Tanken är att tillskapa större effektivare ytor, i den mån det går med antikvariska aspekter i åtanke. Fastighetskontoret förbereder för lokalutformning med öppet kontorslandskap och flexkontor.

Fastighetskontoret önskar se över entréer, så att en god tillgänglighet går att uppnå in i, och med åtkomst till, hela byggnaden. I samband med den tekniska upprustningen behöver tillgängligheten ses över i hela huset.

Planlösningen bör ses över och utformas så att god tillgänglighet kan uppnås och byggnaden kan användas på ett optimalt sätt som ett modernt kontor. Det behöver även utredas om det finns andra alternativa lösningar för att avhjälpa problemet med olika golvnivåer i bottenplan.

För att uppnå dagens krav för kontorslokaler behöver ventilationen utökas och kyla installeras.

Om byggnadens försäkringsvärde överstiger ett visst belopp har kontoret som ambition att installera sprinklers. Försäkringsvärdet överstiger idag inte detta belopp, men det bör ändå utredas om sprinkler ska installeras. Det främst med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, samt att det kan bidra till en lösning gällande problemet med utrymningsvägar.

Brandlarmet är inte heltäckande och behöver moderniseras.

Elanläggningen, ställverket och den inkommande elservisen behöver byggas om.

Samtliga fönster behöver renoveras från grunden, vilket innebär att de kommer att behöva skickas till verkstad för åtgärd.

Fasadputsen kommer att behöva lagas på vissa ställen i samband med fönsterrenoveringen. Taket behöver målas om.

Byggnadens fuktsäkerhet, framförallt kring trappan ner till källaren, behöver ses över.

Avloppsstammarna är uttjänta och behöver bytas i sin helhet. I samband med ett byte kan även behovet av fler WC-grupper utredas.

Värmesystemet bör ses över och vissa radiatorer bytas ut så de passar i stil med byggnadens ålder och karaktär. Äldre radiatorer ska tas omhand och renoveras och återinstalleras.

Radonhalterna i källarplanet behöver hanteras.

Avfallshanteringen ses över så att flödet fungerar på ett bättre sätt.

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

God tillgänglighet till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner.

Projektet ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver.

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 3, 2026.

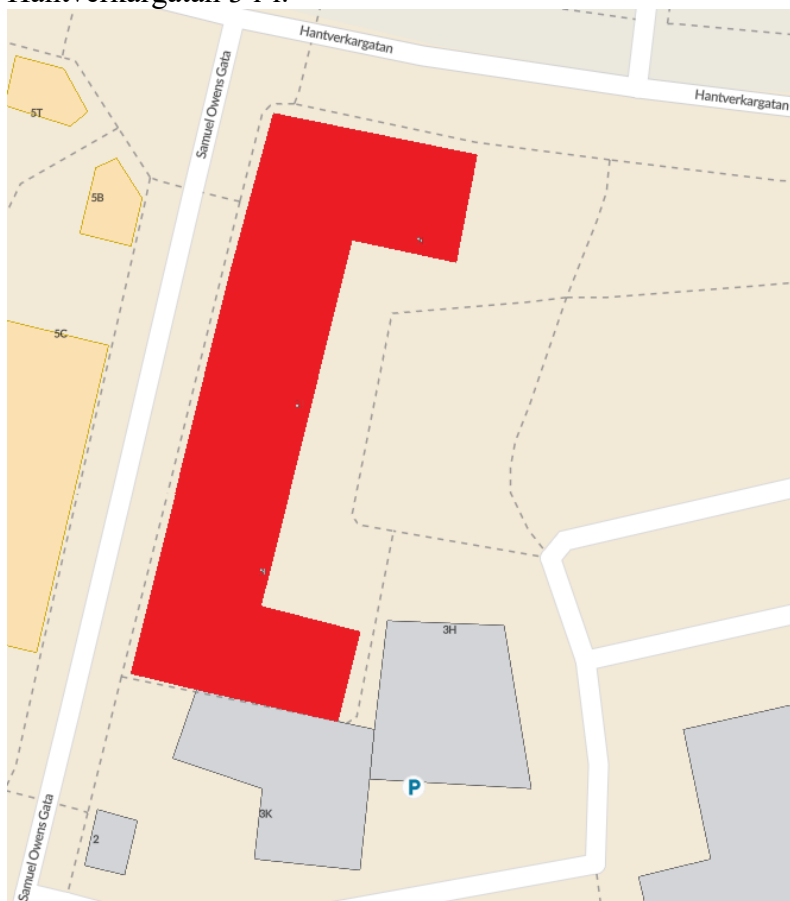
Intressenter

Potentiella intressenter utgörs av ett flertal stadsinterna fackförvaltningar och bolag som idag hyr lokaler hos extern hyresvärd.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Kungsholmen.

Byggnaden är belägen på fastigheten Glasbruket 5, med adress Hantverkargatan 3 i-l.



Styrande förutsättningar

- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lagar och myndighetskrav
- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Stadens miljöprogram 2020-2023

- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Vårdprogrammet

Investeringens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori arbetsplatser.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla*, genom att tillhandahålla kontorslokaler för stadens verksamhet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*, genom att medarbetarna ges möjlighet att utföra sitt arbete i moderna lokaler.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*, genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden. Byggnadens energivärden minskar med hjälp av effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Genom projektet följs nämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Utredningsorganisation

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets interna projektprocess.
- Blivande hyresgäster deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov för deras respektive verksamheter.
- Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av representanter från både fastighetskontoret och blivande hyresgäster.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbete från Q3 2023
Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden Q1 2024

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. Att fler förvaltningar hyr från stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Fastighetsekonomi

Projektet kommer medföra betydande kapitalkostnader. Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad. Åtgärder på tekniska installationer, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem, bedöms kunna minska byggnadens energianvändning.

Hyressättningen utgår ifrån kostnadsbaserad hyra mellan fastighetskontoret och stadens interna hyresgäster.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 7 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

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

Risker och möjligheter

Risk finns kring potentiella stadsinterna hyresgäster. Dialogerna mellan förvaltning och tilltänkta hyresgäster är goda, men undertecknade hyreskontrakt saknas. Sannolikt kommer risken inte utlösas ur ett ekonomiskt perspektiv, då kontorsbyggnadens adress möjliggör för enkel uthyrning till externa aktörer.

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Tillgängligheten på bottenplan är en stor utmaning och att hitta en bra lösning kommer att vara komplicerat.	Mycket sannolik	Allvarlig
Byggnadens utrymningsvägar uppfyller inte gällande lagkrav. Alternativa utrymningsvägar kommer sannolikt att behöva öppnas upp, vilket kommer att kräva bygglov och utformning med hänsyn till byggnadens vårdprogram.	Trolig	Allvarlig
Utmanande att hitta en lösning för avfallshanteringen.	Möjlig	Allvarlig
Radonhalterna i källarplan	Mindre sannolik	Mycket allvarlig

SWOT-analys

Styrkor

- Kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad som ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.

Svagheter

- Byggnad där det av olika anledningar medför utmaningar när förändringar behöver göras.

Möjligheter

- Solceller på taket (svart och i bra skick).
- Närheten till fler av stadens fackförvaltningar och bolag i Tekniska nämndhuset ger chans för utökat samarbete.

Hot

- Projektets omfattning kan komma att behöva begränsas om någon av de utpekade riskerna inträffar.
- Osäkra inflyttningstider beroende på vilken hyresgäst som beslutas ska förhyra lokalen.

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.

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under kvartal 1, 2024.