

Handläggare
Eric Tedesjö
Telefon: 0850826726
eric.tedesjo@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-03-27

Yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering m.m. på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset.

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning för projekt yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering m.m. på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planeringsarbetet för projektet yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering m.m. på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset upp till 10 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Sammanfattning

Klamparen 7 byggdes mellan åren 1962-1965. Inga större renoveringar har utförts sedan dess. Kommunfullmäktige kommer i mars 2018 behandla ett ombyggnadsärende för Tekniska nämndhuset, som enligt förslaget innebär en modernisering och anpassning för de tekniska förvaltningarna. Oavsett framtida hyresgäst i Klamparen 7 så föreligger ett yttre renoveringsbehov av byggnadskomplexet, med särskilt fokus på tak, fasad och dränering.

Åtgärder för yttre renovering har bedömts till cirka 116 mnkr inklusive index. För effektivare resursanvändning och kortast möjliga ombyggnadstid ska de yttre renoveringsåtgärderna utföras i samverkan med ombyggnadsprojektet.

Utlåtande

Bakgrund

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, började byggas 1962 och invigdes 1965 för att användas som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess.

Under november och december 2017 togs genomförandebeslut ”Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7” i fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden, och behandlas i kommunfullmäktige i mars. I ärendet fastslås att byggnaden även i framtiden ska användas som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. För detta ändamål renoveras lokalerna invändigt. Tekniska installationer, fönster med mera byts ut för att tillskapa moderna, flexibla och hållbara kontorslokaler.

Något utredningsbeslut för yttre renoveringsåtgärder har inte utarbetats. Byggnadens tekniska status har undersökts närmare i förarbetet inom projektet för ombyggnationen. I och med detta har brister konstaterats som inte har kunnat påvisas tidigare inom ramen för normalt underhåll. Bristerna är inte heller relaterade till den anpassning som kontoret just nu förbereder för de tekniska förvaltningarnas verksamheter. Ett inriktningsbeslut skulle innebära ett första beslut för yttre renoveringsarbeten på Klamparen 7.

Bristerna finns primärt i/på fasad, mark avseende dränering samt tak. Även byggnadens grundläggning ska studeras närmare. Det finns en ovisshet om framförallt pelare och betongbjälklag kan ha tagit skada av vägsalt som följt med bilar in i garaget. Föreslagna åtgärder syftar till att långsiktigt säkerställa byggnadens tekniska status och ekonomiska värde.

De nu föreslagna yttre underhållsåtgärderna behöver utföras oberoende av framtida användning av Klamparen 7, och vissa av dem är akuta. Det finns samordningsvinster att genomföra yttre renoveringsarbeten samtidigt som huset byggs om för de tekniska förvaltningarnas behov; bygglogistiskt i form av effektivare nyttjande av etableringar/etableringsytor, rationella arbetsprocesser med mera. Det finns vinster även för hyresgästerna genom minskad tidsutsträckning för upprustningsarbeten.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Mål och syfte

Åtgärden om yttre renoveringsarbeten på Klamparen 7 är motiverad utifrån kommunfullmäktiges mål om att Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar. Kortsiktigt innebär uteblivna investeringar bättre förutsättningar att uppvisa positiva ekonomiska resultat. Långsiktigt innebär det ökade kostnader och en sämre fungerande stad. Stockholm ska under kommande år säkerställa att investeringar genomförs i nivå med de långsiktiga behoven i en växande stad.

Genom de yttre renoveringsåtgärderna ska Klamparen 7:

- Möjliggöra byggnadens användning i minst 50 år till
- Långsiktigt säkerställa byggnadens status och ekonomiska värde, samt undvika skada på människor och inventarier
- Ges god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden

Åtgärder

Fasad

Klamparen 7 är uppdelat i flera smala huskroppar, merparten med tegelklädda fasader. Tegelfasaderna karaktäriseras av partier med stora rektangulära öppningar för fönsterpartier som kontrasterar mot homogena tegelytor i byggnadens hörn och vissa gavlar. En speciell fasadrytmik erhålls genom att fönsterlägena följer varandra i vissa våningar för att sedan förskjutas. Tegelpelarna mellan fönstren är en sten breda, 25 cm, variationen i fönsterlägena gör att inte alla tegelpelare står centrerade över varandra i alla fasader. Teglet utgör endast fasadmateriell som är förankrat mot en betongstomme. Klamparen 7 är grönmärkt av Stockholms stadsmuseum och anses särskilt värdefull ur flera kulturhistoriska aspekter.

Nyligen genomförda inventeringar har påvisat en svag konstruktion i tegelfasadens upphängning ovanför fönster. Sprickor i liggfogar i skiften över tegelbalkarna beror i huvudsak på att många prefabricerade tegelbalkar sjunkit ner, vilket i sin tur orsakats av att tegelbalkarna och deras uppgångningar är felkonstruerade. Resultatet är att armering och upphängningstrådar i flera fall har utsatts för fukt med korrosion som följd.

Olika metoder studeras för närvarande för att hitta ett sätt att bära upp teglet ovanför fönstren. Alla metoder har för- och nackdelar. En

metod är att fästa en horisontell metallregel, bred som en halv tegelsten, ovanför fönstren med funktionen att bära upp nedersta



Bilden visar en tegelbalk som sjunkit. Resultatet blir bland annat fogsprickor, korrosion och frostsprängning

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

tegelraden. Nackdelen med denna metod är främst visuell. Även om regeln är i färgnyans med fasaden i övrigt tillförs något som inte finns idag. En annan metod är att plocka ned tegelstenar ovanför fönstren och åstadkomma en ny förankring. Här kommer sannolikt ett antal tegelstenar behöva bytas ut till nya, vilket också kommer ge ett förändrat visuellt intryck av fasaden. Metodutvärdering pågår,

och av det som hitintills framkommit är studerade metoder likvärdiga kostnadsmässigt. Långsiktig hållbarhet och antikvariska värden kommer väga tungt i beslut om metod.

Någon utvändig miljöinventering av byggnaden är inte gjord, men behöver göras. Erfarenhetsmässigt kan byggnader från den här tidsperioden innehålla till exempel PCB, asbest och bly.

Dränering

I Klamparen 7 har förhöjda fuktvärden kunnat uppmätas i källarplan mot yttervägg i delar av huskomplexet. Funktionaliteten i byggnadens dränering är nedsatt, vilket inte är ovanligt efter drygt 50 år. Det finns också partier runt huset som har marklutning mot byggnaden, vilket bör åtgärdas. Det råder brist på ritningar och dokumentation om hur dräneringen är utförd. Inventeringar visar på en variation i utförandet av dräneringslösningar och dräneringsrör tycks saknas helt i vissa partier. Ett antal träd planterades när Tekniska nämndhuset var nytt, träd som nu vuxit upp med stora tillhörande rotsystem, vilka kan ha bidragit till en försämrad dränering när rötter växt in i dräneringsrören. Omfattningen av att förnya dräneringen behöver utredas vidare men innebär sannolikt att delar av marken runt Klamparen 7 kommer att behöva grävas upp. Dräneringssituationen mot Flemminggatan och Pipersgatan är sådan att det bör räcka med punktinsatser. Sannolikt behövs mer omfattande åtgärder mot sjösidan.

Tak

Klamparen 7 har ett plant tak med invändig avvattning. Byggnaden utrustades vid uppförandet i huvudsak med koppartak. Koppartak är ett exklusivt materialval med lång livslängd och med begränsat underhållsbehov, men brister i takets täthet har funnits en tid och omfattningen av detta utreds. Utbyte av takbeklädnad som generell åtgärd är inte aktuellt, men sannolikt kommer delar av taket kompletteras med nya partier.

Planerade åtgärder i övrigt är att se över avvattning och dess funktionalitet samt fuktsäkra. Det kommer också behöva genomföras säkerhetsanpassningar. Taket behöver utrustas med taksäkerhetsanordningar utifrån senaste ”Branchstandard – Taksäkerhet”, riktlinjer från Taksäkerhetskommittén. Med detta tillgodosett ska framtida takarbeten kunna utföras med god säkert.

I samband med ombyggnadsprojektet för de tekniska förvaltningarna kommer ventilationen byggas om. Det innebär bland annat att nya fläktrum kommer att byggas på taket.

Tidsplan

För att skapa samverkansfördelar så ska den yttre upprusningen av Klamparen 7 samordnas med projektet för ombyggnationen av Tekniska nämndhuset. Den yttre renoveringen förväntas pågå mellan 2019-2022. Ett genomförandebeslut för de yttre renoveringsåtgärderna på Klamparen 7 skulle behövas efter sommaren 2018 för byggstart under 2019.

Organisation

Fastighetskontoret projektleder yttre renoveringsarbeten. Samverkan med ombyggnadsprojektet förutsätts.

Ekonomi

Inom samtliga teknikområden - konstruktion, tak, fasad och dränering, pågår fördjupade inventeringar för att klargöra omfattning på bristerna i byggnaden. Även teknik/metod för bristernas åtgärdande behöver i flera fall utvärderas och kostnadsbedömmas i förhållande till nytta och livslängd. En grov kostnadsbedömning för renoveringsåtgärderna innebär att det under 2019-2022 totalt bedöms åtgå för:

Fasad	50-70 mnkr
Tak	10-20 mnkr
Dränering	10-20 mnkr
Konstruktion	0-10 mnkr

I investeringskalkylen till genomförandebeslut för ombyggnationen av Tekniska nämndhuset reserverades 116 mnkr inklusive index för yttre renoveringsarbeten, redovisat som fasadåtgärder med mera. Åtgärderna ingår i förslaget till flerårsplan från 2019.

Samråd

Kontoret har genomfört samrådsmöte med stadsledningskontoret under v.11 2018.

Risker

Kända risker i projektet är främst konsult- och entreprenadkostnader, högkonjunktur har bidragit till att en del kompetenser utgör trånga sektorer, vilket kan skapa förseningar och/eller fördyringar. Okända risker är bland annat byggnadens tekniska status. Kostnadsbedömningarna för respektive område fasad, dränering, tak och konstruktion är preliminära, och inkluderar 10-20 procent för risker och oförutsett.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-03-20
Helena Rönnerberg (Ansvarig)	2018-03-20