

Handläggare
Magnus Karman
Telefon: 08-50827036

Till
Fastighetsnämnden
2023-05-23

Teknisk upprustning av Separatorhuset, Klamparen 8, Utredningsbeslut

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning av Klamparen 8, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 8 mnkr.

Sammanfattning

Separatorhuset på fastigheten Klamparen 8 är i stort behov av upprustning då de flesta tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Inom projektet kommer byggnadens befintliga ytor och planlösningar anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet och tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras utifrån ett hyresgästbehov. Tidigare, år 2017, har ytskikt iordningställt under en mindre omfattande renovering.

Tilltänkt hyresgäst är någon eller några av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag som idag har externa hyreskontrakt. Avsikten är att tillskapa cirka 200 arbetsplatser i öppen planlösning men även arbetsrum för färre personer samt individuella arbetsrum. Även mötesrum och samtalsrum dimensioneras för blivande verksamhet.

Byggnaden är blåklassad enligt stadsmuseet klassificeringssystem, vilket är den högsta klassningen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Utgift för utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut bedöms till 8 mnkr.

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden uppfördes som huvudkontor åt AB Separator år 1899-1901 och har huvudsakligen fungerat som kontor. Byggnaden har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Under den senaste tiden har byggnaden fungerat som evakueringslokal för miljöförvaltningen under tiden teknisk nämndhuset renoverades. Nu är byggnaden tomställd i väntan på upprustning.

Byggnaden delrenoverades under 2017 för att fungera som evakueringslokal. I denna renovering iordningställdes de flesta ytskikt, fönster och fasader. Renoveringen omfattade inte de tekniska systemen som nu uppnått sin livslängd. Byggnaden är därför i behov av en större teknisk upprustning.

Fastighetskontoret erhöll i budget för 2023 ett uppdrag att i möjligaste mån tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. I enlighet med uppdraget har kontoret sett över sitt lokalbestånd och tagit fram ett antal lokaler i byggnader som kan komma i fråga att hyra ut till stadens egna fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar samt bolag. Klamparen 8 är en sådan fastighet.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar tillskapa en modern byggnad som möter verksamhetens behov och som samtidigt bevarar och skapar förutsättningar att förvalta byggnadens kulturhistoriska värden.

Inom projektet ses alla ytor över för att tillskapa öppna moderna kontorsytor, samtalsrum samt mindre mötesrum. Eftersom byggnaden har stora begränsningar i konstruktionen planeras utökning av kontorsplatser där det är möjligt.

Den tekniska statusinventering som är gjord visar på stora brister i ventilations-, rör- och elsystem. I samband med renoveringen ska även komfortkyllan via fjärrkyllan installeras med ny ventilationslösning om möjligt. Styrsystem och brandsystem i huset är av äldre karaktär och kommer bytas ut.

Fönstren är inte täta och alternativa lösningar för att åtgärda dessa utreds för spara energi. Hissarna är av äldre karaktär och har renoverats akut i olika omgångar och en mer omfattande översyn behöver göras.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Eftersom fastighetskontorets egenambition i de tekniska anvisningarna anger att byggnader med försäkringsvärde över 100 mkr ska vara sprinklat så ska det om möjligt installeras genomgående i byggnaden.

Passersystemet har bytts i huset då det var akut men viss anpassning behöver göras efter ombyggnation för att få det att passa med den nya planlösningen.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner som tas omhand i projektet. Likt den samtida samhällsutvecklingen är det viktigt att byggnaden har ett hållbarhetsperspektiv, både vad det gäller ekonomi, miljö och socialt.

Byggnaden skall 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.

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 möjliggöra 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. Byggnadens energivärden minskar med hjälp av 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	Q3 2024
Projektavslut	Q2 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 8 mnkr.

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

Risker och möjligheter

Risker

Risk finns kring de potentiella stadsinterna hyresgästerna. Dialogerna mellan förvaltning och potentiella 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	Mellan	Fastighetskontoret har kontaktat potentiella hyresgästerna och behovsanalyser samlas in.
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 delvis renoverad under 2017 inför evakuering av hyresgäster i tekniska nämndhuset.
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	Mellan	Flera utav renoveringsbehoven som inte åtgärdades i tidigare renovering 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.

Möjligheter

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete.
- Mer energieffektiv byggnad.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Samnyttjande med Klamparen 11 konferens och reception

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.

Antikvariska aspekter

Byggnaden är blå enligt stadsmuseets klassificering, vilket är den högsta och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och ska användas som beslutsunderlag i det

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

kommande projektet. I vårdprogrammet beskrivs såväl exteriöra som interiöra höga kulturhistoriska värden.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag. Projektet ingår som 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 Teknisk upprustning av Klamparen 8

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-05-11
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-05-11