

Handläggare
Magnus Karman
Telefon: 08-50827036

Till
Fastighetsnämnden
2023-05-23

Åsa Härkegård
Telefon: 08-508 333 33

Utbildningsnämnden
2023-05-23

Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler

Reviderat inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden anmäler inriktningsbeslutet till utbildningsnämnden.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Utbildningsförvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut för inhyrning av lokaler i Pilträdet 11, hus 06, (Hantverkargatan 2H) till en uppskattad tillkommande första årshyra år enligt bilaga 1.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa underlag för genomförandebeslut till en kostnad enligt bilaga 1.
3. Utbildningsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Fastigheten Pilträdet 11, hus 06, (Hantverkargatan 2H) är i stort behov av upprustning då i stort sett alla tekniska installationer har uppnått sin livslängd. Fastighetskontoret planerar en genomgående upprustning av byggnadens tekniska installationer, bärande stomme och ytskikt. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet och tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras utifrån ett hyresgästbehov. Fastighetskontoret samarbetar med utbildningsförvaltningen som ska förhyra lokalerna för att få bästa möjliga resultat. Tanken är att tillskapa cirka 120 arbetsplatser i öppen planlösning, mötesrum i varierande storlek för mellan 4-12 deltagare samt ett större mötesrum för flera. På våningsplanen finns även mindre samtalsrum dimensionerade för verksamheten.

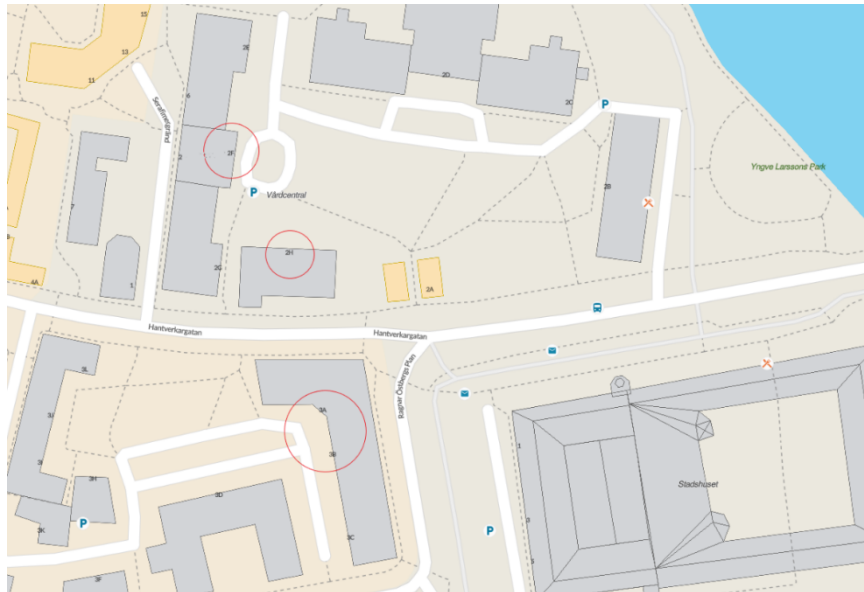
Utbildningsförvaltningen hyr i dag kontorslokaler på Hantverkargatan 3A-C, som är i stort behov av underhållsåtgärder. Förslaget innebär att utbildningsförvaltningen får tillgång till en kontorsmiljö som är bättre anpassad till verksamhetens behov. Förändringen innebär även en effektivisering av förvaltningens totala kontorsyta. Tillsammans med lokalerna på Pilträdet 11 hus 05 (Hantverkargatan 2F) skapar inhyrningen förutsättningar för fler framtida lokaleffektiviseringar.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden på fastigheten Pilträdet 11 uppfördes åren 1910- 1911 som en ny operationsbyggnad för Kungliga Serafimerlasarettet och var en utvidgning av den kirurgiska kliniken. Byggnaden är på 2176 kvm varav 1942 kvm är lokalarea. Ursprunglig arkitekt var Ludvig Pettersson. Huset byggdes om 1930 och byggdes till 1960 med en fönsteraxel åt öster. När Serafimerlasarettet lades ner på 1980-talet renoverades huset och förbindelsen med den stora kirurgiska kliniken revs, liksom många av de andra förbindelserna mellan byggnaderna i kvarteret Pilträdet.



Utdrag från hitta.se

De senaste åren har byggnaden använts för vårdverksamheter. En dialysklinik, en rehabiliteringsmottagning samt en metadonklinik har inrympts i lokalerna. Dialysverksamheten har gått hårt åt avloppssystemet som vid undersökning upptäcktes uppnått sin tekniska livslängd och är i behov av akut åtgärd. Vid denna undersökning konstaterades att ytterligare tekniska installationer, så som ventilation, el och brand uppnått sin tekniska livslängd. Därför beslutades att en total renovering behöver göras.

Efter renovering planeras byggnaden inrymma kontorslokaler för utbildningsförvaltningen varför lokalerna kommer verksamhetsanpassas för utbildningsförvaltningen.

Utbildningsförvaltningen hyr i dag kontorslokaler av fastighetskontoret i fastigheten Glasbruket 3 (Hantverkargatan 3 A-C) som är i stort behov av underhållsåtgärder. Lokalerna utgörs idag till stor del av mindre arbetsrum för 2-4 personer vilket inte är optimalt för organisationens behov. Det sitter cirka 170 medarbetare här idag. Samtidigt saknas andra funktioner, framför allt mötesrum i olika storlekar samt mindre samtalsrum.

De senaste åren har graden av distansarbete bland utbildningsförvaltningens medarbetare ökat. Många medarbetare har dessutom roller som innebär regelbundna verksamhetsbesök i skolorna och begränsad tid på kontoret. Det finns därmed ett behov av att nyttja kontorsarbetsplatserna mer flexibelt.

Bytet av lokaler innebär att utbildningsförvaltningen får tillgång till en kontorsmiljö som är bättre anpassad till verksamhetens behov. De nya lokalerna möjliggör ett flexibelt arbetssätt utan personliga arbetsplatser, vilken skapar möjligheter till effektivare nyttjande av lokalytan. Förändringen innebär även en minskning av utbildningsförvaltningens totala kontorsyta med 221 kvm.

Tidigare beslut

2017, internt utredningsbeslut, Fastighetskontoret,
2018-09-13, Inriktningsbeslut (dnr: FSK 2018/239). Beslutets inriktning var mot en vårdbyggnad där Region Stockholm skulle förhyra vilket dock aldrig blev av.

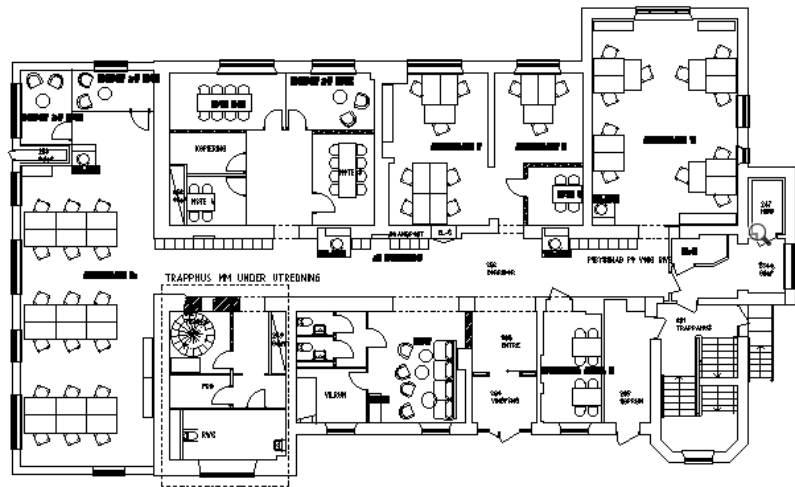
Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med utbildningsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2023-04-18.

Beskrivning av projektet

Den senaste större renoveringen av byggnaden utfördes på 1980-talet och de tekniska systemen som exempelvis ventilation, el, VA och brand, har nu uppnått sin livslängd. Fastighetskontoret planerar en genomgående upprustning av byggnadens tekniska installationer, bärande stomme och ytskikt. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet, tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras utifrån kommande utbildningsförvaltningens behov.

I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till kontorslokaler för utbildningsförvaltningen. Lokalerna dimensioneras för cirka 170 medarbetare med ett flexibelt arbetssätt, vilket motsvarar behovet för samma antal medarbetare som i dag sitter på Glasbruket 3 (Hantverkargatan 3 A-C). Cirka 120 arbetsplatser tillskapas i en öppen planlösning liksom ett flertal mötesrum i varierande storlek. På våningsplanen finns även mindre samtalsrum dimensionerade för verksamheten.



Konceptskiss plan 2

Ventilationssystemet kommer att bytas ut till ett system som tillgodoser hyresgästbehovet utifrån lokalernas tilltänkta verksamhet och användningsområde. Det befintliga elsystemet ska renoveras för att uppfylla myndighetskrav. Värmesystem kommer att rustas upp till gällande byggstandard.

Fastigheten har idag en del tekniska system ihop med andra byggnader, så som el och värme, vilket ska ses över. En delning till separat försörjning och mätning ska göras för att möjliggöra en bättre uppföljning och för att kunna mäta effektiviseringar som görs i projektet.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Arbetsmiljö

I samband med renoveringen kommer befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamålsenliga ytor.

Jämställdhet och jämlikhet

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

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöpolicy och har som ändamål att skapa en större energieffektivitet genom att byta ut äldre material

och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Ambitionen är att det långsiktigt ska leda till minskade drift- och underhållskostnader.

Alla material kontrolleras enligt byggvarubedömningen. Återbruk görs där det är möjligt, till exempel kommer stora glaspartier i byggnaden med dörrar som idag avgränsar kontorsyta från trapphus återbrukas.

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.

Mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden anpassas för utbildningsförvaltningen och är en effektivisering av förvaltningens totalyta.

Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom återvinning vid uppvärmning av lokaler samt genom lägre energiförbrukning.

Personaleffektivisering kommer uppnås genom mindre servicebehov efter renovering vilket även kommer leda till kostnadseffektivisering gällande drift -och underhållskostnader.

Utbildningsförvaltningens mål med projektet är att få ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler med en god arbetsmiljö. Lokalerna planeras utifrån ett flexibelt nyttjande, utan personliga arbetsplatser, med en väsentligt större variation av rum än dagens kontorsmiljö på Glasbruket 3 (Hantverkargatan 3 A-C).

Den ökade tillgången till mötesrum innebär även en förbättring för utbildningsförvaltningen som helhet, då dessa kan samnyttjas med utbildningsförvaltningens kontorsarbetsplatser på Pilträdet 11 hus 05 (Hantverkargatan 2F). Utbildningsförvaltningen lämnar lokalerna på Glasbruket 3 (Hantverkargatan 3 A-C) i samband med genomfört projekt och därmed upphör det hyresförhållandet.

Parallellt med inhyrningen av lokalerna genomför utbildningsförvaltningen en översyn av det totala nyttjandet av befintliga kontorslokaler på Pilträdet 11 hus 05 (Hantverkargatan 2F). Målet är ett mer effektivt lokalnyttjande genom ett mer flexibelt arbetssätt.

Utbildningsförvaltningen har i dag också kontorsarbetsplatser på Lövholmsvägen i Liljeholmen, Fleminggatan och Hornsgatan. Ett effektivare nyttjande av lokalerna på Hantverkargatan kan på sikt också innebära ett minskat behov av andra lokaler.

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 ändamålsenliga lokaler.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål: *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatställning* 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 fastighetsnämndens 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

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut fastighetsnämnden	Q4 2023
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q1 2024
Produktionsstart	Q1 2024
Projektavslut	Q1 2025
Tillträde hyresgäst	Q1 2025

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.

Projektet kommer att medföra en ökad hyreskostnad för utbildningsnämnden eftersom det handlar om att genomföra

verksamhetsanpassningar till kontor som uppfyller funktionalitet och dagens arbetsmiljökrav. Hyressättningen utgår ifrån en kostnadsbaserad hyra med fastighetskontoret som hyresvärd och utbildningsförvaltningen som hyresgäst. Utbildningsförvaltningens nuvarande lokaler i Glasbruket 3 (Hantverkargatan 3 A-C) är nästa etapp i en mer omfattande upprustning av fastigheter på Kungsholmen som är nödvändiga utifrån lokalernas nuvarande skick. Detta kommer att leda till ökade hyresnivåer även om utbildningsförvaltningen skulle stanna kvar i nuvarande lokaler. Genom detta projekt effektiviseras utbildningsförvaltningens totala kontorsyta och förvaltningen undviker dessutom den evakueringen som skulle vara nödvändig.

Rubriken redogörs noggrannare för i den ekonomiska bilagan.

Risker och möjligheter

Risker

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen:

Risk	Åtgärdsförslag/kommentar
På grund av byggnadens tidiga byggnadsår finns risk för miljöfarliga ämnen.	Kontoret avser utföra en tidigarelagd rivning invändigt för att minimera denna risk.
Inflationen och ökande byggpriser	Kalkyleringen tar höjd för rådande omvärldsläge.

Möjligheter

Projektet möjliggör för fler arbetsplatser inom mindre yta och öppnar upp för att fler fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ska kunna flytta in till stadsinterna lokaler.

Genom utbildningsförvaltningens flytt till Pilträdet 11 hus 06 (Hantverkargatan 2H) möjliggörs kommande projekt i förvaltningens nuvarande lokaler på Glasbruket 3 (Hantverkargatan 3 A-C) som är i stort behov av upprustning.

Projektet möjliggör en höjning av byggnadens energiklassning genom energibesparingar som görs med nya tekniska installationer.

En upprustning av byggnaden bidrar även till att kulturhistoriska värden lyfts fram, vilket innebär att viktig kulturhistoria bevaras och tas omhand på ett bra sätt inför framtiden.

Projektet ger utbildningsförvaltningen möjlighet till ett mer effektivt lokalnyttjade. De nya lokalerna bygger på ett flexibelt arbetssätt utan personliga arbetsplatser. På så sätt kan den totala kontorsytan minska jämfört med i dag. Även befintliga kontorslokaler på Pilträdet 11 hus 05 (Hantverkargatan 2F) ska i framtiden nyttjas mer effektivt genom ett mer flexibelt arbetssätt. Detta skapar även möjligheter att på sikt avveckla delar av de externa kontorslokaler som i dag finns på andra adresser.

Förvaltningarnas analys

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

Plan för uppföljning

Ärendet kommer för utbildningsnämndens del att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 16 maj 2023. Utbildningsnämndens funktionshinderråd kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 17 maj 2023.

Genomförandebeslut planeras tas under Q4 2023.

Slut

Bilagor

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

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anna Lena Elisabeth, Holmdahl	2023-05-11
Anders Göran, Kindberg	2023-05-11