

**Handläggare**  
Christer Ek  
Telefon: 0850826984

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2019-05-21

## Upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23

Lägesrapport 2

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport avseende projekt Teknisk upprustning av Skansen 23.



### Sammanfattning

Upprustningen av Kulturhuset och Teaterhuset pågår för fullt med fokus på rivnings- och saneringsarbeten. Stockholms Stadsteater och flertalet av restauranghyresgästerna evakuerades i december. Byggnadsarbetena påbörjades 2019-01-02 och följer tidplan, med återflytt planerad 2020-07-01. Projektet ligger inom stadens beslutade budget för investeringen.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

## Projektbakgrund

Byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset på fastigheten Skansen 23 vid Sergels torg i Stockholm är några av stadens mest kända byggnader. Tre miljoner människor besöker varje år husen för att ta del av stadens kulturliv. Byggnaderna inrymmer, förutom Kulturhusets verksamheter och dess nio scener, sex restauranger samt flera butiker och kontorslokaler. Allt detta fördelat på en total bruttoyta på cirka 72 000 kvm.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Ett vårdprogram finns framtaget för fastigheten.

Byggnaderna uppfördes i början på 1970-talet. De tekniska systemen har uppnått sin livslängd och de uppfyller inte dagens krav på funktion och driftsäkerhet. Vissa material som byggdes in då byggnaderna uppfördes behöver också saneras för att skapa en god inomhusmiljö.

Genomförandebeslut erhöles av kommunfullmäktige 2018-01-29 med en investeringsutgift på 990 mnkr.

## Tidigare beslut

Inriktningsbeslut FN	2015-06-16	Dnr: 2.4-225/2015
Utredningsbeslut FN	2016-06-14	Dnr: 2.6-301/2016
Inriktningsbeslut KF	2017-04-24	Dnr: 112-345/2017
Genomförandebeslut KF	2018-01-29	Dnr: FSK 2018/200
Lägesrapport FN	2018-11-20	Dnr: FSK 2018/200

## Beskrivning av projektet

Projektet är i första hand ett tekniskt upprustningsprojekt och består primärt av rivning av befintliga installationer i schakt samt montering av nya tekniska system för ventilation, el, vatten och avlopp. I samband med rivning sker asbestsanering av schakten.

De nya systemen ska ge ökad brandsäkerhet, energieffektivisering och mindre klimatpåverkan.

I omfattningen ingår även att höja attraktionsvärdet på plattanplanet genom att skapa ett nytt publik- och besökscenter för Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet.

En förutsättning för ombyggnationen är att Stadsteatern ska kunna bedriva viss verksamhet i och i närheten av Kulturhuset under

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

genomförandet. Utöver verksamheten som bedrivs i Kulturhuset och ”under fontänen” kommer Stadsteaterns verksamhet också att finnas på nya platser i såväl inner- som ytterstaden.

Kontoret har inför upprustningen haft dialog och förhandlingar med restaurang- och kontorshyresgästerna i byggnaderna. Restauranghyresgästerna evakueras under genomförandet. En restaurang kommer att bedriva sin verksamhet i Kulturhuset under första halvan av 2019, därefter evakueras också denna hyresgäst. Samtliga hyresgäster informeras löpande om produktionen under hela genomförandet.

Projektets komplexitet är hög, dels med anledning av det arbete som ska ske i svåråtkomliga schaktutrymmen, dels då ombyggnationen kommer att ske med hyresgäster kvarvarande i byggnaderna men också med anledning av den ansträngda trafiksituation som för närvarande råder i city.

### **Investeringens mål och syfte**

Syftet med projektet är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål i Översiktsplan för Stockholms Stad om God offentlig miljö samt En klimatsmart och tålig stad. Projektet uppfyller även kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet avseende Alla Stockholmare har nära till kultur och eget skapande.

Projektets genomförande förväntas skapa bättre inomhusmiljö för hyresgäster, kultur- och teaterverksamheten och allmänheten. Energieffektivisering och nya tekniska system förväntas också minska drift- och underhållskostnader för staden.

### **Övergripande viktiga händelser**

Sedan föregående lägesrapport till nämnden har projektet fortsatt planera entreprenadarbetena tillsammans med kontrakterad samverkansentreprenör. Parterna har gemensamt fastställt riktpreis och tidplan för entreprenaden.

Under senhösten iordningställdes tillfälliga lokaler för Kulturhuset och Stadsteaterns verksamhet. Bland annat har fastigheten under fontänen på Sergels torg iordningställts för teaterverksamhet. I december 2018 flyttade de ut ur sina ordinarie lokaler. Samma

månad flyttade även alla utom två av restaurangerna ut ur fastigheten. De två kvarvarande flyttar ut under sommaren 2019.

Provisoriska installationer har färdigställts för att försörja kvarvarande hyresgäster under produktionstiden.

City i samverkan och Polisen bedriver fortsatt sin verksamhet från Kulturhuset vilket i hög grad gynnar upprustningsprojektet.

Byggnadsarbetena påbörjades enligt tidplan den 2 januari 2019. Under första halvåret 2019 ligger produktionens fokus på sanerings-, rivnings- och håltagningsarbeten. Mindre installationsarbeten pågår också i husen.

Saneringsarbetena har utökats då ytterligare asbest har lokaliserats i samband med rivningsarbeten. Sedan april månad pågår sanering mellan klockan 05-22 för att säkerställa tidplanen.

Under mars och april månad har uppställningsyta inhägnats på Beridarbansgatan och bygghissar har monterats.

För att skapa enhetligt och tydligt intryck för allmänheten och besökare har ett skyltprogram tagits fram tillsammans med Stadsteatern.

Utredning gällande utveckling av gatuplan har genomförts. Restaurangalternativet har visat sig vara för omfattande för att rymmas inom beslutade medel och tid. Butiksalternativet var av andra skäl inte önskvärt i Kulturhuset. Styrgruppen har beslutat att kontoret i samarbete med Stadsteatern ska fortsätta utreda möjligheter till utveckling av ytan. Ett eventuellt genomförande kommer sannolikt inte att kunna ske inom tidplan.

### **Samarbete övriga förvaltningar eller bolag**

Projektet för vid behov dialog med trafikkontoret i frågor gällande trafik till och från fastigheterna samt tillstånd för bygghiss och kran. Stadsmuseets antikvarie är delaktig i projektet. Dialog pågår med stadsbyggnadskontoret för lov och slutbesked. Stadsteatern deltar både i styrgruppen och i samordning och planering i projektet.

### **Kommande period**

Rivnings- och saneringsarbeten fortsätter till och med sommaren 2019. Bygg- och installationsarbeten påbörjas efterhand som arbetsområden blivit sanerade. Projektet pågår även under sommarsemestern och projektorganisationen är bemannad för detta.

### Tidplan

Produktionen följer tidplanen. Slutbesiktning ska ske senast 2020-06-01. Återflyttsdatum för Stadsteatern och övriga evakuerade hyresgäster är 2020-07-01.

### Ekonomi

Investeringsmedel enligt genomförandebeslut uppgår till 990 mnkr.

Hittills nedlagda utgifter uppgår till 132,5 mnkr (2019-05-02).

Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.

### Risk och möjligheter

Riskbeskrivning	Åtgärdsplan
Programändringar i genomförandefasen påverkar tidplan och kostnad.	Alla önskade ändringar ska utredas med hänsyn till effekt på tid och ekonomi samt dess samstämmighet med beslutade projektmål och projektets prioriteringar. Styrgruppen beslutar om ändringar.
Mycket utmanande logistik avseende transporter till och från bygget, sidoentreprenader, hyresgästers verksamheter samt samfälligheten i faret. Kan påverka både tid och kostnad.	Detaljerad APD-plan samt heltidsresurs från entreprenören som arbetar med logistiken inom och till/från arbetsområdet.
Produktionen stör hyresgästernas verksamhet och/eller behöver tillträde till förhyrda ytor. Kan påverka både tid och kostnad.	Noggrann uppföljning av entreprenörens arbetsberedning och logistikplanering. Löpande dialog med hyresgäster. Löpande informationsbrev till hyresgäster. Rutin för tillträde.
Säkerhet generellt och obehöriga på arbetsområdet kan leda till våld, hot, stölder och annan brottslighet. Kan påverka både tid och kostnad.	Vakt under produktionstiden med rondering dygnet runt. All behörig personal genomgår utbildning för arbetsområdet och bör synlig identifikationshandling. Vaksamhet uppmuntras.

Okänd mängd asbest i schakten skapar osäkerhet gällande tid och kostnad för saneringsarbeten vilket kan få konsekvenser för övriga arbeten med påverkan på tid och kostnad som följd.	Upphandling av underentreprenör för sanering påbörjades direkt efter kontraktsskrivning med generalentreprenören för att få en så snabb start som möjligt. Saneringsarbeten bevakas noggrant. Forcering sker genom utökade arbetstider för saneringsarbeten.
Sedvanliga byggarbetsmiljörisker för personsador, exempelvis fall, trafik, tunga lyft, högspänning, farliga ämnen, heta arbeten mm. Kan påverka både tid och kostnad.	Byggarbetsmiljösamordning enligt delegation, entreprenörens arbetsmiljöplan följs i alla avseenden. Skyddsronnd sker varje vecka. Devisen <i>"Vi arbetar säkert eller inte alls"</i> gäller.

**Slut**

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Håkan Falk	2019-05-09
Helene Baudou Fjelkman	2019-05-09