

Projektdirektiv

Teknisk upprustning av Klamparen 11



Projektbakgrund

Byggnaden har tidigare haft hyresgäster som stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret som efter upprustningen av tekniska nämndhuset har flyttat in där. Nu används lokalen för evakuering och tillfälliga arbetsplatser åt hyresgäster som ska flytta in i tekniska nämndhuset när det står färdigt.

Byggnaden har inte haft något omfattande underhåll sedan byggåret 1985 och i princip alla tekniska system, yttre skal och ytskikt har uppnått sin tekniska livslängd. Byggnaden är i behov av en teknisk upprustning och kommer att tömmas inför påbörjandet av projektet. Fastighetskontoret erhöll i budget 2023 ett uppdrag att i möjligaste mån tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter och se över vilka lokaler som kan komma i fråga.

I enlighet med detta uppdrag har kontoret sett över sitt lokalbestånd och tagit fram ett antal lokaler som kan komma i fråga att hyra ut till stadens egna förvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag. Klamparen 11 är en sådan fastighet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar genom den tekniska upprustningen tillhandahålla en modern kontorsbyggnad som möter kommande verksamheters behov. Alla kontorsytor ses över för att skapa öppna moderna ytor med samtalsrum och mindre mötesrum. Ytterligare mindre kontorsplatser skapas genom att arkiv och förrådsytor minskas. Gymnastik- och motionslokalen ska behålla sin nuvarande planlösning men får ett uppdaterat utseende.

Den tekniska statusinventering som är gjord visar på brister avseende ventilation-, rör- och el-system. I samband med detta ska även komfortkylan via fjärrkylan ses över så att den implementeras med den nya ventilationslösningen. Styrsystem och brandsystem i huset är av äldre karaktär och behöver bytas ut. Undercentralen behöver uppdateras och ses över för byggnadens framtida behov.

Hissarna är av äldre karaktär och har renoverats i olika omgångar. En mer omfattande besiktning behöver därför göras och hissarna behöver troligen bytas ut.

Fasaden behöver en mer omfattande översyn då det bara har gjorts mindre åtgärder löpande när det exempelvis har lossnat stenar (nät har då satts upp som åtgärd). I samband med översyn av fasad kommer även taket att undersökas.

Eftersom fastighetskontorets egen ambition i de tekniska anvisningarna är att byggnader med försäkringsvärde över 100 mkr ska vara sprinklade så kommer det om möjligt installeras sprinklers genomgående i byggnaden.

Passersystemet har nyligen bytts ut i byggnaden då det varit nödvändigt men viss anpassning behöver göras efter ombyggnation för att få det att passa med nya den planlösningen.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner och kommer tillgodoseas i samband med upprustningen. Likt den samtida samhällsutvecklingen är det viktigt att byggnaden har ett hållbarhetsperspektiv, både vad det gäller ekonomi, miljö och socialt.

Byggnaden ska vara enkel att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för drift- och anläggningspersonal.

Byggnaden ska sträva mot att uppnå miljöbyggnad silver.

Projektet beräknas pågå fram till Q2 2026.

Intressenter

Intressenter i projektet utgörs av flertalet potentiella stadsinterna fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag som idag hyr lokaler hos extern hyresvärd.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Kungsholmen.

Byggnaden är belägen på fastigheten Klamparen 11 med adress Pipersgatan 43.



Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Stadens miljöprogram 2020 – 2023
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Stadens byggnadsordning och arkitekturpolicy
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad

Investeringens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori Kontor.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla* genom att tillhandahålla kontor för stadens verksamhet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb* genom att utföra sitt arbete i moderna lokaler.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Genom detta projekt följs nämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Utredningsorganisation

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets interna projektprocess.
- Blivande hyresgäster deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov för deras respektive verksamheter.
- Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av representanter från både fastighetskontoret och blivande hyresgäster.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbete från Q2 2023
Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden Q4 2023

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Fastighetsekonomi

Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad.

Åtgärder på tekniska installation, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem bedöms kunna minska byggnadens energianvändning.

Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret och stadens interna hyresgäster.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets utökade investeringsplan för år 2023.

Risker och möjligheter

Följande risker för projektet har identifierats:

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Hyresgäster saknas	4	4
Inflationen och ökande byggpriser	3	4
Okända problem i äldre byggnad	2	3
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	3	3
Tidsförskjutning	2	3
Fuktinträngning som är svår att hantera	4	4

SWOT-analys

Styrkor

- Gymnastik- och motionslokal för skolor och privatpersoner.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av verksamheter.

Svagheter

- Brist på bilparkeringsplatser i närheten.

Möjligheter

- Närheten till fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelar och bolag i tekniska nämndhuset ger chans för utökat samarbete.
- Enkelt anpassningsbara ytor verksamhetsförändringar.

Hot

- Oklara vatteninträngningar som kan försvåra renoveringen.
- Osäkra inflyttningstider beroende på vilken hyresgäst som beslutas ska förhyra lokalen.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut.

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i ekonomisystemet Agresso och projekthantering sker i Antura.

Fastighetskontoret avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under Q4 2023 i fastighetsnämnden.