

## **Projektdirektiv**

### **Upprustning av tekniska installationer med mera inom fastigheten Skansen 23**

Författare: Lars Westerberg  
Version: 1.1

## Utgåvehistorik för dokumentet

| Ändringar  |         |             |                 |  |
|------------|---------|-------------|-----------------|--|
| Datum      | Version | Godkänd av: | Påverkade sidor | Typ av ändring                                 |
| 2016-03-29 | v 1.0   |             | alla            |  |
| 2016-05-31 | v 1.1   |             | Alla            | Uppdatering inför reviderat genomförandebeslut |
|            | v 1.2   |             |                 |  |
|            | v 1.3   |             |                 |  |
|            | v 1.4   |             |                 |  |
|            | v 1.5   |             |                 |  |

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| Projektbakgrund .....                        | 4  |
| Beskrivning av projektet/avgränsningar ..... | 6  |
| Mål & syfte .....                            | 8  |
| Geografiskt område.....                      | 10 |
| Utredningsorganisation .....                 | 10 |
| Tidsåtgång.....                              | 11 |
| Ekonomi .....                                | 11 |
| Utredningsutgifter .....                     | 11 |
| Projektrisker .....                          | 12 |
| Kommunikation .....                          | 12 |
| Rapportering .....                           | 12 |

## Projektbakgrund

Fastigheten Kv. Skansen 23 uppfördes mellan åren 1968-1974 och ägs av Fastighetskontoret i Stockholm. Under åren har fastigheten innehållit verksamheter som provisoriskt riksdags- hus (1971-1983 och den europeiska säkerhetskonferensen (1984-1987). Kv. Skansen 23 utgörs av Kulturhuset och Teaterhuset och rymmer idag hyresgäster såsom Kulturhuset Stadsteatern (ca 80 % av fastighetens yta vilket omfattar bland annat 6 teaterscener samt utställningsverksamhet), 5 olika restauranger, diverse butiker samt ett antal olika kontorsverksamheter.

Kulturhuset i Stockholm är en av Sveriges mest besökta byggnader med över tre miljoner besökare per år.

Kulturhuset och Teaterhuset är blåmarkerade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att de har bedömts vara synnerligen kulturhistoriskt värdefulla och motsvarar fordringarna för byggnadsminne enligt kulturminneslagen.

Kulturhuset och Teaterhuset är efter 40 år i behov av upprustning av tekniska installationer samt kompletterande av brandtekniska och energiförbättrande åtgärder. Detta gäller också tak, fasad och rulltrappor i Kulturhuset.

De redan nu genomförda utredningarna konstaterar att många av de åtgärder som utförts under de senaste 10 åren fortfarande håller god standard varför de inte behöver upprustas i ett kommande upprustningsprojekt. Exempel på sådana åtgärder är i Kulturhuset:

- Nytt passagesystem installerat
- Renoverade hissar
- Nytt brandlarmsystem installerat
- Iordningställande av ventilation och rökgasevakuering för delegatgaraget
- Slutlig komplettering för helsprinklat Kulturhus

i Teaterhuset:

- Komplettt byte rostfri takbeklädnad
- Åtgärdat läckage och infästningar av rostfri plåtfasad
- Renoverade hissar
- Anpassning av samtliga kontorslokaler plan 4-11 till modern standard avseende planlösning och installationer samt enligt hyresgästernas önskemål.

- Modernisering av rökevakuering
- Byte sprinklerhuvuden för att uppfylla dagens krav

En konsekvensutredning visar att en utebliven fortsatt teknisk upprustning innebär:

- arbetsmiljörisker vid åtgärder i samband med eventuella tekniska haverier
- risk för en oplanerad abrupt stängning av fastigheten i minst fyra månader vid ett fel på något av de tekniska systemen som finns i fastighetens huvudschakt för installationer
- ökade reparations och underhållskostnader, de senaste 10 åren har mängden felanmälningar fördubblats
- ökad risk för isolationsfel och brand på grund av uttjänta och föråldrade system i elcentraler liksom gamla kablar, rör och dosor.
- utebliven möjlighet till större energibesparingar för fastigheten
- en försvårad möjlighet att möta önskemål om verksamhetsutveckling från hyresgäster, vilket innebär sämre möjligheter för en god utveckling av hyresnivåerna för fastigheten.

Ett tidigare beslut ”Konsultuppdrag genom förnyad konkurrensutsättning för inventering, dokumentation och projektering av nya tekniska installationer i Kulturhuset. Utredningsbeslut” fattades i Fastighetsnämnden 2015-06-16 och medgav en utredningsutgift om 8 mnkr. Under dessa utredningar har det framkommit behov om så väl fördjupade som kompletterande utredningar för att komma fram till ett förslag till inriktningsbeslut med erforderlig kvalitet.

Samtliga glas i Kulturhusets fasad kommer att bytas ut i ett separat projekt med ett genomförande under 2016-2017. Glasen är ursprungliga och uppfyller inte dagens krav på personsäkerhet samt har mycket dåliga energivärden varför denna åtgärd bedömdes så pass akut att det inte var lämpligt att invänta utredningarna för de tekniska installationerna i fastigheten.

Upprustningsarbete för den blåklassade fastigheten Skansen 23 skall ske med hänsyn till fastighetens stora kulturhistoriska värde. En blåklassning innebär i princip att ställda krav för kulturminnes-märkning enligt kulturminneslagen uppfylls. Planmässigt gäller en stadsplan/detaljplan från 1969. För

glasfasaden på Kulturhuset finns också en q-märkning (kulturminnesskydd) från 1997.

## Beskrivning av projektet/avgränsningar

I projektets utredningsfas ingår att inventera alla tekniska installationer i fastigheten Skansen 23 och göra en bedömning av dess status och ta fram en plan för att säkra fastighetens värde på lång sikt utifrån den tekniska aspekten.

I den första delen av utredningsfasen har en inventering gjorts liksom upprättande av relationshandlingar för de befintliga installationerna. En programhandling är också framtagen. Dock har ytterligare behov av ytterligare utredningar och fördjupningar av redan gjorda utredningar framkommit då fastigheten är mycket komplex. Dessa kompletterande utredningar gäller dels specifika tekniska lösningar eller ytor i fastigheten, men också fördjupade analyser kring olika alternativ för hur en teknisk upprustning kan genomföras. De olika genomförandalternativen behöver också analyseras utifrån olika konsekvenser för befintliga hyresgäster, genomförbarhet relaterat tillgång på specialistkompetens, entreprenadform, riskhantering etcetera. De olika alternativen ska ställas mot varandra så att det ekonomiskt mest fördelaktiga kan identifieras.

Mer specifikt avses följande åtgärder genomföras inom ramen för det reviderade utredningsbeslutet för att säkerställa ett beslutsunderlag med erforderlig kvalitet inför ett inriktningsbeslut:

- Fördjupade utredningar i programhandlingen.
- Utredning av möjligheter för olika typer av nya eller utvecklade verksamheter i olika lokaler.
- Möjligheterna till separering av ventilationssystem mellan fastigheten Skansen 23 och Skansen 22 (vilka idag är sammankopplade).
- Justering av fastighetsgräns mot angränsande fastighetsägare, vilken idag går mitt i en butikslokal.
- Utredning inför möjligheten till fler fettavskiljare utifrån önskemål om framtida verksamhetsutveckling i lokaler som idag inte har fettavskiljare.
- Utredning av central kökskyla samt återvinning.
- Fördjupad utredning av ny avfallslösning för fastigheten.
- Utredning av möjlighet till publikt WIFI.
- Utredning av möjligheter till, och konsekvenser av, individuell mätning av vatten, värme och el per hyresgäst och lokal.

- Genomförande av olika beräkningar för energiutredningar och energioptimeringar i form av personbelastningsstyrning av ventilation, temperaturverkningsgrad, injusterings- och rengöringsmöjligheter av ventilations-system utifrån ett helhetsperspektiv.
- Fördjupad belysningsutredning utifrån fastighetens kulturhistoriska värden tillsammans med krav på effektsparning och minskad energiförbrukning med mera.
- Fördjupning kring styr- och reglersystemlösningar för samtliga luftbehandlingsaggregat, fläktar och brandfunktioner.
- Eventuell omplacering av elcentraler.
- Utredning av möjlig avveckling av det gamla telenätverket.
- Utredning av förbättrade entréer utifrån förbättring av inomhusklimat.
- Fördjupad utredning av status på befintlig sprinkleranläggning.
- Upprättande av relationshandlingar för befintliga installationer i Teaterhuset.
- Utredning för klimatsäkring av dagvattenhantering.
- Utredning av eventuell utökning av solceller på Kulturhusets tak.
- Fördjupad utredning av ytterligare möjligheter till förbättrad tillgänglighetsanpassning samt hänsynstagande till barnperspektiv.
- Fördjupade konsekvensanalyser av möjliga genomförandalternativ, gällande etapper, tider, entreprenadformer med mera.
- Fördjupad analys av hyresgästkonsekvenser för olika genomförandalternativ.

Utredningar görs för olika alternativ både vad gäller tekniska system och lösningar samt för olika genomförandalternativ. För de olika alternativen görs LCC-beräkningar (Life Cycle Cost) för att säkerställa valet av det ekonomiskt mest optimala alternativet på lång sikt för så väl fastighetsnämnden som för staden som helhet.

I samband med planering av skall samordning också ske med eventuella större planerade hyresgäståtgärder, så som byte av lingångar och styrsystem för dito till Stora Scen.

Renovering av ytskikt, konstruktiva förändringar eller omdisponering av lokaler i fastigheten planeras endast om de föranleds av arbeten utifrån den tekniska upprustningen.

## Mål & syfte

Projektet ska drivas med en kostnadsmedvetenhet i syfte att nå stadens inriktningsmål, ett ekonomiskt hållbart Stockholm. Fastighetsnämnden har också ett uppdrag att utifrån ett långsiktigt perspektiv planera för ett effektivt användande av stadens lokaler. Det övergripande målet är att Skansen 23 ska möta dagens och framtidens myndighetskrav vad gäller säkerhet, hälsa, energi och miljö.

Målet med de inledande utredningarna är att kartlägga och dokumentera vilka upprustningsbehov som finns av de tekniska installationerna i Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23, samt att utreda vilka alternativ som finns för genomförande av erforderlig upprustning och vilka konsekvenser de olika alternativen för genomförande får. Utredningarna ska utgöra underlag för ett förslag till inriktningsbeslut.

Projektets genomförande bidrar också i olika omfattning till flera av de mål som fattats av kommunfullmäktige för 2016, exempelvis:

- Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar
- Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla
- Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande
- Energianvändningen är hållbar
- Stockholms kretslopp är resurseffektiva
- Stockholms miljö är giftfri
- Inomhusmiljön i Stockholm är sund
- Stockholm stads ekonomi är långsiktigt hållbar
- Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Projektets genomförande bidrar även till måluppfyllelse för följande mål för fastighetsnämnden fastslagna i nämndens verksamhetsplan för 2016:

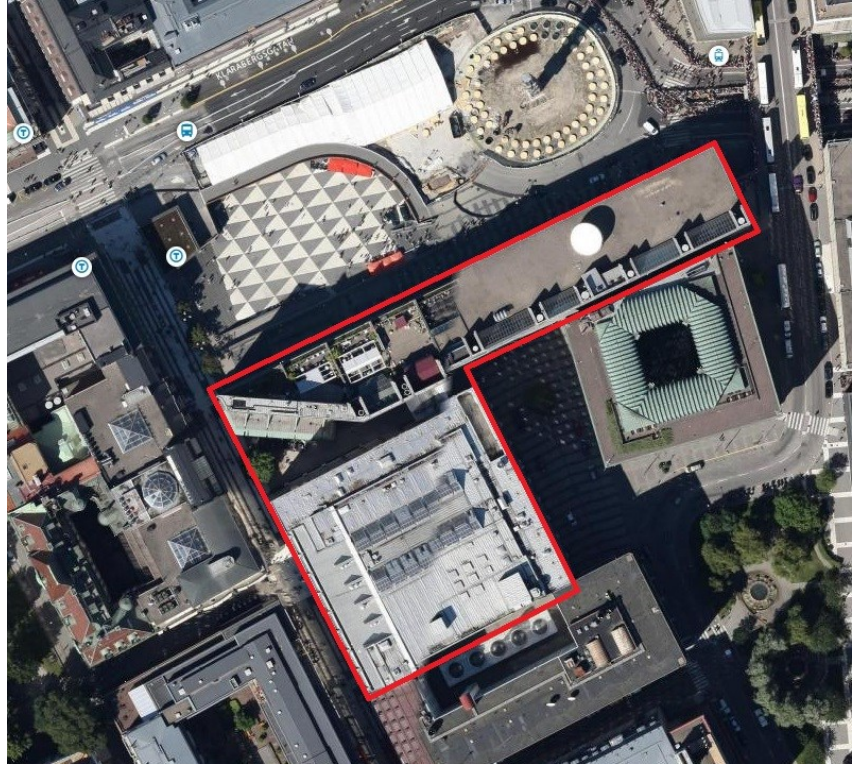
- Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen
- Klimatsmarta fastigheter med långsiktigt minskad miljöpåverkan
- En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus



- Långsiktigt hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet
- Långsiktigt tryggad totalekonomi
- Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning
- Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet

## Geografiskt område

Ungefärlig avgränsning för projektet framgår av översikten nedan.



## Utredningsorganisation

Organisationen för Upprustning Kv. Skansen 23 ingår i Utvecklings-, Projekt- och Fastighetsavdelningen hos Fastighetskontoret i Stockholm Stad.

Styrgruppen består av

Carina Jonsson, avdelningschef FA

Jenny Rydåker, avdelningschef PA

Robert Tjulin, enhetschef teknikförvaltning FA

Stefan Hagdahl, enhetschef UA

Annika Alered, kundförvaltare FA

Niclas Thurnell, teknikförvaltare FA

Lars Westerberg, projektansvarig PA

Följande interna stödfunktioner är projektet behjälpliga: drifttekniker, kommunikationsstrateg, miljösamordnare, energisamordnare, brandskyddssamordnare, cad-samordnare samt ekonomiavdelningen.

För specialiskompetens görs en förnyad upphandling av erforderligt konsultstöd. Antikvariskt sakkunnig utsedd av Stadsmuseet är Staffan Hansing.

Övriga intressanter som kan beröras, utöver de hyresgäster som finns inom fastigheten, är Miljöförvaltningen, Stadsmuseet, Trafikkontoret samt andra fastighetsägare och projekt i närheten av Skansen 23.

## **Tidsåtgång**

Utredningsfasen beräknas pågå till kvartal 1, 2017 då underlag till inriktningsbeslut färdigställs.

## **Ekonomi**

Utifrån de redan genomförda utredningarna uppskattas projektet till att överstiga klassificeringen som ett mycket stort projekt, det vill säga med en investeringsutgift överstigande 300 mnkr. Då fastigheten bland annat inhyser Kulturhuset Stadsteatern kommer dess lokalsituation att påverkas bland annat genom ökat hyrespåslag.

## **Utredningsutgifter**

Utredningsutgifterna uppskattas idag till totalt 30 mnkr, alltså en ökning med 22 mnkr jämfört med tidigare utredningsbeslut fattat i fastighetsnämnden. Den tillkommande kostnaden för fortsatt utredning avser behov av så väl ytterligare utredningar samt fördjupningar av gjorda utredningar för att, med en tillräcklig säkerhet, kunna bedöma det samlade upprustningsbehovet samt konsekvenser av olika genomförandealternativ för upprustningen.

Den totala utredningsutgiften ryms inom ramen för fastighetskontorets investeringsbudget.

## Projektrisker

Projektet kan i detta skede identifiera följande betydande projektrisker:

- Att få en acceptans från befintliga hyresgäster för de olägenheter som en ombyggnad skapar under byggtiden.
- Svårigheten att bedöma omfattning av miljöfarliga ämnen och tidsåtgång för sanering på grund av otillgängligheten i vissa schakt.
- På grund av fastighetens kulturhistoriska värde samt publika verksamheter är projektet beroende av aktörer och entreprenörer som har erfarenhet av och stor förståelse för detta, vilket ställer stora krav på förfrågningsunderlag och upphandlingar.

Ett aktivt arbete med riskanalys och hantering av dessa risker pågår under hela projektet. Med risker avses så väl sådant som påverkar i utredningsskedet som sådant som kan komma att påverka genomförandet.

## Kommunikation

Aktuell kommunikationsplan är daterad 2016-03-02 och kommunikationsansvarig blir enligt senare besked beroende på frågans art.

Följande intressegrupper förväntas påverkas av projektet:

- Externa intressenter – fastighetens hyresgäster och besökare samt kringliggande fastigheter och projekt.
- Interna intressenter – styrgruppen och dess respektive avdelning.

## Rapportering

Detta projektdirektiv har upprättats i samråd med fastighetsnämnden och kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret. Styrelsen för Stockholms Stadsteater AB, Bostadsförmedlingen, S:t Eriks Försäkrings AB respektive Stockholm Visitors Board AB kommer att informeras löpande.

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut och om det godkänns ska projektet utredas vidare inför ett inriktningsbeslut. Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt.