

Handläggare
Magnus Karman
Telefon: 0850827036

Till
Fastighetsnämnden
2022-06-14

Ombyggnad av Kanalhuset till stadsinterna möteslokaler, Pilträdet 12

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Ombyggnad av Kanalhuset till stadsinterna möteslokaler, Pilträdet 12, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Sammanfattning

Kanalhuset har sedan 2007 fungerat som kontorslokaler för fastighetskontoret. Kontoret har nu flyttat till Tekniska nämndhuset vilket innebär att byggnaden är tomställd.

Fastighetskontoret får ofta förfrågningar från stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag om interna möteslokaler och tillfälliga arbetsplatser. Därför har möjligheten att iordningsställa Kanalhuset till detta ändamål utretts.

Statusbesiktning har visat att de tekniska systemen uppnått sin förväntade livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att uppnå en fullgod inomhusmiljö. Oavsett fortsatt nyttjande av byggnaden är en renovering nödvändig. Dessutom behöver en ytskiktsrenovering genomföras. Fastighetskontoret vill passa på att åtgärda detta när byggnaden står tom.

Fastighetskontoret planerar att med projektet skapa en stadsintern mötesplats med möteslokaler och tillfälliga arbetsplatser. Kanalhuset beräknas kunna inrymma omkring 25 konferensrum, 15 samtalsrum, 70 kontorsplatser och 40 loungeplatser.

Genom projektet förväntas stadens behov att hyra externa konferenslokaler och tillfälliga arbetsplatser minska.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1

Ärendet

Bakgrund

Kanalhuset på fastigheten Pilträdet 12 byggdes som ett tillägg till övriga hus inom området för vårdmottagningar och stod klart 1893. Byggnaden har sedan dess haft många olika anpassningar och nyttjandeformer. Sedan 2007 har byggnaden varit kontor för fastighetskontoret.

Kommunfullmäktige beslutade 2018 om upprustning och modernisering av Tekniska nämndhuset. Det beslutades även om att samtliga tekniska förvaltningar inom staden skulle samlokaliseras i fastigheten. Fastighetskontoret har under våren 2022 flyttat till Tekniska nämndhuset och Kanalhuset är därmed tomställt.

Fastighetskontoret får ofta förfrågningar från stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag om interna konferenslokaler och tillfälliga arbetsplatser. Därför har möjligheten att iordningsställa Kanalhuset till ändamålet utretts.

Tidigare beslut

Inga tidigare nämndbeslut i ärendet är tagna.

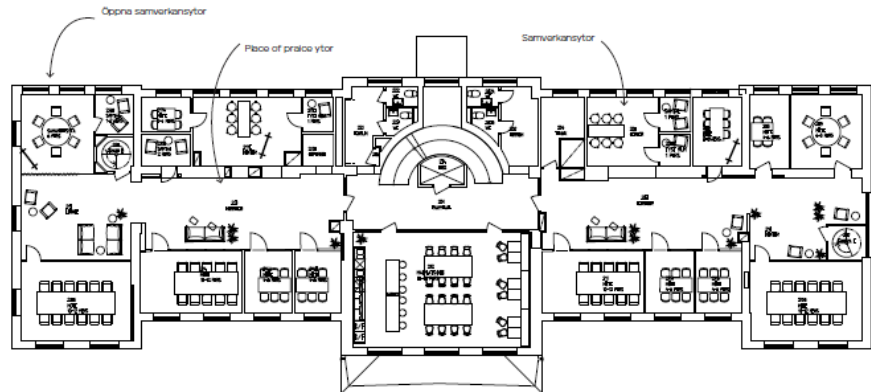
Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Byggnadens totalarea på cirka 1 800 kvm är fördelat på tre våningsplan och beräknas kunna inrymma omkring 25 mötesrum (6-50 deltagare), 15 samtalsrum (2-4 deltagare), cirka 70 kontorsplatser och 40 loungeplatser. Totalt kommer ungefär 400 personer kunna vistas i byggnaden samtidigt. Byggnaden behöver därför kompletteras med fler toaletter.

Förutom att renovera och anpassa byggnaden kommer en FM (Facility management) organisation behöva upprättas på plats i huset för att hantera bland annat service och städning.



Bild, plan 1 mötesrum (koncept)

En teknisk statusbesiktning och kapacitetsprovning har genomförts av de tekniska systemen. Besiktningen visade att systemen såsom brandlarm, ventilation och liknande har uppnått sin tekniska livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att uppnå en fullgod inomhusmiljö. Även ytskikten behöver renoveras.

Nästa steg är att påbörja en detaljprojektering med fördjupning inom vissa områden.

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras i enlighet med stadens miljöprogram och tillämpliga handlingsplaner. Projektet kommer även upprätta en anpassad miljöplan. Delar av befintlig inredning kommer återanvändas i projektet, till exempel skrivbord, konferensmöbler och stolar.

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet.

Investeringens mål och syfte

Tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag i form av en stadsintern mötesplats.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden* samt verksamhetsmål *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna*. Behovet för stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag att hyra externa konferenslokaler och tillfälliga arbetsplatser förväntas minska genom en effektiv lokalanvändning. Bokning och

genomförande av möten kan förenklas genom att nyttja stadens IT-miljö och dess egna centralt belägna lokaler.

Projektet bidrar också till att uppnå kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv*. Fastighetskontoret strävar efter att vara en attraktiv fastighetsägare genom att erbjuda renoverade och moderna lokaler.

Lokalerna renoveras till bli mer energieffektiva vilket bidrar till kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut	Q4 2022
Projektstart	Q1 2023
Färdigställande	Q4 2023

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi
Stadens alla fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag bör minska kostnaderna för externt inhyrda lokaler vid konferens och möten. Nämnder och bolag får med denna stadsgemensamma mötes- och arbetsplats framöver möjlighet att effektivisera sina permanenta lokalbehov och därmed skala ner den i vardagen förhyrda kontorsytan och kostnad för densamma

Risker och möjligheter

Att byggnaden är äldre kan innebära oförutsedda svårigheter vid renovering.

På grund av världsläget finns en risk för stigande materialpriser och leveranstider för byggmaterial. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret erfar att stadens interna behov av centralt placerade konferenslokaler och tillfälliga arbetsplatser är stort. Kanalhuset lämpar sig väl för denna typ av lokaler.

Iordningställande av en stadsintern mötesplats i Kanalhuset kommer

underlätta för stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma med genomförandebeslut i Q4 2022.

Slut

Bilaga

1. Ekonomisk redovisning – sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-06-01
Carina Jonsson, Avdelningschef	2022-06-01