



Handläggare:
Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55
Per Hansson
Telefon: 08-508 371 62

Till styrelsen

Investeringsbeslut avseende upprustning av lokaler inom Sturen Minsta 2 på Södermalm.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Investeringen om 72 mnkr avseende upprustning inom Sturen Minsta 2 genomförs enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 24 maj 2017

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

I dagsläget innehåller fastigheten Sturen Minsta 2 13 bostadslägenheter samt hotell Nofo, del av Katarina brandstation och två tomma lokaler. De tomma lokalerna planeras att inlemmas i den befintliga hotelldelen.

Renovering av hotelldelen har tidigare påbörjats men avbrutits då det, pga. borrarbeten i närheten utanför, uppstått sättningar i fastigheten. Utredningar och mätningar har genomförts under en tid och har visat på att sättningarna nu avtagit till en för området normal nivå. Arbetet med renovering samt utökning av hotelldelen kan därför återupptas. Bostadslägenheterna samt den del som innefattar Katarina brandstation berörs ej av projektet.

Historik

Fastigheten Sturen Minsta 2 på Tjärhovsgatan 9-11 och Södermannagatan 2, även kallad Sifwertska kasernen, består av en kringbyggd gård med fyra byggnader i fem plan. Byggnaderna uppfördes år 1783 av bryggaren Lorentz Sifwert efter ritningar av murmästaren Johan Degenauer, som kombinerat bryggeri och bostad.

År 1812 inköpte Stockholms stads inkvarteringskommission huset och inrättade kasern för stadsvakten. 1855 påbyggdes en våning för den omorganiserade

poliskåren. Byggnaden har sedan dess byggts om vid ett flertal tillfällen och bl.a. på 1940-talet kompletterats med hiss för den dåvarande vårdinrättningen och bostäder mot Tjärhovsgatan. Runt 1900-talets mitt blev byggnaden ungarshotell och senare hotell för turister och besökande.

Ärendet

Syfte och mål

Med bästa möjliga teknik och bevarandekrav renovera fastigheten för långsiktigt ägande och förvaltning.

Att utöka hotellet med de idag tomma lokalerna för att därigenom renodla verksamheten i fastigheten samt tillgängliggöra fastighetens enda hiss för hotellet. Idag betjänar hissen hotellets bottenvåning samt de två tomma lokalerna ovan.

Att förbättra fastigheten ur hyresgäst- miljö- och energiaspekt.

Att förbättra byggnaden ur brandsynpunkt.

Att med bibehållet kulturvärde modernisera samtliga tekniska anläggningar i hotelldelen i nära samarbete med antikvariskt sakkunnig utsedd av Stadsmuséet.

Åtgärder

Hel upprustning och ombyggnad av de idag tomma lokalerna till hotellrum. Utökning av det totala antalet hotellrum med ca 30 rum.

Ombyggnad av befintliga vandrarhemsrum till hotellrum med egen dusch och wc. Renovering av trapphus, korridorer samt vissa gemensamma utrymmen.

Upptagning av passager för bättre åtkomst samt förbättrad arbetsmiljö.

Utbyte av hiss. Ny ventilationsanläggning av typ FTX. Separering av soprum för hotellverksamhet och bostadshyresgäster. Ny el-installation. Helt stambyte med utbyte av vatten och avloppsstammar. Förberedelse för möjlighet till framtida hotellkök.

Upphandling genomförs med M3-bygg i enlighet med gällande ramavtal för byggarbeten Stadsholmen större (avtalsnummer AVT 2063). På grund av husets speciella karaktär och projektets omfattning har totalentreprenad i samverkan valts.

Samråd

Projektet genomförs i nära kontakt och i samråd med berörd hotellverksamhet. Bostadslägenheter berörs ej men bostadshyresgäster hålls kontinuerligt informerade.

Evakuering

Ingen evakuering är aktuell.

Kvalitet och miljö

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok samt övervakas av antikvariskt sakkunnig från Stadsmuséet. Akustiskt- antikvariskt- samt miljöprogram har tagits fram under projekteringsarbetet.

Genomförande

Start av detaljprojektering och produktion sker snarast. Produktionen är av genomförandeskäl beräknad att delas upp i två etapper där kontrakt, villkorat investeringsbeslut, tecknas för hela projektets genomförande. Bygglov är beviljat och tekniskt samråd genomförs snarast. Den totala tidplanen sträcker sig från augusti 2017 t.o.m. mars 2019.

Ekonomi

Investeringsvolymen för projektet omfattar 72 mnkr. För utförligare information hänvisas till bilaga 1. Det uppstår inget nedskrivningsbehov i samband med projektet.

Uppföljning

Uppföljning sker enligt SBs rutiner för projektuppföljning.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-