

Handläggare
Simon Can
Telefon: 08-50826768

Till
Fastighetsnämnden
2023-11-14

Teknisk upprustning av Kronohäktet, del av Alstavik 1

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning av Kronohäktet, del av Alstavik 1, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 8 mnkr.

Sammanfattning

Kronohäktet, del av Alstavik 1, inrymmer idag hotell- och konferensverksamhet med bemanning och verksamhet året om. Byggnadernas tekniska installationer har uppnått sina respektive tekniska livslängder och behöver utredas för vidare åtgärder.

En undersökning av avloppssystemet har genomförts, vilken visat att också detta är i mycket dåligt skick. Besiktningar och felanmälningar visar att kontoret behöver genomföra en total utredning av samtliga tekniska installationer.

Kronohäktet delar ett flertal av sina system med Spinnhuset, där det idag finns ateljéer och föreningsverksamhet. Ett utredningsbeslut finns sedan tidigare för Spinnhusen och dess tekniska installationer, och en samordning behöver ske mellan de två utredningarna.

Utgiften för utredningsarbete beräknas uppgå till 8 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för nämnden för år 2023 och 2024.

Ärendet

Bakgrund

På fastigheten Alstavik 1 ligger Kronohäktet samt Spinnhusen med anor från 1600-talet, som idag förvaltas av fastighetskontoret. Byggnaderna var en del av den tidigare fängelseverksamheten på Långholmen som upphörde på 1970-talet.

Sedan 1989 fungerar Kronohäktet som en hotell- och konferensanläggning. Spinnhuslängorna och även en del av Kronohäktet inrymmer idag ateljéer och föreningsverksamhet.

Byggnadernas tekniska installationer har nu uppnått sin tekniska livslängd och behöver utredas för vidare åtgärder.

En undersökning av avloppssystemet har genomförts som visat att detta är i mycket dåligt skick. Obligatorisk ventilationskontrollbesiktningar och felanmälningar har föranlett att kontoret behöver utföra en total utredning av samtliga tekniska installationer.

Kronohäktet delar ett flertal av sina system med Spinnhuset. Ett utredningsbeslut finns för Spinnhusen och dess tekniska installationer; *Teknisk upprustning och utveckling av ateljéer, Spinnhuset, Alstavik 1* (dnr FSK 2023/299). En samordning behöver ske mellan de två utredningarna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Byggnaden har ett stort renoveringsbehov. De tekniska installationerna, som ventilation, rör, el, brand, hissar, larm- och passersystem, kyl- samt styrsystem, har uppnått sina respektive tekniska livslängder och behöver utredas.

Då de två byggnadskropparna på fastigheten (Kronohäktet och Spinnhusen) delar ett flertal system och installationer behöver hänsyn tas till detta vid utredning och upprustning.

Energiförbättrande åtgärder utreds vidare. Ambitionen är att sträva mot Miljöbyggnad silver.

Hållbarhet och kvalitet

Mål och Syfte

Målet med projektet är att skapa en långsiktigt hållbar byggnad, för befintlig verksamhet och eventuellt framtida, som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav.

Fastighetskontoret önskar tillskapa en byggnad med modern teknik som möter verksamhetens behov samt tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella lokaler.

Genom att bygga om och upprusta de tekniska installationerna bidrar projektet till mål i Stadens miljöprogram 2020-2023, där energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter ska minska med minst 10 procent.

Projektets genomförande bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatställning* samt inriktningsmålet *Stockholm ska bli klimatpositivt*, genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden.

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla stadens *Vision 2040* och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad* genom att skapa möjligheter för restaurang- och hotellverksamheten som skapar liv och rörelse i staden.

Tillgänglighet

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

Antikvariska aspekter

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

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	Q4 2023
Inriktningsbeslut	Q2 2024
Genomförandebeslut	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 8 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för nämnden för år 2023 och 2024.

Möjligheter och Risker

Möjligheter

- Byggnaden fungerar väl för dagens verksamhet.
- Stockholms stad är fastighetsägare och fastighetskontoret förvaltar byggnaden.
- Byggnaden är centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde.
- De före detta fängeslokalerna i Kronohäktet på Långholmen är starkt förknippade med Stockholms historia.
- Det finns ett nytt hyresavtal som tar ekonomisk höjd för en teknisk upprustning.
- Genom att göra en teknisk upprustning kan byggnaderna utvecklas med den befintliga verksamheten, minska energiförbrukningen och effektivisera övriga förvaltningskostnader.
- Genom att utreda möjligheten att separera de tekniska systemen i byggnaderna, utifrån verksamhet och del av hus, ges möjlighet till fler typer av verksamheter i framtiden.

Risker

- Kulturhistoriskt skyddad byggnad, vilket begränsar vilka åtgärder som är möjliga att göra.
- Verksamheten pågår dygnet runt, året om, vilket gör att större upprustningsarbeten behöver ske i etapper för att verksamheten ska kunna fortgå utan evakuering.
- Om ingen teknisk upprustning sker kommer nuvarande hyresgäst inte kunna bedriva sin hotell och konferensverksamhet.

Kontorets analys

Målet med projektet är att få en långsiktigt hållbar byggnad, för nuvarande och eventuell framtida verksamhet, som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav.

Med ny teknik förväntas en energieffektivisering, genom återvinning av lokalernas uppvärmning samt lägre energiförbrukning.

Fastighetskontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag. Se bilaga 1 Projektdirektiv för utförligare beskrivning av behovet.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med ett inriktningsbeslut under kvartal två 2024.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-10-31
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-10-31