

Handläggare
Reza Etemad
Telefon: 0850826983

Till
Fastighetsnämnden
2019-11-26

Yttre renoveringsarbeten på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset

Lägesrapport 1

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport gällande yttre renoveringsarbeten på Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

Sammanfattning

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.

I samband med utredningsarbete av Tekniska nämndhuset upptäcktes brister på fasad, dränering och tak. I februari 2019 fattade kommunfullmäktige därför beslut om att genomföra yttre renoveringsarbeten på Tekniska nämndhuset. Åtgärderna syftar till att långsiktigt säkerställa byggnadens tekniska status och ekonomiska värde.

Sedan genomförandebeslutet har fortsatta utredningar genomförts. Efter årsskiftet 2019/2020 påbörjas produktion, vilken kommer att följa framdriften av projekt Ombyggnad av Tekniska nämndhuset.

Utgiften för åtgärderna bedöms i dagsläget att rymmas inom ramen för budget, vilken uppgår till 116 mnkr.

Ärendet

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.

I mars 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att genomföra projekt Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, där Tekniska nämndhuset ska renoveras invändigt för att tillskapa moderna kontorslokaler.

I förarbetet inför ombyggnaden undersöktes byggnadens tekniska status och brister uppdagades då, primärt i och på fasad, i dränering samt på tak. Oberoende av framtida användning av Klamparen 7 är de yttre underhållsåtgärderna nödgade att åtgärdas.

Att genomföra yttre renoveringsarbeten samtidigt som byggnaderna byggs om ger samordningsvinster; bland annat bygglogistiskt i form av effektivare nyttjande av etableringar/etableringsytor, rationellare arbetsprocesser med mera, samt en totalt sett kortare exponering av byggarbeten för hyresgästerna.

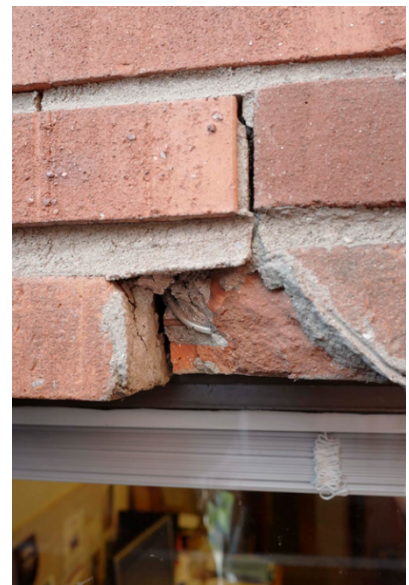
Tidigare beslut

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige i februari 2019 (dnr KS 2018/1058).

Beskrivning av projektet

Fasad

Genomförda undersökningar har påvisat en svag konstruktion i tegelfasadens upphängning ovanför fönster, vilket har resulterat i att många tegelbalkar sjunkit och orsakat sprickor i liggfogar i skiften över tegelbalkarna. Det i sin tur har lett till att armering och upphängningstrådar i flera fall har exponerats för fukt med korrosion som följd.



Projektet avser att åtgärda skadade tegelbalkar. Det finns olika metoder att bära upp teglet ovanför fönstren på, av vilka samtliga visuellt och arbetsmetodsmässigt har för- och nackdelar.

Dränering

Funktionaliteten i byggnadens dränering är nedsatt och förhöjda fuktvärden har uppmätts i källarplan mot yttervägg i delar av huskomplexet. Det finns också partier runt huset som har marklutning mot byggnaden och utförandet av dräneringslösningar och dräneringsrör saknas helt i vissa partier.

Projektet omfattar åtgärder för dränering och marklutning.

Tak

Klamparen 7 har ett plant tak med invändig avvattning. Byggnaden utrustades vid uppförandet i huvudsak med koppartak. Koppartak är ett exklusivt materialval som normalt sett har lång livslängd och ett begränsat underhållsbehov. Takinventering har visat ett onormalt högt slitage som i huvudsak beror på den svaga taklutningen. Tidigare provisoriska lagningar börjar också nå sin tekniska livslängd. Projektets preliminära bedömning var att taket behöver läggas om i sin helhet.

Hållbarhet och kvalitet

Byggnaden är grönklassade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och anses därför särskilt värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Viktiga bevarandenaspekter som Stadsmuseet har angivit är gården och pelargången vid nuvarande entré.

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.

Den visuella effekten av fasaderna ska i möjligaste mån bevaras.

Koppartaket anses kulturhistoriskt bevarandevärt, men koppar är ett ämne som i hög halt är skadligt för vattenlevande organismer.

Investeringsens mål och syfte

De yttre renoveringsåtgärderna på fastigheten Klamparen 7 ska:

- Möjliggöra byggnadens användning i minst 50 år till.
- Långsiktigt säkerställa byggnadens status och ekonomiska värde.
- Ges god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden.

Övergripande viktiga händelser

Sedan genomförandebeslutet har åtgärder vidtagits för att säkra risken för nedfallande material.



Under våren har en grundlig inventering av fasaden utförts och ett förfrågningsunderlag har tagits fram som underlag för upphandling av entreprenadarbeten. Planen är att fasadrenoveringen ska följa etappindelningen av den invändiga renoveringen i det stora ombyggnadsprojektet av Tekniska nämndhuset.

Materialval och metod av fasadrenovering är gjorda så att det visuella intrycket av fasaderna kommer att bestå.

Under våren 2019 var avsikten att gräva fram dräneringsledningarna och filma dessa för att ta beslut om ytterligare åtgärder. Två provgropar togs upp varvid det kunde konstateras att dräneringsledningarna saknades.



Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Grundplattan ligger på flera ställen nästan i marknivå och fuktskador har uppstått där den ligger djupare och marken satt sig, med följderna att ytvatten rinner mot fasaden. Avsikten är att isolera grundplattan och samtidigt lägga ner dräneringsledning.

Fördjupade utredningar av taket har genomförts som visar att skicket är sådant att utbyte av takbeklädnad som generell åtgärd inte är aktuellt, men delar av koppartaket kommer att behöva kompletteras med nya partier i samma material.



Taket behöver också utrustas med taksäkerhetsanordningar utifrån nu gällande branschstandard. Detta för att framtida takarbeten ska kunna utföras med god säkerhet.

Avvikelser

Inga avvikelser har hittills noterats.

Kommande period

Upphandling av entreprenör för fasadarbeten samt påbörjande av produktion av dessa.

Fortsatta utredningar avseende omfattning av dränering och uppgrävning av delar av marken runt Klamparen 7.

Fortsatta utredningar avseende översyn av takavvattning och dess funktionalitet samt behovet av att fuktsäkra takkonstruktionen. Takrenovering kommer att påbörjas och i första etappen (Hus 4) kommer den del av plåten på taket som uppvisat mest läckage att delvis bytas ut, vilket omfattar utbyte av takplåt, underlagspapp och skadad råspont.

Tidplan

För att skapa samverkansfördelar ska den yttre upprusningen av Klamparen 7 samordnas med projektet för ombyggnation av Tekniska nämndhuset.

Den yttre renoveringen förväntas pågå med start 2019 till och med år 2022.

Ekonomi

Beslutad projektbudget enligt genomförandebeslut är 116 mnkr.

Kostnaden för aktuella åtgärder bedöms i dagsläget att rymmas inom ram för budget.

Risker och möjligheter

De tekniska inventeringarna som gjorts på Klamparen 7 har varit selektiva och kan inte sägas representera byggnaden som helhet. I ombyggnadsprojektet för Tekniska nämndhuset har avvikelser och variationer i tekniska lösningar kunnat konstateras i förhållande till ursprungliga ritningar. Även variation i utförandekvalité har kunnat konstateras. Den största projektrisken är att underlaget inför budgetering inte varit representativt för helheten samt att utredningar rörande statusen fortfarande pågår för vissa delar.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till nämnden med en lägesrapport i juni 2020.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Håkan Falk	2019-11-13
Jonas Uebel	2019-11-13