

Handläggare
Magnus Karman
Telefon: 08-50827036

Till
Fastighetsnämnden
2023-04-25

Teknisk upprustning av Klamparen 11

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning av Klamparen 11, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.

Sammanfattning

Byggnaden Klamparen 11 är i stort behov av upprustning då i stort sett alla tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Fastighetskontoret planerar en genomgående upprustning av byggnadens tekniska installationer, yttre skal och ytskikt. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas för att möjliggöra en bättre tillgänglighet och tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras utifrån hyresgästbehov.

Tilltänkt hyresgäst är någon eller några av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag som idag innehar externa hyreskontrakt. Avsikten är att tillskapa cirka 250 arbetsplatser i öppen planlösning med mötesrum och samtalsrum dimensionerat för blivande verksamhet. Gymnastik- och motionslokalen renoveras och kommer kunna nyttjas av både stadsinterna hyresgäster runt kvarteret Klamparen och skolor med behov.

Utgift för utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut bedöms till 10 mnkr.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Klamparen 11 är belägen på Pipersgatan 41 på Kungsholmen. Byggnaden fungerar idag som kontor samt inrymmer en gymnastik- och motionslokal. Byggnaden har inte genomgått något större underhåll sedan byggåret 1985 och i princip alla tekniska system, yttre skal och ytskikt har uppnått sin tekniska livslängd. Fastighetskontoret avser att renovera byggnaden till dagens standard för att sedan hyra ut som kontorslokaler till någon eller några av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret tillskapar en modern byggnad som möter kommande verksamheters behov. Alla kontorsytor kommer 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 utformning men får ett uppdaterat utseende.

Den tekniska statusinventering som är gjord visar på stora brister avseende ventilation, rör och elsystem. 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 ska 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 granskning kommer att genomföras.

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

Eftersom fastighetskontorets egen ambition är att byggnader med försäkringsvärde över 100 mnkr ska vara sprinklat så kommer det om möjligt installeras sprinklers genomgående i byggnaden.

Passersystemet har nyligen bytts i huset men viss anpassning behöver göras efter ombyggnation för att passa med den blivande planlösningen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner och kommer tillgodoses 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 driftpersonal.

Byggnaden ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver. Projektet beräknas pågå fram till Q2 2026.

Investeringens mål och syfte

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.
- Långsiktig hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Preliminär tidplan

Utredningsarbete från	Q2 2023
Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden	Q4 2023
Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	Q2 2024
Produktionsstart	Q4 2024
Projektavslut	Q1 2026

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. Att fler förvaltningar hyr från stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

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

Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2023.

Risker och möjligheter

Risker

Risk finns kring de stadsinterna hyresgäster, då dialogerna mellan förvaltning och hyresgäster är positiva men det finns inga undertecknade hyreskontrakt än. Sannolikt kommer risken inte utlösas ur ett ekonomiskt perspektiv, då kontorsbyggnadens adress möjliggör för enkel uthyrning till externa aktörer.

Risk	Konsekvens	Notis
Hyresgäster saknas	Hög	Fastighetskontoret behöver ta kontakt med de potentiella hyresgästerna och påbörja arbetet med dem snarast. Desto längre tid det tar desto större risk för försening av projektet.
Inflationen och ökande byggpriser	Hög	En oklarhet i dagens samhälle.
Okända problem i äldre byggnad	Låg	En risk föreligger men inte så hög eftersom byggnaden är från 1985.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	Hög	Flera utav renoveringsbehoven är kritiska och måste åtgärdas snarast.
Tidsförskjutning	Låg	Kan påverka vilka hyresgäster som kan vara möjliga då befintliga avtalstider inte stämmer överens med projektet vid försening.
Fuktinträning som är svår att hantera	Hög	Klamparhallen riskerar att stängas tidigare redan i dag på grund av orsaker av fuktinträningen.

Möjligheter

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete.
- Tillskapandet av ytor som är lätta att anpassa möjliggör för verksamhetsförändringar.
- Gymnastik- och motionslokal för skolor och privatpersoner.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av verksamheter.

Hållbarhet och kvalitet

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Jämställdhet och jämlikhet

I ombyggnaden ingår att skapa könsneutrala utrymmen för att främja jämställdhet.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag. Projektet är en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen som planeras att inrymma moderna upprustade kontorslokaler för stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under Q4 2023.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-04-14
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-04-14