

Handläggare
Simon Can
08-50826768

Till
Fastighetsnämnden
2023-09-26

Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i Enkehuset, Heimdall 22

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i Enkehuset, Heimdall 22, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.

Sammanfattning

Borgerskapets Enkehus grundades från början som en inrättning för änkor inom borgerskapet som inte kunde försörja sig själva. Byggnaden uppfördes på nuvarande plats, Norrtullsgatan 45, mellan åren 1877-79 efter ritningar av Emil Viktor Langlet. Nu används byggnaden för ateljé-, förenings- samt restaurangverksamhet.

Byggnaden har ett stort renoveringsbehov. De tekniska installationerna så som ventilation, rör, el, brand, hissar och styrsystem har uppnått sin tekniska livslängd. Även ytskikten behöver renoveras.

Det finns stora problem med fukt i grunden och det behövs dräneras runt byggnaden samt säkras för 100-årsregn.

Förutom att den tekniska upprustningen är nödvändig för fortsatt verksamhet i byggnaden finns ett behov inom staden att tillskapa fler ateljéer. Utformningen av våningsplanen är för närvarande inte optimerade för moderna ateljébehov och behöver omstruktureras i den mån det går.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

En teknisk statusinventering har utförts som syftar till att ligga som grund för utredningen om den tekniska upprustningen och hur fler ateljéer kan tillskapas i byggnaden.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 10 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023.

Ärendet

Bakgrund

På fastigheten Heimdall 22, inom Norrmalms stadsdel, ligger Enkehuset. Byggnaden uppfördes 1877 av institutionen Borgerskapets enkehus, som en inrättning för änkor inom borgerskapet som inte kunde försörja sig själva.

Enkehuset inhyser idag ett flertal olika verksamheter. Större delen av byggnaden hyrs ut för ateljéverksamhet men även kontors-, förenings- samt restaurangverksamhet finns i byggnaden.

Huset är en välbesökt plats med fina lokaler dit många kommer för att besöka såväl ateljéföreningarna som restaurangen. Kombinationen av de olika verksamheterna fungerar bra.

Byggnaden har ett stort renoveringsbehov. De tekniska installationerna så som ventilation, rör, el, brand, hissar och styrsystem har uppnått sin tekniska livslängd. Även ytskikten är i behov av att renoveras och behöver ses över. Det finns stora problem med fukt i grunden och det behövs dräneras runt byggnaden samt säkras för 100-årsregn.

Förutom att den tekniska upprustningen är nödvändig för fortsatt verksamhet i byggnaden finns ett behov inom staden att tillskapa fler ateljéer. Utformningen av våningsplanen är för närvarande inte optimerade för dagens ateljébehov och behöver omstruktureras i den mån det går.

På uppdrag av fastighetskontoret har en teknisk statusinventering utförts som syftar till att ligga som grund för utredningen om den tekniska upprustningen och hur fler ateljéer kan tillskapas i byggnaden.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar tillskapa en modern byggnad som möter verksamheternas behov och som samtidigt bevarar och skapar förutsättningar för att förvalta byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnaden ska vara lätt att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv.

Syftet är att utreda kommande teknisk upprustning och att tillskapa fler ateljéer i byggnaden. Ambitionen är att uppnå dagens myndighetskrav för bland annat brandskydd och optimerade lokalytor, uppnå förbättrad energihushållning, förbättrat inomhusklimat samt en förenklad drift. Åtgärderna ska utföras på ett varsamt sätt så att kulturhistoriska värden bibehålls.

Enligt den tekniska statusbesiktningen som genomförts skulle antalet ateljéer kunna öka genom att minska gemensamhetsytan. Eventuellt kan även vinden utvecklas och inredas till ateljéer.

God tillgänglighet i och till byggnaden är viktiga funktioner och ska ses över. Tillgängligheten är bedömd av en tillgänglighetskonsult och förbättrande åtgärder ska utredas i hela byggnaden. Om vinden ska inredas måste en hiss installeras upp till vindsplan.

Samtliga tekniska system behöver ses över och utredas vidare. Invändigt råder behov av ytskiktsrenovering, särskilt i allmänna utrymmen. Befintliga fönster behöver ses över. Utredning om vindsplan kan inredas för att tillskapa nya ateljéer behöver göras.

Åtgärder för fuktinträngningar i källare behöver utredas. Även byggnadens spill- och tappvattensystem behöver studeras för eventuella åtgärder, och ventilationssystemet ses över.

Vidare behöver värmesystemet utredas och eventuellt tillkommande rum kompletteras med radiatorer i lika stil som befintliga. Som energibesparande åtgärder kan till exempel tilläggsisolering av vindsbjälklag genomföras.

Därtill bör möjlighet för hyresgästerna att få egna elabonnemang utredas, samt tillskapandet av handikapparkering intill byggnaden. En dagvattenstrategi behöver utformas för att fördröja och rena dagvattnet från byggnaden och tillhörande mark som beaktar 100-årsregn.

Utredning ska även göras av avfallshantering i byggnaden, och brandskydd behöver ses över av särskild brandkonsult samt att installation av sprinkler behöver utredas vidare.

Målet är att byggnaden ska vara enkel att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för driftpersonal och hyresgäster.

All renovering samt tillägg ska ske varsamt och enligt metodanvisning i vårdprogram.

Hållbarhet och kvalitet

Mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

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 att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden.

Även kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* bidrar projektet till genom att ge möjlighet för fler konstnärer att utöva sin verksamhet.

Projektet bidrar vidare till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv*, genom att renovera kulturklassade lokaler till ändamålsenliga konstnärsateljéer.

Projektet bidrar även till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb*, genom att fler konstnärer ges möjlighet att utöva sin verksamhet i ändamålsenliga lokaler.

Genom att se till att byggnaderna blir fria från miljö- och hälsofarliga ämnen bidrar projektet vidare till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*.

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.

Projektets genomförande bidrar slutligen till att uppfylla stadens *Vision 2040* och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad* 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 funktions-nedsättning 2018-2023*. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Antikvariska aspekter

Fastigheten Heimdall 22 har ett högt kulturhistoriskt värde och är blåklassad, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden, enligt Stadsmuseets klassificering. Ett vårdprogram finns framtaget av fastighetskontoret och ska användas som beslutsunderlag i det kommande projektet. I vårdprogrammet beskrivs såväl de exteriöra som interiöra höga kulturhistoriska värdena.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet:

Utredningsbeslut	Q3 2023
Inriktningsbeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q2 2024
Preliminär byggstart	Q4 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.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 10 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023.

Möjligheter och Risker

Möjligheter

- Etablerad plats för ateljé- och restaurangverksamhet.
- Välkänd byggnad på ett centralt läge i Stockholm.
- Byggnaden har en gedigen historia och ett högt kulturhistoriskt värde.
- En ombyggnad skulle kunna ge tillgång till fler ändamålsenliga ateljéer.
- En teknisk upprustning skulle medge större kontroll för energioptimering.

Risker

- Byggnadens kulturhistoriska värden kan medföra att vissa önskade åtgärder blir svåra att genomföra.
- Tillgänglighetsanpassningarna som behöver utföras kan påverka kulturhistoriska värden i byggnaden och kan hindra utförandet.
- Eventuell inredning av vinden kan ge upphov till behov av att installera kyla i byggnaden, något som skulle öka kostnaderna för både installation och drift.
- Den tekniska upprustningen och anpassningen av lokalerna innebär att hyresintäkterna behöver justeras upp för att täcka investeringen.

Kontorets analys

Fastighetskontoret förordar att utredningen för projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag. Byggnaden är välkänd med ett centralt läge i staden. Restaurangen som har funnits på platsen länge är väletablerad och bör om möjligt vara kvar. En ombyggnad skulle kunna ge fler ändamålsenliga ateljéer.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under kvartal 1 2024.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-09-13
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-09-13