

**Handläggare**  
Magnus Karman  
Telefon: 08-50827036

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2025-02-18

## Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3I-L, Glasbruket 5

Reviderat utredningsbeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3I-L, Glasbruket 5*, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 21 mnkr.

### Sammanfattning

Hus I-L på Hantverkargatan 3, Glasbruket 5, är i stort behov av upprustning då de flesta tekniska installationer har uppnått sin livslängd. Inom projektet behöver även byggnadens befintliga ytor och planlösningar anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet, tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras utifrån ett kommande hyresgästbehov.

Tilltänkt hyresgäst är någon eller några av stadens fackförvaltningar eller bolag som idag har externa hyreskontrakt eller behöver utöka sin förhyrda yta. Fram till dess att kontoret hittar en lämplig hyresgäst fortsätter projektet att arbeta fram ett så färdigt underlag som möjligt, så att processen inte försenas ytterligare.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket är den högsta klassningen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Efter det att föregående utredningsbeslut fattades 2023-09-26 har ursprunglig planering och förutsättningarna för uthyrning av lokalerna ändrats, vilket inneburit att det idag inte finns någon tilltänkt hyresgäst som har möjlighet att förhyra denna lokal.

Kontoret har dock kommit så långt i projekteringen att det finns stora fördelar med att färdigställa det sista för att ha ett färdigt förfrågningsunderlag, när väl möjligheten ges att renovera denna byggnad. Detta sammantaget har inneburet att utredningsutgiften behöver utökas.

Utgift för utredningar, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, beslutades i tidigare utredningsbeslut uppgå till 7 mnkr. Med detta reviderade utredningsbeslut utökas utredningsutgiften med 14 mnkr, till sammanlagt 21 mnkr. Utredningsutgiften är inkluderad i den totala prognosen för projektet.

## Ärendet

### Bakgrund

Namnet Glasbruket har sitt ursprung i Kungsholms glasbruk som etablerades på platsen under 1680-talet. Glasbruket hade sin höjdpunkt på 1700-talet, då bruket var en av Sveriges förnämsta tillverkare av glasvaror som exporterades till andra europeiska länder. Efter att bruket lagts ner köptes tomten (år 1816) av det nybildade Karolinska Institutet, som övertog de befintliga glasbruksbyggnaderna i sten och byggde om dem för ny användning. Under mitten av 1940-talet köpte staden fastigheterna i kvarteret Glasbruket och byggnaderna har sedan dess nyttjats för kontorsverksamhet.

Hus I-L på Hantverkargatan 3, Glasbruket 5, är den sista kvarvarande byggnaden från glasbrukets tid. Byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden och ett vårdprogram finns framtaget.

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna byggnader. I enlighet med den målsättningen har fastighetskontoret inventerat det egna beståndet av byggnader som kan komma i fråga för uthyrning till stadens egna fackförvaltningar samt bolag. Glasbruket 5 är en sådan byggnad.

Efter tidigare utredningsbeslut, daterat 2023-09-26, har ursprunglig planering för uthyrning av lokalerna ändrats, vilket inneburit nya förutsättningar i utredningsfasen av projektet. Det innebär att det idag inte finns någon tilltänkt hyresgäst som har möjlighet att förhyra denna lokal. Sedan utredningsbeslutet har en utförligare utredning påbörjats och programhandlingsutredning genomförts. Under utredningsfasen planerades för att gå upp med inriktnings-

beslut och lokaldisponering för en då tilltänkt hyresgäst. På grund av en större omdisponering av stadsinterna hyresgäster stoppades denna inriktning. För att inte förlora nedlagda pengar bestämdes att ändå fortsätta projektera utan bestämd hyresgäst. Kontoret har nu kommit så pass långt i projekteringen att ett genomförandebeslut kan tas så snart inriktning och hyresgäst är beslutad.

Den reviderade utredningsutgiften beror främst på den utökade projekteringen till följd av att förutsättningarna för projektet och tidplanen för projektet har förändrats. Tidplanen för projektet baseras även på den större tidplan som finns för kontorets övriga projekt på Kungsholmen där lokaler renoveras för kontorsverksamhet vilket inkluderar omflyttning av hyresgäster.

### Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar en modern kontorsbyggnad som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Lokalerna är idag inte optimala för modern kontorsverksamhet och fastighetskontoret förbereder för lokalutformning med öppet kontorslandskap och flexkontor. Ett varsamt uppöppnande av lokalerna, där det är möjligt, är en väg att gå för att nyttja ytan till dess fulla potential.

Under utredningen som hittills gjorts, har det visat sig att samtliga tekniska installationer har uppnått sin livslängd och det finns stora brister avseende ventilation, rör och elsystem. Spillvattenrör under bottenplattan visar på stora brister och måste bytas i samband med renoveringen.

Styrsystem och brandsystem i huset är av äldre karaktär och måste bytas ut. Brandskyddet är inte godkänt enligt dagens normer för denna typ av byggnad. Tillgängligheten måste åtgärdas och anpassas enligt dagens normer, både inom byggnaden och i entréer. Byggnaden planeras förses med egen fjärrvärme och fjärrkyla. Komfortkyla via fjärrkylan implementeras i byggnaden efter samråd med antikvarie. Nytt värmesystem planeras installeras med element som passar i stil med byggnadens ålder och karaktär. Radiatorer med kulturhistoriskt värde ska tas omhand och om möjligt renoveras och återinstalleras.

System för komfortkyla ska installeras i byggnaden i syfte att uppnå en god inomhusmiljö enligt dagens standard för kontorslokaler och som en förberedelse för framtida klimatförändringar och värmeböljor. Undercentralerna behöver byggas om och nya

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

undercentraler och ventilations- och installationsrum tillkommer i byggnaden och i de gamla arkivrummen i källaren.

Samtliga fönster behöver renoveras från grunden, vilket innebär att de kommer att skickas till verkstad för åtgärder. Fasadputsen kommer behöva lagas på vissa ställen och färgas om efter det kulörprogram för området som tagits fram av Stadsmuseets antikvarier. Taket behöver renoveras och målas om.

Undersökning för att montera solceller på tak har genomförts och visar att takets utformning och dess takkupor gör att ytan inte kan utnyttjas optimalt för en solcellsanläggning och att det därför inte är ekonomiskt försvarbart. Solceller skulle även inverka negativt på de kulturhistoriska värdena eftersom byggnaden är så pass låg att taket är väl synligt från flera delar av närliggande område.

Ett nytt passersystem planeras att installeras i huset och anpassas för att passa med den blivande planlösningen.

Förhöjda radonhalter har konstaterats i källaren och delar av plan 1 och ska hanteras inom projektet.

Tidigare utförda skyfallsutredningar visar att byggnaden har en låg risk att drabbas av problem orsakade av skyfall eller ökade grundvattennivåer. Det ska dock, med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, löpande analyseras under projekteringsskedet ifall det ändå finns några åtgärder som bör vidtas som skydd mot skyfall.

Omklädningsutrymmen med duschar får inte plats i denna byggnad och kommer därför utföras i projektet för Glasbruket 3, Hantverkargatan 3A-C, för cykelpendlande. Detta för att främja cykling som färdmedel. Laddningsskåp till elcyklar kommer att monteras i närhet av omklädningsrum.

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

### **Tidigare beslut**

Utredningsbeslut, 2023-09-26, Dnr FSK 2023/281

## Hållbarhet och kvalitet

### Miljökonsekvenser

Projektet följer stadens miljöprogram samt har en projektanpassad miljöplan. Alla material kontrolleras enligt byggvarubedömningen. Återbruk av radiatorer ska ske i den mån det är möjligt. Befintliga fönster ska renoveras varsamt och återanvändas alternativt bytas till likvärdiga. En återbruksinventering har utförts i projektet.

### Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029*. En tillgänglighetskonsult är delaktig i projekteringen för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

### Antikvariska aspekter

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och används som beslutsunderlag i projektet. I vårdprogrammet beskrivs lagskydd och såväl exteriöra som interiöra kulturhistoriska värden. Renoveringen ska ske med varsamhet och en antikvarie är delaktig under hela projekteringen och produktionen. En antikvarisk konsekvensbeskrivning har utförts av utvändiga arbeten och kommer att göras även för invändiga arbeten.

### Arbetsmiljö

I samband med renoveringen kommer befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamålsenliga ytor.

### Investeringens mål och syfte

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 även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*, genom att projektet ska inhysa stadsinterna hyresgäster vars medarbetare ges möjlighet att utföra sitt arbete i moderna lokaler.

Projektets genomförande bidrar vidare 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 detta projekt följs fastighetsnämndens huvudsakliga ansvar att:

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

#### Preliminär Tidplan

|  |         |
|--|---------|
| Utredningsarbete från                  | Q3 2023 |
| Reviderat utredningsbeslut             | Q1 2025 |
| Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden  | Q4 2026 |
| Genomförandebeslut i fastighetsnämnden | Q2 2027 |
| Produktionsstart                       | Q4 2027 |
| Projektavslut                          | Q2 2029 |

#### 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 totalt 21 mnkr, vilket är inkluderat i den totala prognosen för projektet. Det innebär en ökning med 14 mnkr jämfört med tidigare utredningsbeslut. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023-2025.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i

kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till framtagande av programhandlingar, kultur- och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering med mera. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

## Risker och möjligheter

### Möjligheter

Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete. Genom den tekniska upprustningen skapas en energieffektivare byggnad. Det är ett attraktivt läge för kontorsverksamhet och centralt lokaliserat nära kollektivtrafik. Kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad som ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.

### Risker

| Risk                                  | Konsekvens | Notis   |
|---------------------------------------|------------|---|
| Inflationen och ökande byggpriser     | Låg        | Oklarheter i dagens samhälle.   |
| Okända problem i äldre byggnad        | Hög        | Okänd uppbyggnad av bjälklag.   |
| Tidsförskjutning                      | Hög        | Osäkerhet kring hyresgäst och möjlighet att renovera utan.  |
| Fornlämningsområde                    | Hög        | Problematik vid schaktning för tekniska system till fastigheten, vilket kan medföra ökade okända kostnader.   |
| Tillgängligheten i och till byggnaden | Låg        | Risk att inte kunna utnyttja byggnadens yta på ett optimalt sätt på grund av nivåskillnader i bottenvåningen. |
| Utrymningsvägar                       | Låg        | Det finns problem dels med för långa utrymningsvägar, dels med ytor som saknar alternativt utrymningsväg.     |

|                          |     |  |
|--------------------------|-----|--|
| Radonhalt i bottenvåning | Låg | Det finns förhöjda radonhalter i källare och delar av bottenvåningen. Det beräknas dock som genomförbart att kunna avhjälpa problemet. |
| Avsaknad av hyresgäst    | Hög | För närvarande råder osäkerhet då hyresgäst saknas.  |

### **Kontorets analys**

Fastighetskontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag. Projektet ingår som en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen, som planeras att inrymma moderna upprustade kontorslokaler för antingen stadens fackförvaltningar och bolag eller externa hyresgäster.

Då det under utredningen har framkommit att planlösningen inte kan göras på så många olika sätt, ser kontoret att ett färdigt projekteringsunderlag kan vara vilande till dess att en lämplig hyresgäst hittas och/eller att kontoret får godkänt att utföra renoveringen inom ram, för att då kunna nyttja det framtagna underlaget och möjliggöra en snabbare byggprocess.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Reviderat projektdirektiv, *Teknisk upprustning av Hantverkargatan 3I-L, Glasbruket 5*



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>                         | <b>Datum</b> |
|-------------------------------------|--------------|
| Anders Kindberg, Fastighetsdirektör | 2025-02-05   |
| Carina Jonsson, Avdelningschef      | 2025-02-05   |