

**Handläggare**  
Ylva Berglund  
Telefon: 08-50826791

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2023-10-24

## Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, Kartagos backe 3.

Lägesrapport 1

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport avseende projekt ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, Kartagos backe 3.

### Sammanfattning

Kungsholmens brandstation har varit belägen på samma plats sedan byggnaden uppfördes på 1930-talet, och den geografiska placeringen är fortfarande väsentlig för att brandförsvaret effektivt ska kunna nå hela det geografiska området.

Brandstationen har ett stort behov av en teknisk upprustning och verksamhetsanpassning, så att räddningstjänsten framöver kan fungera optimalt och bedrivas på ett modernt och effektivt sätt. Med ombyggnaden sker en teknisk upprustning samtidigt som verksamheten koncentreras fysiskt nära markplan för att korta utryckningstiden. Därtill uppfylls tillgänglighetskrav samt att könsneutrala utrymmen tillskapas.

I och med ombyggnaden kommer 755 kvm kontorslokaler längre upp i byggnaden att frigöras, möjliga att hyras ut till annan hyresgäst än Storstockholms brandförsvaret.

Stort fokus ligger på att hålla ekonomin i projektet och besparingsåtgärder har gjorts under projektets gång där så har varit möjligt. Det senaste årets osäkerheter på marknaden kan dock ge andra priser än vad projektet räknat med. Därtill är det försenat till följd av att det tillfälliga bygglov, för den föreslagna evakueringsplatsen, överklagades samt att evakueringsplats ännu inte är beslutad, något som även kan komma att påverka ekonomin.

## Ärendet

### Bakgrund

Kungsholmens brandstation är belägen på Kronobergsgatan 2, inom fastigheten Kartagos backe 3 på Kungsholmen. Brandstationen har varit belägen på samma plats sedan byggnaden uppfördes på 1930-talet och Kungsholmen fick en egen station.

Byggnaden hyrs idag ut till Storstockholms Brandförsvaret (SSBF) och omfattar cirka 3 700 kvm BTA.

Kungsholmens brandstation har 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 fungerar optimalt. Den geografiska placeringen är väsentlig för att brandförsvaret ska kunna nå ut till hela sitt täckningsområde.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden 2017-11-21 (Dnr FSK 2017/382).

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden 2021-04-27 (Dnr FSK 2017/382) och fastställdes i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2021-06-23 (Dnr KS 2021/586-1).

Genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden 2021-12-14 (Dnr FSK 2017/382) och av kommunfullmäktige 2022-02-21 (Dnr KS 2021/1720).

### Beskrivning av projektet

I ombyggnaden planeras utbyte av samtliga tekniska installationer. För att uppfylla myndighetskrav behöver byggnaden kompletteras med ett nytt ventilationsaggregat, vilket kommer placeras på vinden. Byggnadens yttre skal, så som fönster, tak och fasad, renoveras och terrassbjälklag tätas. Byggnaden kompletteras med kylinstallationer inom vissa delar för att uppnå en god inomhusmiljö. Trapphusen kompletteras med hiss för att uppnå gällande tillgänglighetskrav.

SSBF hyr större delen av byggnaden, men ytorna kan inte fullt utnyttjas då de inte är anpassade till dagens arbetssätt. Genom ombyggnaden kan verksamheten koncentreras fysiskt nära

markplan och därmed korta utryckningstiden (anspänningstiden) samt uppfylla arbetsmiljö- och tillgänglighetskrav.

I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om och gården kompletteras med en tillbyggnad så att kontaminerat material och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt, något som kommer bidra till en förbättrad arbetsmiljö. Brandstationen ska även kompletteras med könsneutrala omklädningsrum och logementen byggs om med förrum, så att skiftbyte kan ske utan att störa den som kan behöva sova efter en sen utryckning.

Vid start fanns bostadshyresgäster kvar i byggnaden sedan tiden då brandmännen också bodde på stationen. Samtliga bostadshyresgäster har erbjudits andra lägenheter och har avflyttat.

### Evakuering och tillfällig brandstation

Under tiden fastigheten byggs om kommer verksamheten behöva evakueras. En tillfälligt uppbyggd station planeras på en plats vid Sankt Görans sjukhus. Dialog med Region Stockholm och Locum pågår för ett markupplåtelseavtal. Det geografiska läget är lika viktigt för den tillfälliga brandstationen som för den permanenta för att räddningstjänsten ska kunna fungera under renoveringen, men platser tillräckligt stora, inom rätt geografiska läge, är svåra att hitta. Det tillfälliga bygglovets för den föreslagna platsen överklagades och avtalet med Locum är ännu inte klart, varför projektet nu är mer än ett år försenat.

### Övergripande viktiga händelser

Förfrågningsunderlaget blev klart i september 2022.

Under sommaren 2022 lämnades en överklagan av det tillfälliga bygglovets vid Sankt Görans sjukhus in. Överklagan avslogs i mark- och miljödomstolen i juni 2023. Dialog mellan staden och regionen har hållits löpande, och diskussion pågår gällande markupplåtelseavtal. Projektet har under tiden utfört en sidoentreprenad (flytt av fjärrvärmeinstallationer) och tagit fram handlingar för upphandling. För att spara tid beslutade styrgruppen att annonsera upphandling under hösten 2023 och denna ligger nu ute.

### Avvikelser

Projektet kommer att avvika i tid på grund av att överklagan av tillfälligt bygglov tog cirka ett år och att evakueringsplats ännu inte är beslutad. På grund av förseningen samt aktuellt marknadsläge finns det en risk för att ekonomin också påverkas. Denna avvikelse är dock ännu inte säkerställd.

### **Samarbete övriga förvaltningar**

Trafikkontoret utför på fastighetskontorets uppdrag montering av tillfälliga trafikljussignaler mot Mariebergsgatan. Kontoret samarbetar även med Locum kring evakueringsplatsen.

### **Kommande period**

Kontoret har pågående dialog med Locum för att kunna skriva ett markupplåtelseavtal. Upphandlingen av entreprenör är startad för att spara tid. Då avtal med entreprenör finns kan produktionen starta med inköp och uppförande av evakueringsbrandstationen.

### **Hållbarhet och kvalitet**

#### **Miljö**

Projektet har tagit fram en projektanpassad miljöplan och strävar i ombyggnaden efter att nå målet *Miljöbyggnad silver*. Målet är att sänka energianvändningen till högst 55 kwh/m<sup>2</sup> år, i enlighet med stadens miljöprogram för nybyggnation 2020-2023. Trots att byggnaden är så pass gammal ser det i dagsläget ut som om projektet kan nå detta mål.

I projektet planerades för laddstolpar vid minst 50 % av parkeringsplatserna. Då projektet pågår under flera år och kraven från staden kan komma att förändras har styrgruppen beslutat att 100 % av parkeringsplatserna blir laddplatser.

#### **Arbetsmiljö**

I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerat material och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt. Detta kräver ett eget och avskilt rum med avskilda installationer och är mycket viktigt för att förbättra arbetsmiljön. I brandsläckningsarbetet kan personalen utsättas för många skadliga partiklar. Genom att ta hand om detta på ett bra sätt vid återkomsten till stationen, kan riskerna för långsiktig påverkan minskas. Genom att komplettera gården med en byggnad slipper brandmännen framöver dra tung utrustning utomhus över en ibland snö- och isbelagd gård. Ytterligare välbehövliga utrymmen kan då också tillskapas. Exempelvis kommer tillräcklig yta finnas för brandställ där personalen idag måste flytta utrustning mellan varje skift. Logementen byggs om med förrum, så att skiftbyte kan ske utan att störa den som kan behöva sova efter en sen utryckning.

### Återbruk

Kungsholmens brandstation är ett av fastighetskontorets pilotprojekt för återbruk, i enlighet med beslut i stadens budget för 2022. Bland annat kommer gatsten, fönster och dörrar att återanvändas.

### Energi

Byggnaden har fjärrvärme som uppvärmning, men på taket planeras även för solceller. Då lutningen av taket är ganska flack, kan solceller placeras på bågiga sidor av huvudbyggnadens tak. En ungefärlig uppskattning av den egenproducerade elen är cirka 12 300 kWh per år. Förläggningen av fjärrvärmeinstallationer behöver flyttas för att källarplan ska kunna nyttjas fullt ut. Detta har utförts som en sidoentreprenad under 2023.

### Antikvariska aspekter

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Byggnaden invigdes 1931, ritades av arkitekt Gustaf Laurelius och är i 20-talsklassicism, med en sträng symmetri i både fasad och planlösning. Många delar av interiören är välbevarad och symmetrin visar sig också i markbeläggningen av gatsten. Vid markåtgärder kommer mönster och gatsten att återanvändas. Befintliga fönster kommer att sparas och den inre rutan kommer att kompletteras med en ljudruta för att förbättra ljud- och värmeegenskaper.

### Barnkonsekvenser

SSBF har idag även som uppgift att arbeta brandförebyggande. Som ett led i detta arbete tar stationen emot skolklasser och demonstrerar vad som händer vid brand och undervisar hur man ska bete sig om olyckan är framme. Vid dessa tillfällen används en lektionssal, men demonstration av brand sker också på gården. En barnkonsekvensanalys har genomförts för att fånga upp synpunkter från barn och lärare, och dessa är införda i projektet.

### Tillgänglighet

Två trapphus utan sinsemellan kommunikation är idag belägna symmetriskt på var sin sida av byggnaden. Idag är byggnaden inte Tillgänglighetsanpassad, då entréplanet är beläget en halv trappa upp och hiss saknas. Därför kommer byggnaden kompletteras med ny hiss i varje trapphus samt nya, tillgängliga entrédörrar med markanpassning mot Hantverkargatan. En tillgänglig parkeringsplats skapas vid ena entrésidan.

## Jämställdhet

I enlighet med SSBF:s krav ingår i ombyggnaden att skapa könsneutrala utrymmen för att främja jämställdhet och bland annat ska dusch- och omklädningsrum anpassas. Idag saknas omklädningsrum för kvinnor, vilket i princip omöjliggör att anställa kvinnliga brandmän, och att skapa omklädningsrum för kvinnor är av stor betydelse för att få en jämlik verksamhet. Ombyggnaden följer *Social byggnorm* – en arbetsmetod som syftar till att utveckla jämlika fysiska arbetsmiljöer.

## Konst

Byggnaden kommer att kompletteras med konst enligt stadens enprocentregel. Konstnär är vald och processen är påbörjad och hanteras genom Stockholm Konst.

## Investeringsmål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav samt är långsiktigt hållbar genom att vara verksamhetsanpassad och uppfylla moderna tekniska- och lagkrav. En modern och verksamhetsanpassad brandstation skapas genom att samla verksamheten nära markplan, för att på så sätt korta uttryckningstiden, samtidigt som krav gällande tillgänglighet, arbetsmiljö, jämlikhet och säkerhet uppfylls.

## Tidplan

- Genomförandebeslut i fastighetsnämnd dec 2021
- Beslut i kommunfullmäktige feb 2022
- Bygghandlingsprojektering start feb 2022
- Upphandling av entreprenad Q3 2023
- Produktionsstart Q1 2024
- Inflytt hyresgäst Q3 2025

Jämfört med vad som angavs i genomförandebeslutet är tiderna ovan för upphandling av entreprenad, produktionsstart och inflytt hyresgäst framskjutna med cirka ett år.

## Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

### Risker och möjligheter

Risk kopplad till projektet bedöms som hög med anledning av byggnadens ålder, skick, kulturklassning och belägenhet inom tättbebyggt område, samt tillkommande evakueringslösning. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras.

Byggnaden är i stort behov av en teknisk upprustning. Om projektet förskjuts i tid riskeras brandstationens funktion. Projektet arbetar för en så god framdrift som möjligt, samtligt som projektbudget hålls, och förvaltningen har under tiden byggnaden under uppsikt.

Evakueringsplatsen utgör fortsatt projektets högsta risk, då en överenskommelse med Locum inte är på plats. Dialog mellan regionen och staden pågår.

Vidare utgör upphandlingen av entreprenad en risk. Vid en eventuell överklagan kan det komma att påverka planerad evakuering.

Byggnadens läge inom stenstaden med närliggande bostäder och livligt gatuutrymme nära inpå utgör också en risk. Etablering- och upplagsplatser är begränsade, likaså utrymme för transport. Detta kräver god planering av både logistik och material till och från byggarbetsplatsen.

### Slut

### Bilagor

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

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-10-11
Lars Cha, Avdelningschef	2023-10-11