

**Handläggare**  
Christer Ek  
Telefon: 0850826984

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2021-11-23

## Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7

Lägesrapport 4

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del lägesrapport 4 avseende projekt Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

### Sammanfattning

Ombyggnaden av Tekniska nämndhuset pågår för fullt. Sedan föregående lägesrapport till fastighetsnämnden i mars 2021, har etapp 2 (hus 3) färdigställts och de nygamla hyresgästerna, exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret har flyttat in.

I etapp 3 (hus 5) pågår byggnadsarbetena och vårens inflytt planeras tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Samtidigt pågår också omfattande åtgärder i garagen, där hela bottenplattan har bilats upp och nu gjuts om. På taket byggs husets första solceller, ett arbete som kommer att fortsätta på de andra huskropparna under 2022.

Projekteringen av den fjärde och sista etappen är klar (hus 1) och ett intensivt kalkyl- och planeringsarbete för etapp 4 pågår, där byggstarten beräknas till februari 2022.

Projektet följer i stort tidplanen och arbetena beräknas fortsatt vara helt klart hösten 2023.

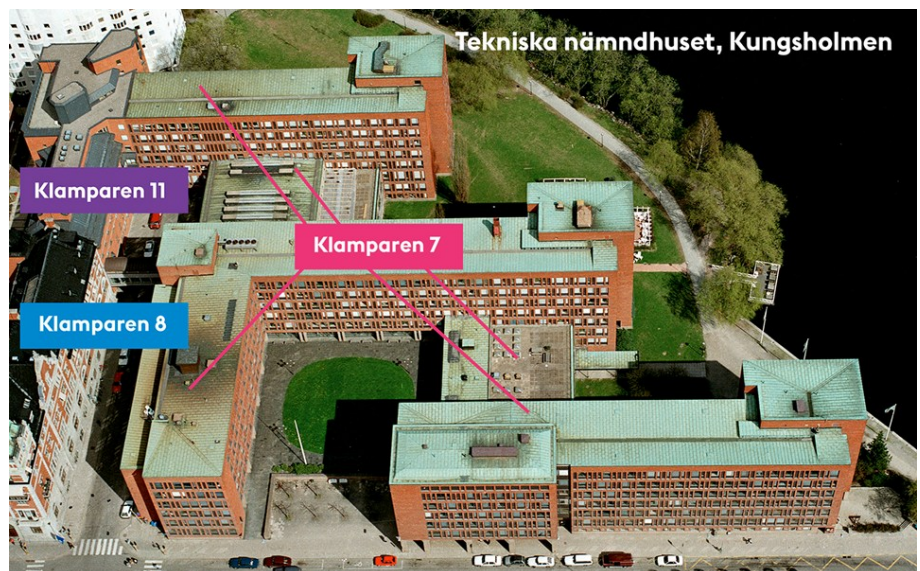
Projektets totalprognos är oförändrad och inom budget. Till och med oktober 2021 har cirka 800 mnkr upparbetats.

## 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, och fullmäktige beslutade i maj 2018 om ett genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Klamparen 7. 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 inriktningsbeslut i mars 2017 (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).

Lägesrapport 3 godkändes av fastighetsnämnden i mars 2021 (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.

### **Hållbarhet och kvalitet**

Under hösten 2020 utreddes förutsättningarna för en solcellsanläggning på byggnadernas tak. För att montera solceller på taken krävdes förstärkning av takkonstruktionen samt byte av takbeklädnaden. Då takets lutning, enligt dagens standard, bedöms för låg för ny kopparplåt, beslutades att kopparplåten skulle ersättas med takmatta. Takmatta har även fördelen att den eliminerar behovet av kopparfällor för att motverka spridning av kopparjoner i dagvattnet. För att säkerställa de antikvariska värdena fördes dialog med Stadsmuseet, projektets antikvarie och bygglovshandläggaren. Bygglov erhöles i juni 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 stycken el-laddplatser i garage, men detta bantades 2019 av besparingsskäl ner till 50 stycken. Projektet kunde under hösten 2020 utöka antalet laddplatser igen och kommer nu att tillskapa totalt 75 stycken el-laddplatser i garagen. Detta motsvarar de tekniska förvaltningarnas behov av elbilar för överskådlig framtid.

Projektet har utrett möjligheten att anlägga sedumtak på lågbyggnaderna. Dock saknas gynnsamma förutsättningar för gröna tak på Tekniska nämndhuset.

### **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 inriktningsmål:

- **En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla**, tidigare inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman* – 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.

Projektet bidrar också till tidigare inriktningsmål *Ett demokratiskt hållbart Stockholm* – genom ombyggnaden skapas en god arbetsmiljö med effektiva och tillgängliga lokaler.

- **En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**, tidigare inriktningsmål *Ett klimatsmart Stockholm*, – genom att förbättra byggnadens energi- och miljöprestanda minskar byggnadens belastning på miljön.
- **En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden**, tidigare inriktningsmål *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm* – genom att minska på hyrda ytor per arbetsplats bidrar projektet till ekonomisk hållbarhet över tid.

### **Övergripande viktiga händelser**

Etapp 2 (hus 3) färdigställdes i april 2021 och exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret har flyttat in i sina lokaler i hus 3. Till inflyttningen hade också ett större antal förvaltningsgemensamma mötesrum iordningsställts med ny inredning och nytt mötesbokningssystem.

Under perioden har sanering och renoveringsarbeten av fasaden i etapp 3 (hus 5) pågått i sidoprojektet. Under sommaren genomfördes även större dräneringsarbeten och tillfälliga parkeringsplatser iordningsställdes för stadsbyggnadskontoret.

Produktion pågår enligt tidplan i etapp 3 (hus 5) för plan 2-9. Slutbesiktning sker i januari och den kommande återflytten för stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret planeras tillsammans med förvaltningarnas representanter i verksamhetsprojektet.

Plan 1 i etapp 3 har medgetts förlängd sluttid, då avloppsrören har visat sig vara i sämre skick än förväntat. Därmed har hela bottenplattan behövts bilas upp och gjutas om med nya avloppsledningar. Sluttid för plan 1, som innehåller den nya matsalen och modellverkstan, bedöms bli mitten på juni 2022.

För att hantera den förskjutna sluttiden för Tekniska nämndhusets nya matsal har en provisorisk matsal iordningställd i den befintliga påbyggnaden i hus 2. När den ordinarie matsalen är redo att tas i bruk under 2022 kommer påbyggnaden, och den provisoriska matsalen, att rivras.

I lägesrapport 3 rapporterades om utökade arbeten i garagen med anledning av det dåliga skicket på avloppsrör, bottenplatta och betongkonstruktion. Dessa arbeten pågår enligt tidplan, bottenplattan har bilats upp och gjuts nu om, och beräknas vara klara till sommaren 2022. Utgifterna för dessa ryms inom budgetreserv.

På taket till hus 5 (etapp 3) pågår förstärkning av takkonstruktionen och inom kort påbörjas montage av fastighetens första solcellsanläggning. Tak- och solcellsarbetena fortsätter på de andra huskropparna under 2022.

Projekteringen av etapp 4 (hus 1) är klar och ett intensivt kalkylarbete pågår tillsammans med entreprenören. Målsättningen är att beställa etapp 4 av entreprenören innan jul, med planerad byggstart i februari. Därmed förväntas etapp 4 och hela

ombyggnadsprojektet kunna vara klart hösten 2023, som tidigare planerat och kommunicerat.

När etapp 4 är färdigställd kan fastighetskontorets nya hyresgäster flytta in i de vakanta lokalerna. I dagsläget planeras nya hyresavtal med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och Stockholm Business Region.

### **Avvikelser**

Inga.

### **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.

Tillsammans med Kungsholmens stadsdelsförvaltning ser projektet över närmiljön runt Tekniska nämndhuset. Utemiljö kommer att återställas och åtgärdas efter färdigställande av etapp 4, det vill säga hösten 2023.

### **Kommande period**

Slutbesiktning, möblering och inflytt för hus 5 (etapp 3) sker under perioden januari-juni 2022. Inflytten gäller trafikkontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret.

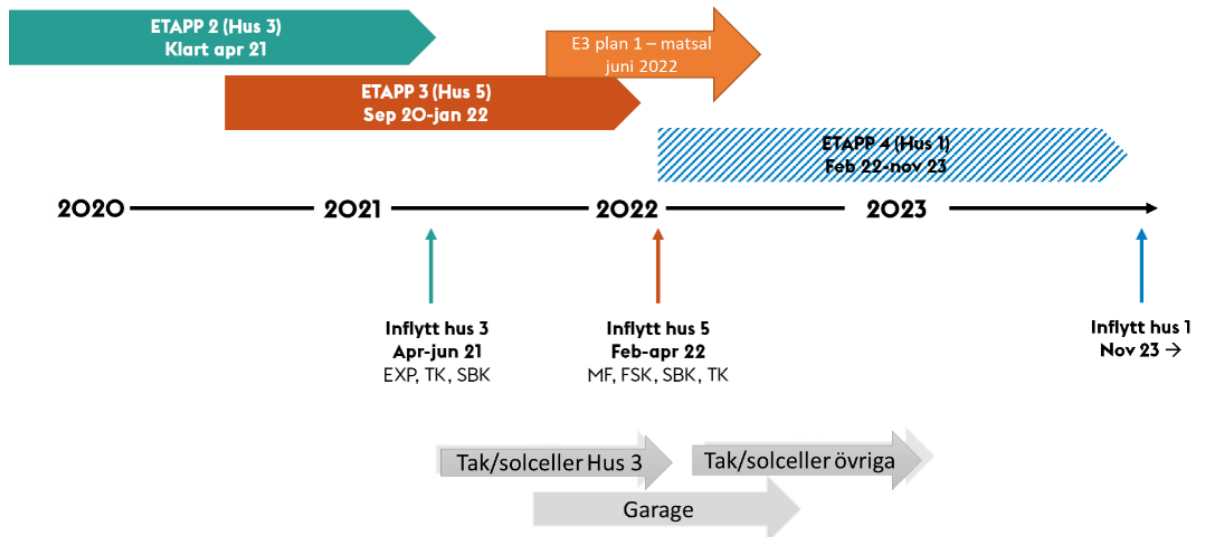
Produktionsstart av etapp 4 planeras till februari 2022.

Garagearbetena slutförs till sommaren 2022.

Solceller monteras på samtliga huskroppar under 2022.

Separering av fastigheterna Klamparen 7, som inhyser de tekniska förvaltningarna, och Klamparen 11, som kommer att tomställas efter ombyggnaden, har utförts genom att förbindelsegången över Pipersgatan som knöt samman fastigheterna har rivits och fasaderna återställts. När Klamparen 11 är tomställd återstår att separera data- och elsystemet för att helt lösgöra fastigheterna från varandra. Detta arbete planeras att utföras under 2022. Utgifter för detta belastar inte projektet Ombyggnad av Tekniska nämndhuset.

## 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

2019 beslutade Kommunfullmäktige om ett sidoprojekt för yttre renoveringsarbeten avseende fasad och mark tillhörande Tekniska nämndhuset. Beslutet omfattade 116 mnkr.

Projektets totalprognos är oförändrad och inom budget. Tillkommande utgifter för garagearbeten bedöms rymmas inom budgetreserv. Till och med oktober 2021 har cirka 800 mnkr upparbetats.

I anslutning till projektet utförs klimatinvestering i form av solcellsanläggning på tak, som finansieras genom beviljade klimatinvesteringsmedel. Ytterligare medel för arbeten under 2022 kommer att sökas.

## Risker och möjligheter

Projektet arbetar löpande med att identifiera, utvärdera och hantera risker.

Fastighetskontoret  
Projektavdelningen

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

Under perioden har projektet noga följt restriktioner och utvecklingen av covid-19. Pandemin har dock inte fått någon mätbar effekt på projektet.

Risken för tillkommande arbeten och ändringar bedöms numera vara relativt låg då projektet snart övergår i den sista etappen. Dock kvarstår produktionsrisker som den enskilt största riskposten, vilka bevakas noga tillsammans med entreprenören.

**Slut**



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-11-10
Lars Cha, Avdelningschef	2021-11-10