

Handläggare
Anna Mazetti-Nissen
Telefon: 08-5082700826770

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Fasad- och fönsterrenovering, Glasbruket 3, hus D

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt:
Fasad- och fönsterrenovering, Glasbruket 3, hus D.

Sammanfattning

En omfattande fasad- och fönsterrenovering har genomförts på den blåklassade byggnaden hus D inom fastigheten Glasbruket 3. Renoveringen har säkerställt byggnadens kulturhistoriska värde och långsiktiga bevarande.

Budget för projektet var 16 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 11,9 mnkr. Den lägre utgiften hänger primärt samman med den relativt höga riskreserven som angavs i budget; kontoret behöver i dagsläget räkna med en hög riskreserv då inkomna anbud visar på en stor spridning i aktuell projekttyp. Önskad kort genomförandetid ökar därtill behovet ytterligare.

Enligt tidplan i genomförandebeslut skulle produktionsstart ske under kvartal 3 2023 och projektavslut kvartal 2 2024. Projektet har genomförts inom angiven tidplan förutom några besiktningsanmärkningar som åtgärdats under kvartal 3 2024.

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden hus D inom fastigheten Glasbruket 3 byggdes 1864-1866 som ny huvudbyggnad för kvarteret som då ägdes av Karolinska Institutet, arkitekt var Johan Erik Söderlund. Byggnaden har under åren genomgått ett antal större och mindre ombyggnader. De största förändringarna har skett mot Norr Mälarstrand medan den norra fasaden är förhållandevis orörd.

Fasad- och fönsterrenoveringar måste utföras löpande under en fastighets livslängd. Genom återkommande underhåll kan man förlänga intervallerna mellan renoveringarna, men behovet kommer ständigt att återkomma. Väderförhållanden och byggnaders läge i förhållande till vatten påverkar även hur ofta större renoveringar måste genomföras.

Den renovering som nu genomförts på hus D inom Glasbruket 3 syftar till att nollställa underhållsbehovet. Om cirka 7-12 år kommer man att behöva måla om fönstren på nytt, men den här gången med en enklare målningsbehandling. På samma sätt kommer man om cirka 20-30 år att behöva genomföra underhåll av fasaderna, men av betydligt mindre omfattning än den som genomförts inom det här projektet.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Genomförandebeslut	FSK	2021-12-03	FSK 2023/10
Genomförandebeslut	FN	2023-04-21	FSK 2023/219

Beskrivning av projektet

Fasaderna har blästrats och all lös puts, så kallad ”bomputs”, har knackats ner och ersatts med ny kalkputs och husets samtliga fasader har målats. Dekorationer som till exempel takkonsoler har lagats och ersatts. Stuprören har ersatts av nya med skarpa vinklar som överensstämmer bättre med fasadens ursprungliga utseende.

Alla utvändiga dörrar/portar samt alla fönster på våningarna 1-3 har renoverats såväl invändigt som utvändigt. Utvändigt har all färg skrapats bort och skadat virke har ersatts med nytt. Samtliga fönster har kittats om.

På vindsvåningen där fönstren visat sig vara av allt för dålig kvalitet har enbart en enklare renovering genomförts, här planeras ett fönsterbyte om cirka 5 år.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet har arbetat med Byggvarubedömningen, men valt att göra avsteg för att kunna använda traditionell linoljefärg till fönstermålningen.

Energi

Lågemissionsglas har monterats på de fönsterpartier där glaskassetter inte redan varit monterat. Alla fönster har även fått nya tätlistor för att minska drag och energiförlust.



Norra fasaden före renoveringen.



Norra fasaden efter renoveringen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Antikvariska aspekter

Arbetet har genomförts i samråd med Stadsmuseets antikvarie som också varit den som tagit fram färgsättningsförslaget och godkänt de exakta kulörerna.



En av de trasiga konsolerna.

Riskhantering

Risk för omfattande ”bomputs” och träskador på fönster har hanterats genom att redan i upphandlingen lägga in en större post reglerbara mängder som sedan löpande följts.

Risken för inflation och ökade byggkostnader hanterades genom en upphandling med ett fast anbudspris.

Investeringens mål och syfte

Fasad och fönsterrenoveringen har säkerställt en fortsatt lång livslängd för byggnaden.

Projektets bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att bevara byggnadens kulturhistoriska värde.

Resultat

Måluppfyllelse

Fasad och fönsterrenoveringen är utförd i enlighet med vård- och underhållsplanens målsättning och anvisningar. Åtgärderna har utförts med traditionella material såsom linoljefärg, kalkbruk och avfärgats i en kulör som överensstämmer med den tidigare. Sammantaget har renoveringen säkerställt byggnadens kulturhistoriska värde och långsiktiga bevarande.

Tidplan

Enligt tidplan i genomförandebeslut skulle produktionsstart ske under kvartal 3 2023 och projektavslut kvartal 2 2024. Projektet har genomförts inom angiven tidplan förutom några besiktningss-
anmärkningar som åtgärdats under kvartal 3 2024.

Ekonomi

Budget för projektet var 16 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 11,9 mnkr. Den lägre utgiften hänger primärt samman med den relativt höga riskreserven som angavs i budget; kontoret behöver i dagsläget räkna med en hög riskreserv då inkomna anbud visar på en stor spridning i aktuell projekttyp. Önskad kort genomförandetid ökar därtill behovet ytterligare.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
0	0,1	11,8

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggekostnad inklusive utredning och projektering	11,2
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	0,7
Summa investeringsutgifter	11,9

Erfarenhetsåterföring

Fastighetskontoret behöver i dagsläget räkna med en högre riskpost då inkomna anbud visar på en stor spridning i aktuell projekttyp. Önskad kort genomförandetid ökar därtill behovet ytterligare.

Slut

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-11-12
Lars Cha, Avdelningschef	2024-11-12