

**§ 52**

Dnr 223-336/2021

**Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation - genomförandebeslut****Underlag**

Storstockholms brandförsvars tjänsteutlåtande dnr 223-336/2021.

**Beslut**

1. Direktionen godkänner det av fastighetskontoret framtagna förslaget till genomförande för projekt Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, som underlag inför ett kommande genomförandebeslut i fastighetsnämnden, Stockholms stad.
2. Beslutet justeras omedelbart.

**Ärendet**

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, uppfylla tillgänglighetskrav och möjliggöra ett tillskapande av könsneutrala utrymmen. I och med ombyggnaden kommer 755 kvm kontorslokaler längre upp i byggnaden att frigöras, möjliga att hyras ut till en hyresgäst.

Produktionsstart beräknas ske kvartal fyra 2022 och överlämning till hyresgäst planeras ske kvartal två 2024.

Förbundets förslag, se beslutet.

**Protokollsutdrag**

Fastighetsnämnden, Stockholms stad



Handläggare  
Jan Persson  
070-608 73 95

Till  
Direktionen  
2021-11-30

## Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation – genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Direktionen godkänner det av fastighetskontoret framtagna förslaget till genomförande för projekt Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, som underlag inför ett kommande genomförandebeslut i fastighetsnämnden, Stockholms stad.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Peter Arnevall  
Förbundsdirektör

Fredrik Lagerhorn  
Avdelningschef verksamhetsstöd

### 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, uppfylla tillgänglighetskrav och möjliggöra ett tillskapande av könsneutrala utrymmen. I och med ombyggnaden kommer 755 kvm kontorslokaler längre upp i byggnaden att frigöras, möjliga att hyras ut till en hyresgäst.

Produktionsstart beräknas ske kvartal fyra 2022 och överlämning till hyresgäst planeras ske kvartal två 2024.

## Ekonomi

Sedan inriktningsbeslutet fattades har inget inträffat som indikerar på att den ursprungliga beräkningen inte kommer att kunna hållas. Investeringen beräknas ge en ny hyra efter ombyggnad för Kungsholmens brandstation om cirka 8,5 mnkr per år efter avslutad upprustning.

Storstockholms brandförsvär har enligt flerårsplan en preliminär årshyra för samtliga brandstationer inom Stockholms stad år 2022 om cirka 27,2 mnkr. Nettoökningen för SSBF beräknas bli 4,2 mnkr/år efter genomfört projekt avseende Kungsholmens brandstation.

Detta är i enlighet med befintliga tecknade avtal "övriga bestämmelser – lokal i staden" som säger: *Grund för hyressättning enligt beslut från kommunfullmäktige är att "den grundläggande principen avseende ersättning för verksamhetslokaler är enligt kommunfullmäktiges beslut, att självkostnad ska gälla som huvudprincip. Med självkostnad avses schabloniserade drift- och underhållskostnader som uppräknas med KPI samt kapitalkostnader i form av avskrivningar, ränta och administrativa kostnader. Detta innebär att fastighetsnämndens resultat vid uthyrning till Storstockholms brandförsvär inte ska påverkas."*

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av projektgrupp och styrgrupp inom Storstockholms brandförsvär i samarbete med Fastighetskontoret i Stockholms stad. Samråd har också skett med Stadsledningskontoret i Stockholms stad. En fortlöpande dialog har skett med SSBF:s MBL-parter och skyddsorganisation.

## Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnd 2017-11-21 (dnr FSK 2017/382).

Beslut om godkännande av inriktningsbeslut fattades av direktionen 2021-04-13, § 13.

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnd 2021-04-27, fastställdes av KSEKU 2021-06-23.

## Bakgrund

Kungsholmens brandstation är belägen på Kronobergsgatan 2 på Kungsholmen, inom fastigheten Kartagos backe 3. 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 brandförsvär, SSBF, samt till ett antal bostads-hyresgäster och omfattar cirka 3 700 kvm BTA med en uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvm.

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.

### Beskrivning av projektet

I ombyggnaden planeras utbyte av samtliga tekniska installationer. Byggnaden behöver kompletteras med ett nytt ventilationsaggregat för att uppfylla myndighetskraven, vilket kommer placeras på vinden. Eftersom lasterna inte kan föras ned genom byggnaden kommer det byggas nya takstolar och aggregaten hängs upp i dessa. Byggnadens yttre skal, så som fönster, tak och fasad, renoveras och terrassbjälklag tätas. Byggnaden kompletteras med kyla inom vissa delar för att uppnå en god inomhusmiljö. Trapphusen kompletteras med hiss för att uppnå tillgänglighetskraven.

SSBF hyr större delen av byggnaden, men ytorna kan inte fullt ut nyttjas då de inte är anpassade till dagens arbetssätt, bland annat saknas ytor anpassade för verksamheten på bottenvåningen kopplat till vagnhallen. Genom ombyggnaden kan verksamheten koncentreras fysiskt nära markplan och därmed korta utryckningstiden samt uppfylla arbetsmiljö- och tillgänglighetskrav.

I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerade kläder och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt, vilket bidrar 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.

Vidare kompletteras byggnaden på gården med en utbyggnad för att rymma verksamheten och därigenom korta tiden för utryckning (anspänningstiden). Detta är också en arbetsmiljöfråga då brandmännen idag måste dra tung utrustning utomhus över en ibland snö- och isbelagd gård. Utbyggnaden medför att cirka 750 kvm kontorslokaler frigörs i de övre delarna av byggnaden, möjliga att hyra för en kontorshyresgäst.

Bygglov kommer att krävas för fasadändringar och tillbyggnad på gård, men ombyggnaden rymms inom nuvarande detaljplan. I byggnaden finns bostadshyresgäster sedan tiden då brandmännen också bodde på stationen och idag finns fyra bostadslägenheter kvar. Detaljplanen stödjer dock inte bostäder varför bostadshyresgästerna kommer att erbjudas ersättningslägenheter. En del av dessa har redan flyttat ut.

Inför inriktningsbeslutet togs en programhandling fram. Programhandlingen byggde på en förstudie där olika ombyggnadsalternativ utretts och ett av förslagen låg sedan till grund för programhandlingen. Lokalprogram har tagits fram tillsammans med SSBF och programhandlingen är förankrad med SSBF.

Under projekteringskedet har planering av de tekniska systemen genomförts. Projektet har även genomfört tekniska utredningar för att säkerställa byggnadens

konstruktion, miljömässigt innehåll samt att programhandlingen så som den var framtagen kommer att kunna genomföras. Under projekteringen har det framkommit att bland annat takstolar och taket behöver bytas, markytan behöver åtgärdas för att säkerställa vattenavrinningen och att en fjärrvärmeledning behöver flyttas.

Projektet har gjort särskilda tekniska undersökningar för att ta reda på hur konstruktionen ser ut. Vid tiden då brandstationen byggdes användes inte ritningar i samma utsträckning som idag, det var också mellankrigstid och brist på material vilket gjorde att man ibland fick improvisera under byggets gång. Dessa undersökningar har betydelse för att minska risken för kostnader i ett senare byggskede.

### Evakuering och tillfällig brandstation

Under tiden fastigheten byggs om kommer samtliga verksamheter att behöva evakueras. Bostadshyresgästerna kommer erbjudas ersättningslägenheter. För SSBF:s verksamhet planeras för en tillfällig brandstation på området vid Sankt Görans sjukhus och dialog med Region Stockholm pågår. Regionen planerar ombyggnad på ytan varför tidsplanen är kritisk. Detta kan medföra att projektet får en för stram tidsram och att eventuellt en annan evakueringsplats krävs. Det geografiska läget är lika viktigt för den tillfälliga brandstationen som för den permanenta för att räddningstjänsten ska kunna fungera under renoveringen.

### Hållbarhet och kvalitet

#### Miljö

Projektet har tagit fram en projektanpassad miljöplan och strävar i ombyggnaden efter att nå målet Miljöbyggnad silver. Trots att byggnaden är så pass gammal ser det i dagsläget ut som om projektet kan nå detta mål.

I projektet planeras för laddstolpar vid minst 25 % av parkeringsplatserna. SSBF har också en egen ambition med minireningsverk för de kontaminerade delarna vilket prövas inom projektet.

#### Arbetsmiljö

I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerade kläder 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 tillskapnas, 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 kommer att vara ett av Fastighetskontorets pilotprojekt för återbruk. En första inventering är gjord och ytterligare inventering kommer att ske i nästa skede. Till exempel planeras gatsten och fönster 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 bägge sidor av huvudbyggnadens tak. En ungefärlig uppskattning av vad den producerade elen är cirka 12 300 kWh.

### **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. Detta innebär 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 inre ruta kommer att kompletteras med 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 skall bete sig. 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 för att ta med dessa i projektet.

### **Tillgänglighet**

Två trapphus utan sinsemellan kommunikation är idag belägna symmetriskt på var sin sida av byggnaden. Idag finns ingen tillgänglighet i byggnaden då entréplanet är beläget en halv trappa upp och det saknas hiss. 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 så ingår i ombyggnaden att tillskapa könsneutrala utrymmen för att främja jämställdhet och bland annat ska dusch- och omklädningsrum anpassas. Ombyggnaden följer Social byggnorm – en arbetsmetod som syftar till att utveckla jämlika fysiska arbetsmiljöer som har tagits fram av bland annat Södertörns högskola. Idag finns inga omklädningsrum för kvinnor vilket i princip omöjliggör att anställa kvinnliga brandmän. Detta är av stor betydelse för att få en jämlik verksamhet.

### **Konst**

Byggnaden kommer att kompletteras med konst enligt Stockholm stads 1%-regel och processen är startad tillsammans med Stockholm Konst.

### **Organisation**

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och SSBF.

### **Kommunikation**

En kommunikationsplan och en aktivitetsplan är framtagna. Förutom hyresgästerna utgörs berörda av närboende samt verksamheter i området.

### **Investeringsens mål och syfte**

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och att Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.
- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt och att Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.
- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden och att Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.

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

### **Tidplan**

Preliminär tidplan:

Genomförandebeslut i fastighetsnämnd	dec 2021
Bygghandlingsprojektering, start	febr 2022
Upphandling av entreprenad	aug 2022
Produktionsstart*	okt 2022
Inflytt hyresgäst	maj 2024

\*Produktionsstarten börjar med inköp och uppförande av evakueringsbrandstationen.

## Ekonomi

För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret beslutat om en ny ordning där beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

## Risker och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som hög med anledning av byggnadens ålder, skick, kulturklassning och belägenhet inom tätbebyggt område, samt tillkommande evakueringslösning.

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras.

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Åtgärder
Byggnaden är i stort behov av en teknisk upprustning. Om projektet förskjuts i tid riskeras stationens funktionalitet.	medel	Risk att byggnadens funktionalitet försämras. Projektet arbetar för en så god framdrift som möjligt.
Risk om föreslagen evakueringsplats inte fungerar.	hög	Projektet har en dialog med regionen och arbetar med ett avtal. Regionen har dock egna planer för området och borte tidsgräns från deras sida är satt under diskussionens gång. Dialog föreligger om denna borte tidsgräns kan förlängas, annars behöver projektet hitta annan plats för evakuering. Evakuering är fortsatt den högsta risken.



Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Åtgärder
Risk för tidsförskjutning om ersättningslägenheter för bostadshyresgäster inte kan hittas i tid.	medel	Projektet kommer då istället att behöva lösa evakuering med evakueringslägenheter. Fastighetskontoret har en pågående dialog bostadsförmedlingen som kan hjälpa till att hitta ersättningslägenheter. En del av hyresgästerna har flyttat, dialog för övriga fortgår.
Risk om delar av golv inte kan sänkas i gym.	låg	Gym är placerat i källaren på samma plats som idag. Vissa nyare maskiner kräver högre takhöjd varför en sänkning av delar av golvbjälklaget planeras. Tekniska undersökningar visar att denna sänkning bör kunna göras med viss spräckning av berg.
Risk förknippad med upphandling av entreprenad.	medel	Om upphandling av entreprenad överklagas innebär det en tidsförskjutning i genomförande mot nuvarande huvudtidplan. Detta skulle även kunna äventyra planerad evakueringslösning.
Byggnadens läge inom stenstaden med närliggande bostäder och livligt gatuutrymme nära inpå. Etablerings- och upplagsplatser är begränsade, lika så utrymme för transporter.	medel	God planering krävs av logistik och material till och från byggarbetsplatsen.

### Kontorets analys

Ombyggnaden av Kungsholmens brandstation stämmer väl överens med Fastighetskontorets uppdrag att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. Storstockholms brandförsvär bedriver samhällsviktig verksamhet och en anpassning av lokalerna är viktig så att räddningstjänsten framöver kan fungera optimalt och bedrivas på ett modernt och effektivt sätt.

### Förbundets förslag

Storstockholms brandförsvär föreslår direktionen att en godkänner det av fastighetskontoret framtagna förslaget till genomförande för projekt Ombyggnad, tillbyggnad och teknisk upprustning av Kungsholmens brandstation, som underlag inför ett kommande genomförandebeslut i fastighetsnämnden, Stockholms stad.