

Handläggare
Lina Lunell
Telefon: 08-50827085

Till
Fastighetsnämnden
2024-10-22

Teknisk upprustning och hyresgästanpassning av Kanalhuset, Pilträdet 12

Lägesrapport 1

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten avseende projekt Teknisk upprustning och hyresgästanpassning av Kanalhuset, Pilträdet 12.

Sammanfattning

För Kanalhuset har en statusbesiktning visat att de tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd. Genom projektet kommer dessa till stor del att ersättas eller kompletteras för att en fullgod inomhusmiljö ska uppnås. Samtliga ytskikt kommer att renoveras, ytterdörrar och fönster kommer att bytas och fasaden kommer att putsas om. Taket uppdateras till dagens krav med gångbroar och andra taksäkerhetsåtgärder.



Kanalhuset, Pilträdet 12

I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till ändamålsenliga kontorslokaler för stadsledningskontorets juridiska avdelning samt säkerhetsavdelning.

Entreprenaden som tilldelades under kvartal 1 2024 blev överprövad och dom har just meddelats från förvaltningsrätten. Detta har lett till en omfattande försening av projektet. Under tiden har dock säkerhetsdelen påbörjats, det vill säga del 2 av projektets projektering.

Ärendet

Bakgrund

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna bestånd. Fastighetskontoret har inventerat ett antal lokaler i det egna beståndet, till exempel Kanalhuset, för uthyrning till stadens egna fackförvaltningar samt bolag. Idag sitter stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelning i lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3. Dock är säkerhetsavdelningens befintliga lokaler för närvarande inte ändamålsenliga ur säkerhetssynpunkt utifrån placeringen i fastigheten. En inventering av de tekniska installationerna på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, har visat att dessa uppnått sin tekniska livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att uppnå en fullgod inomhusmiljö.

Det innebär att all verksamhet som bedrivs i byggnaden behöver evakueras. Dessa verksamheter är stadsledningskontoret och utbildningsförvaltningen. Möjliga evakueringslokaler finns i fastigheten på Hantverkargatan 3 I-L, Glasbruket 5. En evakueringslösning skulle dock medföra att verksamheterna behöver flytta två gånger under en 3-års period och skulle medföra stora verksamhetsstörningar samt dubbla flyttkostnader.

Tillsammans med fastighetskontoret har stadsledningskontoret tagit fram ett alternativ för stadsledningskontorets juridiska avdelning samt säkerhetsavdelning i Kanalhuset, Pilträdet 12. Fördelen med detta alternativ är att verksamheterna kan flytta dit permanent och därmed inte behöver flytta två gånger.

Kanalhuset kommer genom projektet anpassas efter stadsledningskontorets behov, däribland säkerhetsavdelningens krav.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut	FN	2022-06-14	FSK 2022/10
Inriktningsbeslut	FN	2023-09-26	FSK 2022/299
Reviderat Inriktningsbeslut 1	FN KS	2023-09-26 2023-10-04	FSK 2022/299 KS 2023/891
Reviderat Inriktningsbeslut 2	FN KS	2023-12-12 2023-12-13	FSK 2022/299 KS 2023/1195
Genomförandebeslut	FN	2024-01-23	FSK 2022/299

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Beskrivning av projektet

Byggnadens totalarea på cirka 1 800 kvm är fördelat på tre våningsplan. Plan 1 anpassas för mötesrum, matsal samt reception. Plan 2 iordningsställs för säkerhetsavdelningen och juridiska avdelningen. Plan 3 avses att i sin helhet nyttjas av juridiska avdelningen. Iordningställandet av lokaler för säkerhetsavdelningen kommer att ske efter underlag upprättade av hyresgästen.

Övergripande viktiga händelser

Projektering för del 1 färdigställd i kvartal 1, 2024.

Projektering för del 2 beräknas färdigt kvartal 3, 2024.

Avvikelser

Det förekommer en stor avvikelse i tidplan på grund av överprövat anbud. Överprovningen har pågått under sex månader. En mer exakt tidplan kan först anges när förvaltningsrättens utslag utretts.

Kommande period

Förvaltningsrätten har meddelat dom i ärendet i september 2024.

Förvaltningsrätten beslutade att upphandlingen får avslutas först sedan rättelse har gjorts. Kontoret utreder nu vidare utifrån förvaltningsrättens utfall och har tagit beslut om att avbryta upphandlingen. Skäl till beslutet är de nya förutsättningar som framkommit efter upphandlingen annonserades. Fastighetskontoret har för avsikt att inom kort annonsera upphandlingen på nytt.

Risker

Projektets tidplan är framskjuten på grund av att entreprenaden blev överklagad.

Tidplan

Uppskattad produktionsstart i genomförandebeslut var satt till kvartal 1 2024, med återflytt av hyresgäst under kvartal 1 2025. Tidplanen kommer att behöva justeras, uppskattad tidpunkt för produktionsstart är i nuläget okänd.

Ekonomi

Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut förutsatt att tidpåverkan inte blir för stor.

Samarbete övriga förvaltningar

Säkerhetsavdelningen hos stadsledningskontoret är aktivt medverkande i projektet med kravställning under hela projekteringen av säkerhetsdelen, del 2 i projektet.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Förvaltningschef	2024-10-15
Lars Cha, Avdelningschef	2024-10-14