

Handläggare
Eric Tedesjö
Telefon: 08-508 267 26

Till
Fastighetsnämnden
2019-06-18

Om - och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset

Lägesrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport avseende projekt Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

Sammanfattning

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess. Kommunfullmäktige fattade i maj 2018 ett genomförandebeslut för ombyggnad av Tekniska nämndhuset.

Målsättningen är att skapa cirka 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en god arbetsmiljö för samtliga tekniska förvaltningar. Under vintern gjordes ett större omtag i projektet, då de besparingar som gjorts tidigare visat sig otillräckliga för att klara budgetmålet. Omtaget innebar att många innevarande funktioner i huset behålls i de lägen de har redan idag. Vidare innebar omtaget att projektprognosen har kunnat sänkas med mer än 100 mnkr.

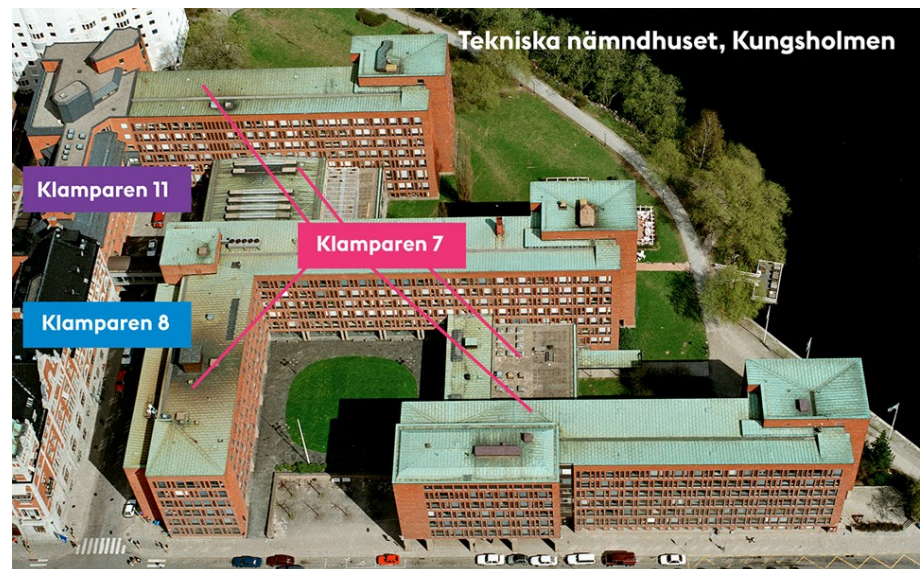
Tekniska omständigheter jämte en möjlighet till effektivare framdrift för Skanska har gjort att projektet beslutat att förändra den etappindelning som tidigare kommunicerats. För många medarbetare i Tekniska nämndhuset innebär detta en ny tidplan och/eller destination för evakuering.

Projektprognosen pekar idag på en totalkostnad i nivå med genomförandebeslutet. De små marginaler projektet har för oförutsedda händelser utgör en betydande projektrisk.

Ärendet

Projektbakgrund

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess. 2016 beslutades att de tekniska förvaltningarna fortsatt ska vara samlokaliserade till Tekniska nämndhuset på Kungsholmen. Kommunfullmäktige beslutade i maj 2018 om ett genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Tekniska nämndhuset. Ombyggnationen innebär också att fastigheterna Klamparen 8 (gamla Separatorhuset), Klamparen 11 (hus 9) och Pilträdet 12 (Kanalhuset) kan friställas och nyttjas för andra ändamål.



Tekniska nämndhusets olika fastigheter.

Efter inledande programarbetet startade systemhandlingsprojekteringen hösten 2017. En samverkansupphandling initierades vid årsskiftet 2017/18 och i juni 2018 tecknades ett entreprenadavtal med Skanska för ombyggnationen av Tekniska nämndhuset.

En preliminär total ombyggnadstid bedöms till cirka 5 år, 2018-2023. Byggnaderna kommer inte att evakueras helt, utan arbetet utförs i etapper med hyresgästerna kvar. Klamparen 8 har iordningställas för evakueringsändamål.

Tidigare beslut

I december 2016 fattades inriktningsbeslut gällande Om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 (Dnr 2. 6 - 325/2016) i samtliga tekniska nämnder.

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

Kommunfullmäktige fattade i mars 2017 inriktningsbeslut (Dnr 122-2010/2016).

I november och december 2017 fattades genomförandebeslut för ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 (Dnr 2017/396) i samtliga tekniska nämnder.

Kommunfullmäktige fattade i maj 2018 genomförandebeslut för ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 (Dnr 122-1830/2017).

Investeringens mål och syfte

Målsättningen är att skapa cirka 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning med bibehållna estetiska och antikvariska värden, samt att ge förutsättningar för att behålla och utveckla en god service till stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

Projektet bidrar till stadens tre inriktningsmål:

- *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla;* projektet bidrar till målet genom att utveckla moderna, effektiva och tillgängliga lokaler för de tekniska förvaltningarnas behov samt stockholmarnas möjlighet till insyn och inflytande över samhällsbyggandets processer.
- *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt;* projektet bidrar till målet genom att skapa en modern arbetsplats, där samarbeten mellan de tekniska förvaltningarna möjliggörs på ett nytt sätt, i en arbetsmiljö som stimulerar till kreativa processer.
- *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden;* projektet bidrar till målet om ekonomisk hållbarhet genom att vårda och utveckla stadens fastighetsbestånd samt genom att minska på hyrda ytor per arbetsplats.

Beskrivning av projektet

Målsättningen är att Tekniska nämndhuset i framtiden ska kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov.

Placering av arbetsplatser och gemensamma funktioner ska stödja såväl samarbete och samverkan som enskilt arbete vilket ger förutsättningar för att behålla och utveckla en god service för stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

Utformningen ska inbjuda och inspirera till möten, planerade och spontana, arbete i grupp samt enskilt på fler platser än i traditionella mötesrum och vid traditionella skrivbordsplatser.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Budgetefterlevnad är prioriterat mål i projektet, nya Tekniska nämndhuset kommer därför inte miljöklassificeras. Projektet följer ändå bästa branschstandard och byggvarubedömningens klassificeringar etcetera.

Energi

Tekniska nämndhuset bygger om värme- och ventilationssystem till modern standard.

Antikvariska aspekter

Byggnaden är grönklassad och projektet arbetar kontinuerligt med att säkerställa bevarandevärden.

Barnkonsekvens

En barnkonsekvensanalys genomfördes 2017. Tekniska nämndhuset är ingen plats med frekvent närvaro av barn.

Jämställdhet

Kontorsytor och mötesrum dominerar byggnaden, utöver beslutet om könsneutrala toaletter är bedömningen att ombyggnad och utformning inte har några konsekvenser för jämställdheten.

Stockholm Konst har tagit fram ett program för Tekniska nämndhuset som innebär både nya installationer och upprustning av äldre befintlig konst.

Övergripande viktiga händelser

I november beslutades om att tillfälligt pausa projektet för genomlysning och omtag, då prognoserna pekade mot ett fortsatt underskott och att de besparingar som dittills genomförts var otillräckliga. Omtaget omfattade projektets samtliga delar, men extra fokus lades på att se över:

- husets funktioner, vilka kan vara kvar på sin nuvarande plats istället för att flyttas till nya
- materialval, ta bort speciallösningar till förmån för standardutförning
- teknik och installationer, med särskilt fokus på fläktsystem, vilka fläktrum kan behållas och utvecklas
- förenklingar och rationaliseringar i byggprocesser

I februari 2019 var omtaget klart, och projekteringen återupptogs. Viktiga förändringar i omtaget för Tekniska nämndhuset blev att nuvarande entréläge behålls, gårdsytan lämnas orörd, det stora gemensamma mötesklustret slopas samt att de mötesutrymmen som idag finns på bottenvåningarna istället kommer att utvecklas. Personal matsalarna på plan 1 tas bort, istället ställs tidigare restaurang Flemings lokaler om för att fungera som personalytor och lunchrum. På de våningsplaner som inrymmer kontorsarbetsplatser har inga funktionsförändringar gjorts i förhållande till programhandlingen, däremot kommer materialval och lösningar här bli av mer standardiserad typ, dock av fullgod kvalitet. Arkiv och arkivexpedition blir kvar och utvecklas i nuvarande läge. Tidigare inplanerade motionsytor försvinner, men omklädningsrum och dusch för bland annat cyklande medarbetare finns kvar.

Genom detta omtag har projektet kunna sänka sin prognos med över 100 miljoner kronor.

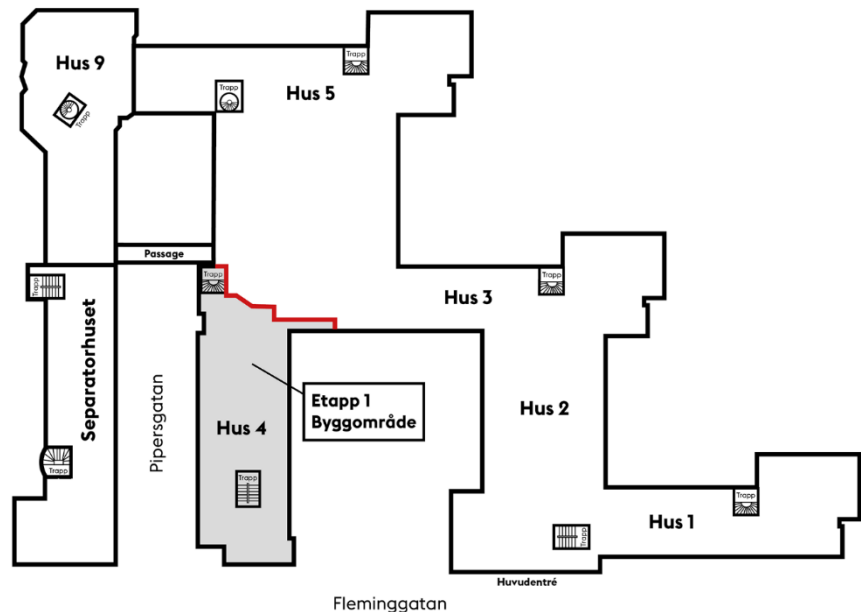
Under våren har projektet i samverkan med Skanska beslutat om en förändrad etappindelning, och som också påverkar den totala tidplanen. Genom att tidigare än planerat påbörja ombyggnationen av hus 3, och som därmed kommer pågå samtidigt som ombyggnaden av hus 4, skapas tydliga produktionsfördelar som sänker projektets totala kostnader. Tidigare okända tekniska utmaningar i befintlig ventilation motiverade också en förändrad etappindelning, då planerad evakuering till hus 3 inte var möjlig att genomföra med mindre än att tillskapa en avancerad och dyrbar temporär ventilationslösning. Den nya etappindelningen innebär att etapp 2 påbörjas innan etapp 1 avslutas, och att etapp 3 påbörjas innan etapp 2 är slutförd.

Etappordning och uppstart ser ut som följer:

- Etapp 1 Hus 4 (pågår)
- Etapp 2 Hus 3 (startar i höst)
- Etapp 3 Hus 5 (startar våren 2020)
- Etapp 4 Hus 1 (startar hösten 2021)

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



Tekniska nämndhusets indelning i huskroppar.

Som en konsekvens av tidigareläggningen av etapp 2 påverkades också planen för de tillfälliga evakueringarna. Trafikkontoret, som är de enda som nu använder hus 3, kommer i sommar att evakueras till nya lägen i Tekniska nämndhuset, och knappt 100 personer måste evakueras externt till inhyrda lokaler i närområdet.

Plan- och byggprocess

Efter att inglasningen av gården strukits från projektet behövdes inte längre någon justering av detaljplanen, varför ärendet drogs tillbaka. Bygglov behövdes dock och stadsbyggnadskontoret ansåg sig jävigt och delegerade därför ärendet till annan kommun. Detta gjorde tyvärr att hanteringen drog ut på tiden. Bygglovsansökan godkändes av stadsbyggnadsnämnden våren 2019.

Projektet har också för avsikt att söka permanent bygglov för den tillbyggnad som gjordes 2006 på terrassen på hus 2. Tillbyggnaden har idag ett tillfälligt bygglov.

Avtal

En samverkansupphandling genomfördes av fastighetskontoret under första halvåret 2018. Under försommaren tecknades ett avtal mellan fastighetskontoret och Skanska avseende ombyggnationen av Tekniska nämndhuset. Hela entreprenaden omfattar fyra etapper, med möjlighet att avbryta efter varje etapp. Varje etapp har två moment, fas A och fas B. Fas A innebär förberedande arbeten och fas B ombyggnation. Etapp 1 fas A kunde påbörjas i september 2018, efter att Miljöförvaltningen evakuerats från hus 4. 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

våren har Skanska påbörjat etapp 1 fas B, och en beställningsskrivelse upprättades mellan parterna i april i år.

Avvikelser

De åtgärder som genomförts i form av besparingspaket och omtag, samt en förändrad etappindelning, gör att projektet i allt väsentligt följer sin tidplan.

Samarbete övriga förvaltningar

Projektet har sedan start haft ett verksamhetsprojekt som arbetat aktivt med förvaltningarnas kravställan och förväntningar på nya Tekniska nämndhuset. Samtliga förvaltningar medverkar med en eller två personer i verksamhetsprojektet.

Kommande period

Etapp 1 fas B pågår och beräknas vara klar våren 2020. Etapp 2 fas A påbörjas i september i år. Innan det måste fyra enheter och en avdelning, samtliga trafikkontoret, evakueras från hus 3. Enheterna, där flera är teknikintensiva, kommer beredas plats runt om i Tekniska nämndhuset, medan tillståndsavdelningen till sin helhet evakueras till ett kontorshotell i närområdet under cirka 10 månader.

Tidplan

Projektet följer sin övergripande tidplan med byggstart 2018 och färdig byggnad 2023. Så sent som i vår har projektet ändrat på ordningen i den etappindelning som togs fram från början (se under rubrik Övergripande viktiga händelser).

Ekonomi

Kommunfullmäktige beslutade i maj 2018 om ett genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Tekniska nämndhuset. Beslutet omfattade (inklusive index):

- 1094 mnkr för ombyggnation
- 100 mnkr för flytt och evakuering
- 100 mnkr för möbler och utrustning

Hittills nedlagda utgifter uppgår till cirka 171 mnkr.

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

Prognos på investeringsutgifterna för projektet uppgår till cirka 1100 mnkr.

Tabell utgör utfall och prognos per år, i mnkr

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prod.	25	120	160	203	130	60
Bonus			2,5	2,5	3,5	4
Proj.	77	50	25	5	5	2
Byggherre	18	21	20	20	20	10
Övr.	5	30	33	30	22	5
	125	220	240	260	180	80

Risk och möjligheter

Trots att projektet genomfört flera stora omtag de senaste åren i syfte att sänka kostnaderna utgör budgettaget en stor projektrisk. Projektet söker hela tiden aktivt efter effektiviseringar, vilket varit framgångsrikt. Projektet har dock inga marginaler för kostnadsfördyringar, vilket innebär en betydande projektrisk, då arbete i äldre byggnader inte sällan innehåller okända fel, odokumenterade tekniska lösningar eller andra kostnadsdrivande överraskningar.

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:

Namn	Datum
Håkan Falk	2019-06-05
Helene Baudou Fjelkman	2019-06-04