

Handläggare
Christer Ek
Telefon: 0850826984

Till
Fastighetsnämnden
2021-04-27

Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7

Lägesrapport 3

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del lägesrapport 3 avseende projekt Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

Sammanfattning

I maj 2018 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för ombyggnad av Tekniska nämndhuset till en investeringsutgift om 1 094 mnkr, samt 100 mnkr för flytt och evakuering och 100 mnkr för inredning. Projektet syftar till att modernisera byggnaderna och skapa 1 400 flexibla arbetsplatser till stadens tjänstemän på de tekniska förvaltningarna.

Byggproduktionen pågår för fullt och etapp 1 är färdigställd. Etapp 2 är i slutskede och slutbesiktning sker i april. Trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret flyttar in under etapp 2 från och med maj månad. Etapp 3 är påbörjad och beräknas vara klar till januari 2022. Den fjärde och sista etappen planeras påbörjas 2022 och färdigställas 2023.

Sedan föregående lägesrapportering till fastighetsnämnden har projektets omfattning utökats med en solcellsanläggning och medföljande takåtgärder, ytterligare elbilsaddstolpar i garagen samt programändringar i etapp 4. Under etapp 3 har betongkonstruktionen och avloppsrören visat sig vara i betydligt sämre skick än tidigare utredningar visat, vilket kommer att driva kostnaderna i etappen samt i kommande garagearbeten. Projektet har beviljats klimatinvesteringsmedel om 2,5 mnkr år 2021.

Projektets slutprognos är oförändrad mot beslutad budget men projektets identifierade risker överstiger för närvarande aktuell budgetreserv. Projektet arbetar därför med att identifiera besparingsmöjligheter.

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 (Separatorhuset), Klamparen 11 (hus 9) och Pilträdet 12 (Kanalhuset) kan friställas och nyttjas för andra ändamål.



Tekniska nämndhusets olika fastigheter.

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 för evakueringsändamål 2018.

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).

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

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)

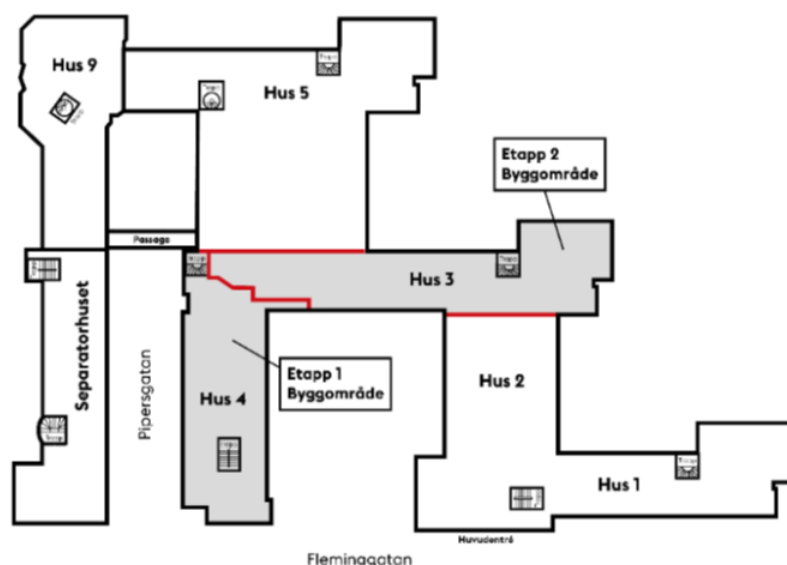
Lägesrapport 2 godkändes av fastighetsnämnden i maj 2020 (Dnr FSK 2017/396)

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.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Hållbarhet och kvalitet

Under hösten 2020 har förutsättningarna för en solcellsanläggning på byggnadernas tak utretts. För att montera solceller krävs förstärkning av takkonstruktionen samt byte av takbeklädningen. Eftersom takets lutning enligt dagens standard bedöms för låg för ny kopparplåt är inriktningen att koppartaket ska ersättas med takmatta. Takmatta eliminerar även behovet av kopparfällor för att motverka spridning av kopparjoner i dagvattnet.

För att säkerställa att de antikvariska värdena tillgodoses förs dialog med antikvarie och bygglovsprocessen pågår. Förutsatt att bygglov medges planeras solcellsanläggningen byggas under 2021/2022, och projektet har beviljats klimatinvesteringsmedel under år 2021. Anläggningen förväntas generera cirka 200 kWh, vilket till fullo kommer att användas inom fastigheten. Solcellsanläggningen bedöms ha en återbetalningstid på cirka 14 år.

Projektet hade ursprungligen som mål att bygga 100 elladdplatser i garage, men detta bantades 2019 ner till 50 stycken av besparings-skäl. Projektet har under hösten 2020 utökat antalet laddplatser igen och kommer nu att tillskapa totalt cirka 75 elladdplatser i garagen. Detta motsvarar de tekniska förvaltningarnas behov av elbilar under överskådlig framtid.

Investeringsens 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.

Enligt genomförandebeslut bidrar projektet till stadens dåvarande fyra inriktningsmål:

- Ett Stockholm som håller samman – Projektet bidrar till att nå målet om ett Stockholm som håller samman, bland annat genom att skapa en modern arbetsplats, där lokaler och utformning av arbetsmiljön kan stödja och stärka samarbetet och samverkan mellan de tekniska förvaltningarna. Detta är en viktig faktor för att hantera stadens utmaningar och möjligheter när staden växer och utvecklas.
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm – Genom ombyggnaden skapas en god arbetsmiljö med effektiva och tillgängliga lokaler.

- Ett klimatsmart Stockholm – Genom att förbättra byggnadens energi- och miljöprestanda minskar byggnadens belastning på miljön.
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm – Genom att minska på hyrda ytor per arbetsplats bidrar projektet till ekonomisk hållbarhet över tid.

Övergripande viktiga händelser sedan föregående rapport

Hus 4 (etapp 1) slutbesiktigades i april 2020 och under sensvåren 2020 fick stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret flytta in i sina nya lokaler i hus 4.

Produktionen av hus 3 (etapp 2) är i slutskedet. Förbesiktningar och möblering pågår och slutbesiktning sker 22 april 2021. Trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret förbereder sig för inflytt till hus 3, som kommer att ske från och med maj 2021.

I september 2020 beställdes etapp 3 (hus 5) av entreprenören och produktionen pågår. I samband med produktionen har avloppsrör, bottenplatta och betongkonstruktion i etappen samt i garagen visat sig vara i mycket sämre skick än förväntat. Större åtgärder än vad som var planerat är nödvändiga och utredning av dessa tillkommande åtgärders konsekvenser för projektet pågår. Utöver bedömd tillkommande kostnad på 30-50 mnkr riskerar åtgärderna även att medföra tidsrubbing på grund av långa torktider.

Sedan hösten 2020 har fastighetskontoret fört dialog med nya potentiella stadsinterna hyresgäster till de vakanta ytorna i hus 1 (etapp 4). Två nya stadsinterna hyresgäster är nu klara för inflytt i Tekniska nämndhuset när etapp 4 är färdigställd.

Under januari och februari 2021 revs förbindelsegången över Pipersgatan. Rivningen skedde för att frikoppla fastigheterna och möjliggöra framtida försäljning av fastigheterna Klamparen 11 och 9. Utgifter för åtgärden belastar inte projektet.

Avvikelser

Besparingsmöjligheter utreds då tillkommande arbeten med avlopp och betongkonstruktion i garage och etapp 3 medför betydande kostnadsökningar.

Samarbete övriga förvaltningar

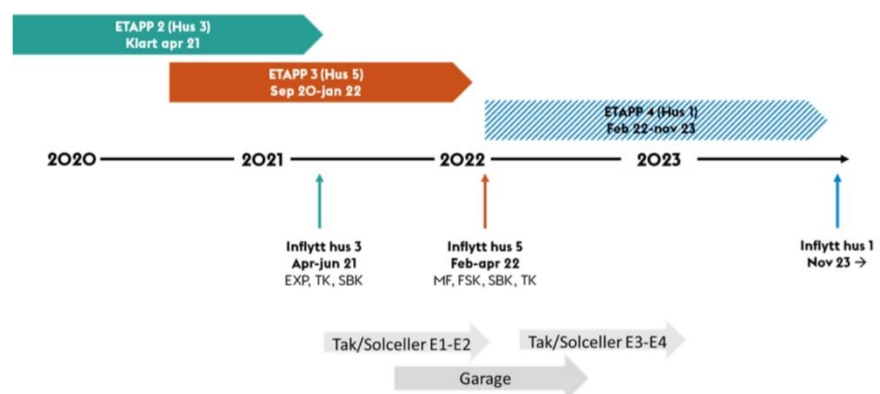
Projektet har sedan start haft ett verksamhetsprojekt som arbetat med programfrågor och förvaltningarnas kravställan och förväntningar på nya Tekniska nämndhuset. Samtliga förvaltningar medverkar med en eller två personer i verksamhetsprojektet.

Kommande period

Trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret förväntas flytta in i etapp 2 från och med maj 2021.

Produktionen av etapp 3 pågår under hela året. Efter sommaren förväntas tillkommande arbeten i garaget samt takomläggning och förberedelser för solcellsanläggning påbörjas.

Tidplan



Ekonomi

I maj 2018 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för ombyggnaden av Tekniska nämndhuset. Beslutet omfattade:

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

För år 2021 har projektet beviljats klimatinvesteringsmedel om 2,5 mnkr.

2019 beslutade Kommunfullmäktige om ett sidoprojekt för yttre renoveringsarbeten avseende fasad och mark tillhörande Tekniska nämndhuset, som ska samrapporteras med projektet men har ett eget genomförandebeslut om 116 mnkr.

Till och med mars 2021 har lite drygt 600 mnkr upparbetats i projektet.

Risker och möjligheter

Identifierade risker summeras i mars 2021 till cirka 92 mnkr. Detta bör ställas i relation till projektets aktuella budgetreserv på cirka 78 mnkr. Projektet arbetar löpande med att identifiera, utvärdera och hantera risker.

För de nyligen tillkomna arbetena med avlopp, bottenplatta och betongkonstruktion samt för de tillkommande kostnaderna för programändringar avseende hyresgästanpassningar för nya hyresgäster i etapp 4 rekommenderas att tilläggsbeslut fattas. Alternativt att projektets övriga omfattning anpassas till befintlig beslutsram för att inte riskera att budgeten överskrids.

Nuvarande restriktioner gällande covid-19 innebär marginellt ökade kostnader för projektet. Hittills har endast ett fåtal covidfall konstaterats i projektorganisationen och situationen följs noga av projektledningen.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-04-13
Lars Cha, Avdelningschef	2021-04-13