

**Handläggare**  
Eric Tedesjö  
Telefon: 0850826726

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2020-05-26

## Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7

Lägesrapport 2

### 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 1 000 arbetsplatser i flexibla lokaler med en god arbetsmiljö för samtliga tekniska förvaltningar. Under 2019 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.

Under hösten 2019 genomförde styrgruppen en justering av målbilden som innebär att 1 000 kontorsarbetsplatser ska tillskapas som flexkontor i hus 2-5 och i delar av hus 1. På så sätt har kontorsytorna för de tekniska förvaltningarna kunnat minskas med cirka 20 procent, och stora delar av hus 1 kan frigöras för annan verksamhet.

Etapp 1 är färdigställd och inflyttning i hus 4 pågår. Produktion pågår av etapp 2 i hus 3, och planering för etapp 3 i hus 5 pågår där produktion beräknas starta efter sommaren 2020.

En preliminär total ombyggnadstid bedöms till cirka 5 år, 2018-2023. Inflyttning efter ombyggnad av första etappen i hus 4 pågår.

Budgetefterlevnad är ett prioriterat projektmål. En uppdaterad total kalkyl har tagits fram under våren 2020. Kalkylen visar att det är möjligt men kritiskt att klara ett projektgenomförande till beslutade 1 094 mnkr.

Projektet ser idag risker gällande behovet av eventuella tillkommande fönsteråtgärder, önskemål om förändringar som påverkar överenskommet omtag 2019, omfattning av verksamhetsanpassningar och gränsdragning mot huvudentreprenaden samt omfattningen av oförutsedda åtgärder.

Effekter av Covid-19 är svårt att överblicka.

## Ärendet

### Bakgrund

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.*

**Fastighetskontoret**  
Projektavdelningen

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

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 evakueras inte helt, utan arbetet utförs i etapper med de flesta hyresgästerna kvar. Klamparen 8 iordningställdes under 2018 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.

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).

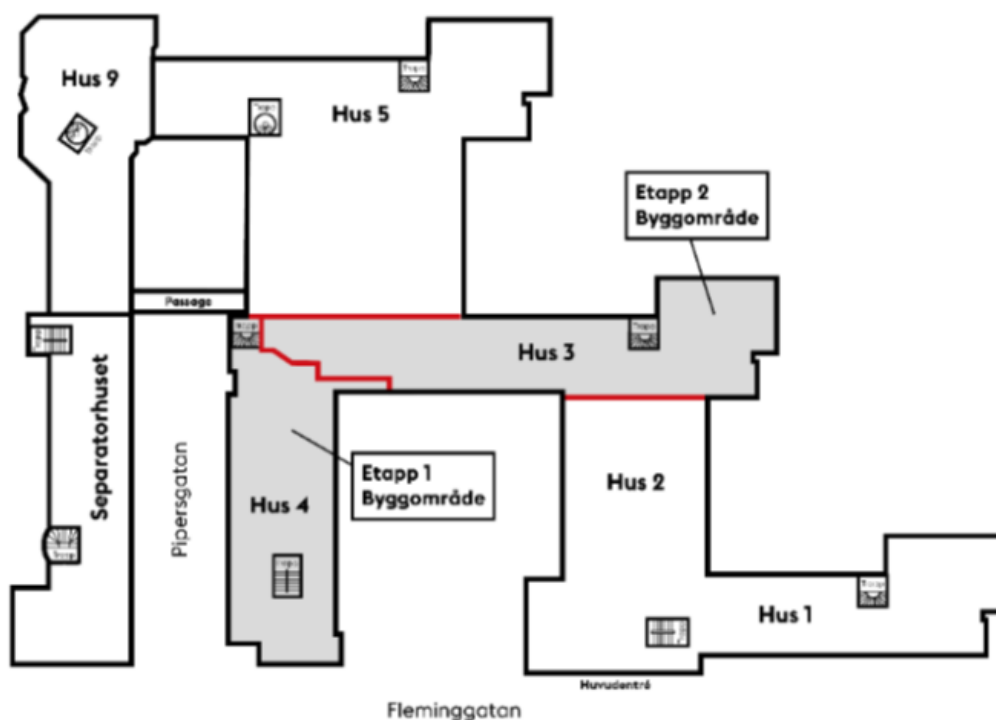
Lägesrapport 1 godkändes av fastighetsnämnden i juni 2019 (Dnr FSK 2017/396)

### **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.



*Tekniska nämndhusets indelning i huskroppar,*

### Hållbarhet och kvalitet

Inför rivningarna av respektive etapp prioriteras återanvändning av material. Ett samarbete med företaget Kompanjonen möjliggör försäljning av sådant som kan återanvändas, det kan till exempel vara dörrar, armaturer och innertak som säljs vidare på öppna marknaden. Det som blir kvar efter avyttring rivs och sorteras.

Projektet återanvänder möbler och AV-utrustning i så stor utsträckning som möjligt, sådant som inte passar i ombyggda nämndhuset annonseras ut på Stocket.

Projektet arbetar just nu med en strategi för att minska användning av rörisoler materialet Armaflex AF, en produkt som bland annat innehåller kortkedjiga klorparaffiner (SCCP), något som bör undvikas. Armaflex AF kommer bara användas i de delar där ersättningsmaterial saknas på marknaden.

### Investeringsens mål och syfte

Målsättningen är att skapa cirka 1 000 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.

### **Övergripande viktiga händelser**

Den 26 september 2019 beslutade styrgruppen för nya Tekniska nämndhuset om en justerad målbild för projektet, vilken innebar:

- Utveckling av ett flexkontor med cirka 1 000 arbetsplatser i hus 2-5 samt delar av hus 1.
- Effektivare utnyttjande av lokalerna.
- Främja ett ökat samarbete mellan förvaltningarna.

Målbilden innebär ett kontor med flexibla arbetsplatser dimensionerat för cirka 1 000 arbetsplatser för de tekniska förvaltningarna i hus 2-5 samt delar av hus 1.

Den tidigare målbilden angav 1 400 arbetsplatser i hus 1-5. Flexkontor är en öppen kontorslösning med lägre andel arbetsplatser än antalet anställda men med fler ytor för samverkan och möten. På så sätt har kontorsytorna kunnat minskas med cirka 20 procent, och stora delar av hus 1 behövs inte för de tekniska förvaltningarnas verksamheter. Beläggingsmätningar i Tekniska nämndhuset visade att närvaron dagtid ligger på cirka 30 procent på kontorsarbetsplatserna. Möten, distansarbete och projektgrupperingar är exempel på förändrade arbetssätt och som påverkar närvaron.

### *Förändringar i nya Tekniska nämndhuset*

De omarbetade kontorsytorna kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och en variation av arbetsplatser, sittgrupper och projektytor. Placeringen av arbetsplatser och de gemensamma funktionerna ska stödja såväl samverkan som enskilt arbete.



*Exempel på möblering hus 3 och 4 våning 2-5.*

Utöver de cirka 1 000 arbetsplatserna fördelade på respektive förvaltning finns också cirka 100 flexibla arbetsplatser på gemensamma ytor i TN.

Cirka 70 stycken mötesrum kommer tillskapas på entréplan och på våning 1 – alla utrustas med modern teknik som skärmar och dyligt. Hälften kommer ha högtalarutrustning. Utöver det tillkommer mötesrum på respektive våningsplan.

Lokalerna där Restaurang Fleming tidigare låg, det vill säga i markplan mot Klara sjö, inrättas en gemensam matsal med cirka 350 platser. Det kommer bland annat att finnas 4-5 köksstationer med kylar och mikrovågsugnar samt bemannat diskrum. Matsalen har god potential för olika typer av möten utanför lunchtid. Projektörer i taket gör att matsalen kan användas för större möten. Matsalen är också indelad i tre delar så det går att boka en del medan de andra är tillgängliga för att sitta och arbeta i eller fika.

**Fastighetskontoret**  
Projektavdelningen

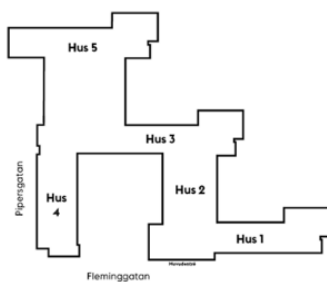
Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se



*Visionsbild från matsalen.*

Den justerade målbilden innebär att en ny inplacering av förvaltningarna i huset blev nödvändig. Verksamhetsprojektet har gemensamt arbetat fram och gjort nödvändiga avvägningar för att nå en lösning som fungerar för alla förvaltningar.

- Exploateringskontoret (EXP)
- Trafikkontoret (TK)
- Stadsbyggnadskontoret (SBK)
- Fastighetskontoret (FSK)
- Miljöförvaltningen (MF)
- Gemensamma ytor  
Gem. flex = Gemensamma platser  
för kortare period av arbete.



	Hus 1	Hus 2	Hus 3	Hus 4	Hus 5	Våning					
	/ / / / /		TK	TK	MF	5					
	/ / / / /		EXP	TK	MF	4					
	/ / / / /		EXP	SBK	MF	FSK	3				
	/ / / / /		EXP	SBK	FSK	2					
	/ / / / /	Mötesrum Gem. flex	Mötesrum Gem. flex	TK	SBK	Mötesrum Gem. flex	SBK	FSK	1		
E	Mötesrum	Entré/ reception	Mötesrum	Pausyta	SBK	Pausyta	SBK	Mötesrum	TK	SBK	E
-1	TK	Omklädningsrum	Teknik- utrymmen	SBK	MF SLB och LVK	Gods- mott Pausyta mm	FSK	-1			
-2	TK	Matsal		Teknikutrymmen	Förråd Pausyta mm	SBK	-2				

### *Produktion*

Etapp 1 är färdigställd och inflyttning av verksamheter i hus 4 pågår. Tillståndsavdelningen på trafikkontoret flyttar tillbaka till Tekniska nämndhuset från ett kontorshotell i närområdet under april månad.

Produktion pågår av etapp 2 i hus 3.

En större spricka i fasad mot Fleminggatan har undersökts. Sättningen var endast i fasaden, inte i byggnadens konstruktion.

Arbete med dränering är för närvarande pausat då nästa etapp är ytor som för närvarande utgörs av Skanskas etablering.

Planering och samordning med Skanska pågår gällande takarbeten på hus 3. Taksäkerhetsanordningar hus 4 är klara och slutbesiktigade för etapp 1.

Tillgänglighetsåtgärder samt omläggning av yt- och tätskikt vid garageinfart är slutförda.

### *Plan- och byggprocess*

Stadsbyggnadskontoret anser sig jävig och delegerar alla bygglovsfrågor till annan kommun.

### *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. Fastighetskontoret har tecknat beställningsskrivelser med Skanska för etapperna 1 och 2, förberedande arbeten pågår för att till sommaren förhoppningsvis kunna teckna avtal för etapp 3.

### **Avvikelser**

Avvikelserna i projektet har hitintills varit hanterbara. Byggnadens tekniska status, med bland annat miljögifter som asbest och PCB, dyker upp med ojämna mellanrum och påverkar kalkyl och tidplan om förekomsterna är stora.

Projektet ansökte under 2019 om permanent bygglov för den tillfälligt uppförda tillbyggnaden på terrassen på hus 2 från 2006 som innehar tillfälligt bygglov. Projektet fick nej på bygglovsansökan och tillbyggnaden kommer rivas 2021 eller 2022.



Covid-19s inverkan på projektet är hitintills begränsad. Det är ännu för tidigt att dra några slutsatser och bedömningen är att effekterna på projektet kan komma senare.

### 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.

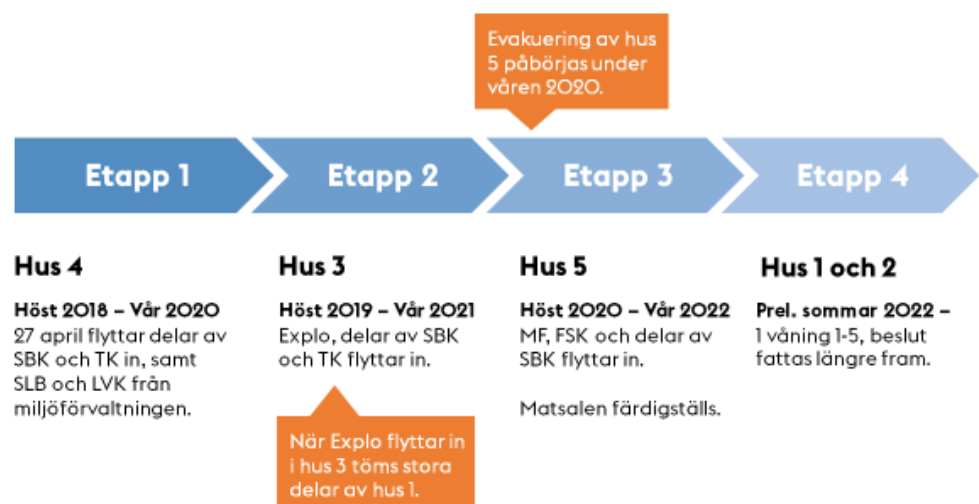
### Kommande period

Etapp 3 beräknas påbörjas efter semestrarna 2020.

Av de sakområdeskrav som ställs på projektet för att få slutbesked utgör akustik en av de besvärligare områdena. Det handlar om trafikbullret från Fleminggatan som tränger in genom fönstren, vilket gör att projektet ännu inte klarat uppställd ljudklass. Olika typer av åtgärder provas och utvärderas för närvarande.

### Tidplan

Med anledning av en ökad sjukfrånvaro kopplat till Covid-19 har projektet valt att prioritera färdigställandet av etapp 1, som nu slutförs enligt tidplan. För etapp 2-4 finns viss osäkerhet gällande bemannings- och materialsituation förknippat med den osäkerhet Covid-19 skapar.



**Fastighetskontoret**  
Projektavdelningen

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

## Ekonomi

Kommunfullmäktige beslutade i maj 2018 om ett genomförande-beslut för upprustning och modernisering av Tekniska nämndhuset. Beslutet omfattade (inkl. index):

- 1 094 mnkr för ombyggnation
- 100 mnkr för flytt och evakuering
- 100 mnkr för möbler och utrustning

Under 2019 beslutade kommunfullmäktige om ett sidoprojekt för yttre renoveringar av Tekniska nämndhuset, här ingår tak, fasad, dränering, konstruktion och garage. Beslutet omfattade 116 mnkr (inkl. index).

Budgetefterlevnad har varit det högst prioriterade målet och vägledande för hela projektets framdrift. Det har inneburit flera besparingsomgångar och omtag, de mest omfattande nedan:

- *Sommar 2017* – översyn av materialval
- *Vår 2018* – översyn av materialval, förenklingar utförs, gårdsinbyggnad med tillhörande funktioner stryks
- *Höst 2018* – incitamentsuppgörelse i avtal med Skanska, med syfte att rullande hitta besparingar i projektet
- *Höst/vinter 2018/19* – stoppad projektering för totalöversyn av möjliga omtag, program frångås i flera delar, förändrad användning av flera funktioner i Klamparen 7
- *Vår 2019* – Förändrad etappindelning i syfte att effektivisera Skanskas produktionsprocess
- *Vinter 2020* – Ny beställningsskrivelse till Skanska med incitamentsinslag för nya möjliga besparingar.

Projektets omtag och besparingar uppgår till ett samlat värde om 180-200 mnkr.

Den justerade målbilden som styrgruppen beslutades om hösten 2019, det vill säga om ett flexkontor för 1 000 arbetsplatser, innebär ingen besparing för projektet. Däremot är det en effektivisering för staden. Utöver våningsplanen -2, -1 och BV är hus 1 friställt och möjligt att hyra ut till annan hyresgäst.

Till årsskiftet 2019/2020 kunde en mer detaljerad kalkyl upprättas baserat på bygghandlingar för etapp 1-2, samt systemhandlingar för etapp 3-4. Kalkylen som helhet visar att det är möjligt men kritiskt att klara ett projektgenomförande till beslutade 1 094 mnkr.

Nedan återfinns en sammanställning av beslutade och upparbetade medel samt prognos, i mnkr.

Huvudprojekt och delprojekt	KF beslut inkl. index	Upparbetat 2016 - 2019	Prognos helår			
			2020	2021	2022	2023
1 Klamparen 7	1 094	285	240	260	120	190
2 Verksamhet/evakuering	100	17	24	13	11	8
Klamparen 8 (evakuering)	Se ovan	27	0	0	0	0
3 Möbler o inredning	100	0	20	25	25	30
4 Yttre renovering	116	6	25	23	29	32
Summa	1 410	335	309	321	185	260

Som ett resultat av den justerade målbilden och förändringen till flexkontor pågår ett arbete med att omdefiniera de ytor som förvaltningarna ska hyra, samt vad som är gemensamma ytor. Förslag till startdatum för när de nya hyrorna ska börja gälla är årsskiftet 2023. Då är alla förvaltningar på plats och endast 50 stycken arbetsplatser för trafikkontoret samt konferensutrymmen i hus 1 återstår att färdigställa.

### Risker och möjligheter

En riskmatris finns uppräta och sammanfattad nedan:

<u>Disciplin</u>	<u>Innehåll</u>
Etapp 2	Riskreserv 10 % av riktpreis
Etapp 3	Riskreserv 15 % av riktpreis
Etapp 4	Riskreserv 15 % av riktpreis
Markhyra	Ska återbetalas till hälften om markupplåtelse skötts
Besparing	Avsteg från överenskommet omtag 2019
Provisorier	Anpassningar för uppkomna situationer, hyresgäster
Akustik	Tillkommande fönsteråtgärder
Sidoentrepr.	Oklarheter i gränsdragning till andra aktörer
BH kostn.	Besiktning, kalkylfel, projektkostnader juridik

Effekter av Covid-19 är för närvarande svåra att överblicka. Projektet befarar framtida konsekvenser.

## **Kommunikation**

Projektet har en kommunikatör knuten till sig, som i sin tur arbetar tillsammans med såväl övriga förvaltningar som med Skanskas kommunikatör. Främsta kommunikationskanaler är ett veckobrev med aktuella och planerade åtgärder i byggprojektet, och en egen sida på intranätet där man kan följa utvecklingen mer övergripande, samt söka händelser i projektet från nu och tidigare.

Projektet har i dagarna arbetat fram information om de gemensamma utrymmena i Tekniska nämndhuset, utformat som ett presentationsmaterial som förvaltningarna kan kommunicera till medarbetarna. Förvaltningarna måste själva kommunicera om de förvaltningsspecifika lokalerna, gärna i samverkan med varandra för att få så enhetlig information som möjligt. Ett nära samarbete pågår med de förvaltningar som ska flytta in i slutet av april.

För att tillgodose de fackliga organisationernas inflytande och behov av information beslutades 2017 av berörda parter att tillskapa en ”utökad beredningsgrupp” till styrgruppen. Den utökade beredningsgruppen består av projektledning, verksamhetsgrupp och representanter från samtliga fackliga organisationer i Tekniska nämndhuset. Den utökade beredningsgruppen sammanträder cirka en gång i månaden och alltid dagarna innan styrgruppen har sitt möte, detta för att kunna skicka med information och synpunkter in till styrgruppen.

## **Slut**

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg	2020-05-13
Jonas Uebel	2020-05-13