

Handläggare
Rikard Espling
Telefon: 08-508 267 63

Till
Fastighetsnämnden
2023-04-25

Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7

Lägesrapport 6

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del lägesrapport 6 avseende projekt ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

Sammanfattning

Ombyggnaden är nu inne i slutfas avseende planerade byggnadsarbeten i hus 1 och 2. Det återstår efterarbeten för ökad säkerhet såsom hyresgästanpassning samt markarbeten efter slutbesiktning av etapp 4.

Markarbetena samplaneras med stadsdelsförvaltningen och utemiljön kommer att påbörjas under tidig höst 2023 för färdigställande sommaren 2024.

Projektet följer i stort tidplanen och byggnadsarbetena beräknas färdigställas till hösten 2023. Vissa efterarbeten kommer att utföras under 2024.

Projektets totalprognos ligger kvar. Till och med februari 2023 har cirka 1 028 mnkr förbrukats.

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 Klamparen 11 (hus 9) och Pilträdet 12 (Kanalhuset) nyttjas för andra ändamål.



Tekniska nämndhusets olika fastigheter.

En preliminär total ombyggnadstid bedöms till cirka 5 år, 2018-2023. Byggnaderna töms inte helt, utan arbetet utförs i etapper med de flesta hyresgästerna kvar. Klamparen 8 iordningställdes för evakueringsändamål 2018.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

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).
- TI november och december 2017 fattades genomförande- beslut 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).
- Lägesrapport 4 godkändes av fastighetsnämnden i oktober 2021 (Dnr FSK 2017/396).
- Lägesrapport 5 godkändes av fastighetsnämnden i maj 2022 (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 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 skrivbordsplatser.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Samarbete övriga förvaltningar

Projektet har sedan start haft ett verksamhetsprojekt som arbetat med programfrågor, 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 med start hösten 2023.

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.

Genom bytet till takmatta har behovet av kopparfällor och risken för spridning av kopparjoner i dagvattnet utgått.

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 elladdplatser i garaget men 2019 ändrades detta till 50 stycken på grund av besparingsskäl. Projektet kunde under hösten 2020, utöka antalet laddplatser till totalt 75 stycken i garagen. Under våren 2023 utökas platserna med ytterligare 6 till 81. Detta motsvarar de tekniska förvaltningarnas behov av elbilar för överskådlig framtid.

Återbruk av möbler och utrustning genomförs i verksamhetsprojektet som löper parallellt med ombyggnaden. Det som inte kunnat återbrukas av tekniska nämndhuset har skickats till stadens skolor för återbruk. Viss dyrbar utrustning har omplacerats för återanvändning i andra projekt till exempel Eriksdalsbadet. Tekniska nämndhuset har även kunnat ta emot material från andra projekt till exempel betongplattor till markarbeten.

Investeringens mål och syfte

Målsättningen är att skapa cirka 1000 arbetsplatser i flexibla lokaler med en god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning, med bibehållna estetiska och antikvariska värden. Därtill skapa förutsättningar för att behålla och utveckla en god service till stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla* genom att skapa en modern arbetsplats, där lokaler och utformning av arbetsmiljön, kan stödja och stärka samarbete, 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 att uppfylla tidigare inriktningsmål *Ett demokratiskt hållbart Stockholm* genom ombyggnaden skapas en god arbetsmiljö med effektiva och tillgängliga lokaler.

Projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* genom att förbättra byggnadens energi- och miljöprestanda som minskar byggnadens belastning på miljön.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden* genom att minska på hyrda ytor per arbetsplats så bidrar projektet till ekonomisk hållbarhet över tid.

Övergripande viktiga händelser

I december 2021 färdigställdes solcellsanläggningen på hus 5, anläggningen togs i drift under våren 2022. Solceller på de övriga högre husens tak monterades under 2022. Besiktning och därefter inkoppling sker i april 2023 för hus 3 och 4. Anläggningen på hus 1 kan först kopplas in när hela ombyggnaden av hus 1 är klar det vill säga i oktober 2023.

Plan 2-9 i etapp 3 (högdels hus 5) slutbesiktigades i januari 2022. Under februari och mars slutfördes även byggnadens fasadarbeten och ytorna möblerades. De gemensamma mötesrummen på plan 3 togs i bruk i mars och under april flyttade miljöförvaltningen in i sina nya lokaler. I maj flyttade fastighetskontoret in i sina nya lokaler i hus 5.

Det nedre garaget färdigställdes under mars 2022 och de övre garaget kunde tas i bruk i augusti 2022 med renoverat golv och nya ytskikt.

Den fjärde och sista etappen (främst hus 1 & 2) påbörjades den 1 februari 2022 enligt plan. En provisorisk entré och reception på innergården togs i bruk i slutet på april då byggnadsarbetena påbörjades i huvudentrén och receptionsytorna.

Under våren 2023 är fokus på planering av slutskedet samt övergripande funktionsprovning av etapp 4 samt hela fastigheten. Vi har även arbetat med frågan om hur terrassen på hus två ska användas. Vi har nu beslutat att låta hiss 4 var kvar med ett översta stannplan på terrassen. Rivning av den gamla överbyggnaden till matsalen pågår. Hiss 4 beräknas kunna tas i drift i oktober 2023. Detta innebär att arbeten med hiss 4 undantas i slutbesiktning i mitten av september.

Vi planerar för att öppna receptionen i den nya huvudentrén i slutet av september 2023 inklusive de nya konstverken i entrén. Vissa arbeten med att återställa efter rivning av den tillfälliga receptionen kommer att utföras under oktober och november. Även dessa arbeten undantas i besiktning i september.

Vi planerar även för att öka byggandens säkerhet genom efterarbeten installera ”speedgates” samt kameraövervakning. Detta sker samtidigt som vi ser över samtliga portar och dörrar framförallt i de lägre planen.

I hus 1, som har externa hyresgäster med särskilda krav kommer viss anpassning av en del lokaler att ske genom efterarbeten under hösten eller våren 2024.

Slutligen inleds arbeten med mark, dränering och avlopp under sena våren och sommaren. Arbetet med finplanering planeras under 2024 i samverkan med Kungsholmens stadsförvaltning. Detta avser parken och gång- och cykelbanan längs kanalen.

Avvikelser

Inga

Kommande period

I vår avetableras byggbodar med mera inför arbeten med VA och mark.

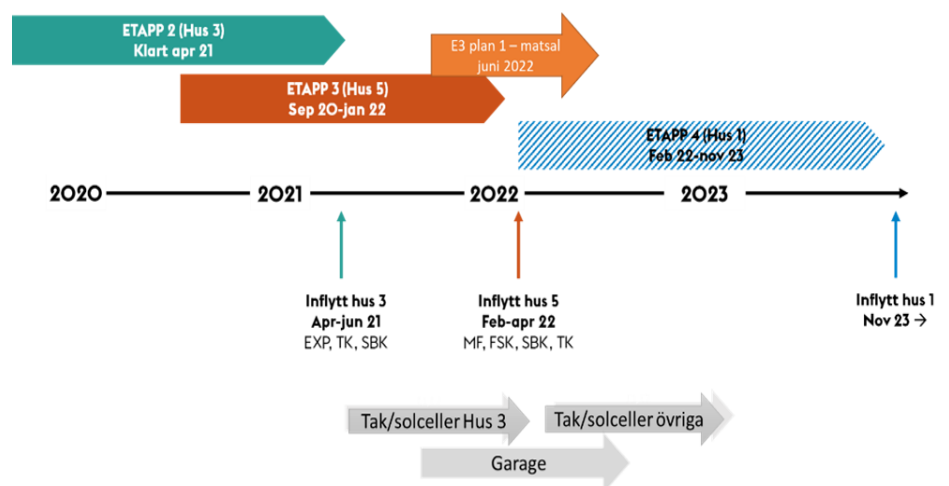
Arbeten i hus 1 och 2 är inne i slutskedet; besiktningar, driftsättning samt samordnad provning inför slutmöte i mitten av september.

Efter övertagande av lokalerna utförs möblering, arbeten med AV-utrustning samt inflyttning. Parallellt med dessa arbeten slutförs montage och driftsättning av hiss 4 samt återställning av galleriagång med mera.

Det kommer att utföras efterarbeten framförallt avseende säkerhet under hösten och eventuellt våren 2024.

Preliminär tidplan

Projektet följer tidsplan enligt nedan



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.

I februari, i samband med fastighetskontorets arbete med underlag till budget för 2023 med inriktning för 2024 och 2025, gjordes bedömningen att projektets totalprognos, kunde justeras ned med 93 mnkr. Vid samma tillfälle gjorde fastighetskontoret bedömningen att aktiveringsdatum för projektet kommer att kunna tidigareläggas.

Prognossänkningen avser minskade utgifter för möbler, utrustning, flytt och evakuering samt yttre renoverings-arbeten.

Projektorganisationen kunde genom dialog med de tekniska förvaltningarna och god planering återanvända en hel del möbler och inredning. Samverkansarbetet med entreprenören har sedan byggstarten 2018 löpande förbättrats och utvecklats.

Projektorganisationen arbetar nu mycket effektivt med kostnadsuppföljning, riskanalys och tidsstyrning vilket starkt har bidragit till prognossänkningen.

Till och med februari 2023 har cirka 1 028 mnkr upparbetats. Av de nedlagda utgifterna har ca 51 mnkr resultatförts år 2021 och 2022 då de utgör ej aktiverbara investeringsutgifter.

Risker och möjligheter

Projektet arbetar löpande med att identifiera, utvärdera och hantera risker. Riskerna kostnadsbedöms och redovisas till styrgruppen tillsammans med aktuell budgetreserv. Projektet är inne på den sista etappen och risken för större oförutsedda konsekvenser bedöms som låg.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-04-13
Lars Cha, Avdelningschef	2023-04-13