

Handläggare
Torgny Westerberg
Telefon: 08-50826836

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler.

Lägesrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten avseende projekt *Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler.*

Sammanfattning

Byggnaden Pilträdet 11, hus 06, är i stort behov av en teknisk upprustning då samtliga installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Beslut fattades därför att utföra den aktuella ombyggnationen och byta samtliga tekniska system. Projektet är nu under produktion med planerad slutbesiktning i september 2025. Tidplanen är något förlängd då aktuell upphandling blev överprövad.

Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.



Pilträdet 11 Hus 06.

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden Pilträdet 11, hus 06, uppfördes som en ny operationsbyggnad, en utvidgning av den kirurgiska kliniken för Kungliga Serafimerlasarettet, och stod färdigt år 1911. Byggnaden är på 2 176 kvm varav 1 942 kvm är lokalarea. Ursprunglig arkitekt var Ludvig Pettersson.

Huset byggdes om år 1930 och byggdes till med fönster åt öster år 1960. Efter att Serafimerlasarettet lagts ner på 1980-talet renoverades byggnaden och förbindelsen med den stora kirurgiska kliniken revs, liksom många av de övriga förbindelserna mellan byggnaderna i kvarteret.

De senaste åren har byggnaden använts för vårdverksamheter såsom en dialysklinik, en rehabiliteringsmottagning samt en metadonklinik har inrymts i lokalerna. Särskilt dialysverksamheten har gått hårt åt avloppssystemet, som vid en undersökning upptäcktes ha uppnått sin tekniska livslängd och nu är i akut behov att åtgärdas. Vid denna undersökning konstaterades att ytterligare tekniska installationer så som ventilation, el och brand också uppnått sin tekniska livslängd och att en total renovering var nödvändig.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Inriktningsbeslut	FN	2018-09-13	FSK 2018/239
Inriktningsbeslut rev.	FN	2023-05-24	FSK 2018/239
Inriktningsbeslut rev.	UN	2023-05-25	UTBF 2023/503
Genomförandebeslut	FN	2023-11-14	FSK 2018/239

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret genomför en genomgående upprustning av byggnadens tekniska installationer, bärande stomme, ytskikt, fasad och tak. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet, tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras.

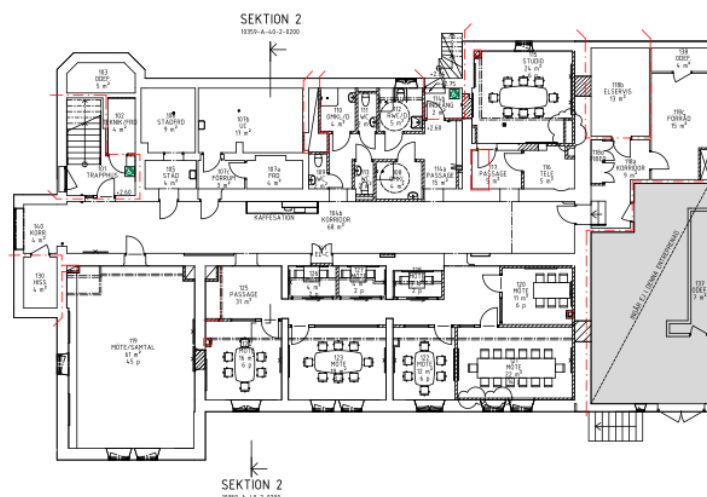
I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till kontorslokaler för utbildningsförvaltningen. Lokalerna dimensioneras för cirka 170 medarbetare med ett flexibelt arbetssätt, vilket motsvarar behovet för samma antal medarbetare som i dag sitter på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3. Cirka 120 arbetsplatser skapas i en öppen planlösning liksom ett flertal

mötesrum i varierande storlek. På våningsplanen skapas även mindre samtalsrum.

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

- *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla genom att tillhandahålla kontor för stadens verksamhet.*
- *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb genom att arbete möjliggörs i moderna ändamålsenliga lokaler.*
- *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning genom att byggnadens energivärden kommer att minska med hjälp av effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.*

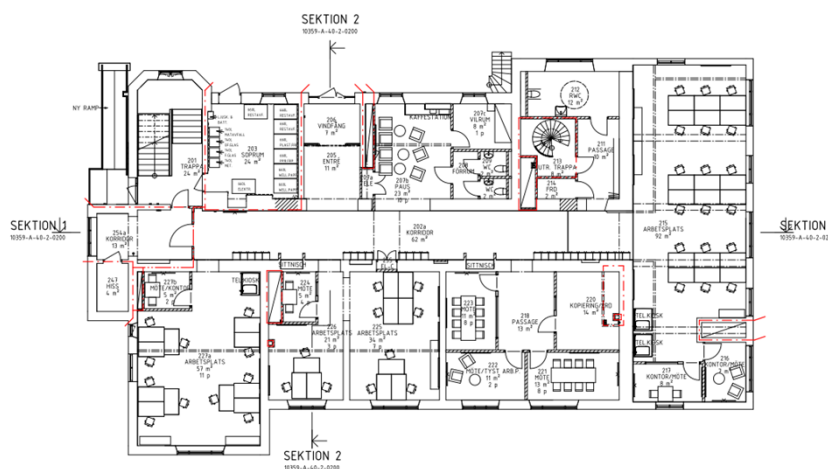
Genom detta projekt följs fastighetsnämndens huvudsakliga ansvar att tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter, samt bidra till en långsiktig hållbar fastighetsförvaltning med en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.



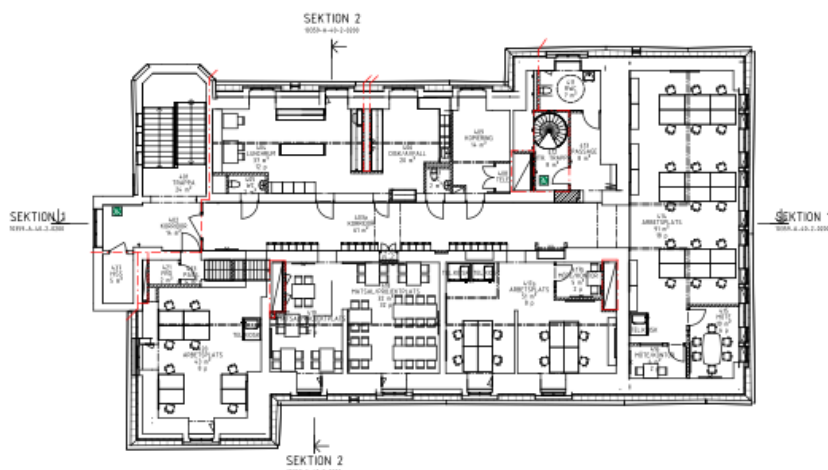
Våning med mötesrum.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Våning med kontor och mötesrum.



Våning med kontor och personalmatsal.

Övergripande viktiga händelser

Produktionsarbetet har påbörjats och kompletterande rivningsarbete är utfört. Nya avloppsrör är placerade under plattan i källaren och ska nu gutas igen samtidigt som övriga golvytor förbereds inför nästa moment. Exergi har utfört projekteringen av fjärrvärme och fjärrkyla och startmöte för produktionen är bokad. Därtill har Ellevio bytt vibrationsdämpare på sina apparater och ljudmätningar är utförda, möte för att gå igenom resultatet är inbokad.

Avvikelser

Inga avvikelser föreligger till dags dato.

Kommande period

- Golvjutningar och spacklingar
- Byggnation av väggar
- Genomgång av ljudmätningarna som Ellevio utfört.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Risker

Då det är en gammal byggnad kan saker uppkomma under projektets gång som inte var möjliga att se under projekteringen, särskilt då relationshandlingar är bristfälliga. Utrustningen i nätverksstationen som tillhör Ellevio avger både buller och ett elektromagnetiskt fält. Ellevio har åtgärdat bullret och vi inväntar mätningar. Risken finns att Ellevios maskiner inte uppfyller ljudkraven.

I ett kompletterande förfrågningsunderlag har skydd mot det elektromagnetiska fältet projekterats och kommer att utföras under produktionen. Om Ellevio ökar sin elproduktion är risken att det projekterade skyddet inte kommer att vara tillräckligt.

Fastighetskontoret avser att få Ellevio att ta ansvar för och bekosta både det elektromagnetiska fältet och ljudproblematiken.

Tidplan

Ursprunglig tidplan angav slutbesiktning och inflyttning under kvartal 1 2025. Tidplanen är något försenad och har förlängts på grund av att upphandlingen blev överprövad. Dom föll 2024-05-30 till fastighetskontorets fördel och kontrakt kunde tecknas med entreprenör. Överenskommen tidplan med hyresgäst anger slutbesiktning i slutet av kvartal 1 2025 med inflyttning under kvartal 2.

Ekonomi

Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-11-12
Lars Cha, Avdelningschef	2024-11-12