

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/1058)

Yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering m.m. på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset

Genomförandebeslut

Framställan från fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering med mera på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset till en investeringsutgift om 116 miljoner kronor inklusive index.
2. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden har den 19 juni 2018 föreslagit kommunfullmäktige att medge fastighetsnämnden rätt att genomföra projekt yttre renoveringsarbeten på Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 till en investeringsutgift om 116 miljoner kronor inklusive index.

Bristerna finns primärt i och på fasad, i mark avseende dränering samt i tak. Föreslagna åtgärder syftar till att långsiktigt säkerställa byggnadens tekniska status och ekonomiska värde. De föreslagna yttre underhållsåtgärderna

behöver utföras oberoende av framtida användning av Klamparen 7, och vissa av dem är akuta.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att föreslagna åtgärder är rimliga att genomföra i samband med ombyggnaden av Tekniska nämndhuset.

Mina synpunkter

Stockholm växer i rekordfart. En förutsättning för en snabb och hållbar stadsutveckling är att utveckla stadens tekniska förvaltningar för att kunna svara mot kommunfullmäktiges höga ambitioner att tillskapa 140 000 nya bostäder till år 2030 och mål om en klimatsmart och hållbarare stad. Det är därför av stor betydelse för staden att vi under mandatperioden tagit beslut för ombyggnationen av det tekniska nämndhuset. Moderniseringen av Tekniska nämndhuset skapar cirka 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en god arbetsmiljö och bra kvalitet i gestaltningen, samt ger förutsättningar för att behålla och utveckla en god service till stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm genom samlokalisering av förvaltningarna. Att huset kommer få god energiprestanda, blir klimatanpassat och inreds med kemikaliesmarta material är viktigt. Vi ser även att det skulle finnas ett värde att planera framåt för att huset i framtiden även på utsidan skulle kunna visa upp stadens hållbarhetsarbete genom smarta och hållbara utformningar, exempelvis genom solceller eller gröna tak och väggar.

Det befintliga Tekniska nämndhuset uppfördes under åren 1963-1965 och är i stort behov av en upprustning. Under de mer än femtio år som huset varit i bruk har inga större renoveringar eller moderniseringar genomförts. Detta visar sig nu i det stora behovet att renovera den yttre fasaden och dräneringen, något som kom att krävas oavsett den framtida användningen av byggnaden men skapar nu synergieffekter och samordningsvinster genom att det genomförs i och med den övriga moderniseringen av byggnaden. Då fastigheten är grönklassificerad är det av vikt att bevara de unika kulturhistoriska värdena i husets framställning samt kringliggande miljö och växtlighet redan i de tidiga skederna av renoveringen. Staden avråder användandet av koppar som byggmaterial då det bidrar till ökade kopparnivåer

i närliggande vattendrag, vi vill därför understryka vikten av att undersöka andra takmaterial i det fortsatta arbetet.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Cecilia Brinck (M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut återremitteras för vidare beredning enligt nedan.
2. Projektet med ett nytt Tekniskt Nämndhus utanför innerstaden återupptas, liksom arbetet med att tillskapa nya bostäder vid platsen för det befintliga Tekniska nämndhuset på Kungsholmen.
3. Därutöver anføres följande.

År 2013 fattade berörda nämnder ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt tekniskt nämndhus i nya Söderstaden och samtidigt utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsändamål. Den socialdemokratiska ledningen avbröt dock det projektet för något år sedan med hänvisning till att det blev för dyrt. Trots åtskilliga påpekanden, och en minoritetsåterremiss, har vi i oppositionen inte fått ta del av det underlag eller de siffror som legat till grund för det beslutet.

Det nu föreliggande förslaget ligger, i likhet med beslutet från 2013, på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller på berörda förvaltningar är dock begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott av bostäder och inte heller ger möjligheten att utveckla befintlig fastighet så att lokalerna blir ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard.

Den ursprungliga planen var att bygga ett hus där alla skulle få plats. Nu vill Socialdemokraterna istället lägga över en miljard kronor på ett hus som eventuellt inte ens kommer att rymma alla medarbetare. Det om något är ohållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Vår hållning är fortsatt att innerstaden vore betjänt av fler bostäder i centrala lägen, och att stadsdelar utanför innerstaden är betjänta av fler arbetsplatser. Detta gäller inte minst för Söderort, varför vi länge drivit linjen att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus i den delen av staden. Att flytta ut förvaltningslokaler från city är en därtill viktig strategisk åtgärd. Staden visar då tydligt, genom att flytta sina förvaltningar ut ur centrum, sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna.

Vi behöver fler arbetsplatser utanför innerstaden och vi vill se fler bostäder i City. Därför ska projektet med ett nytt Tekniskt nämndhus utanför innerstaden återupptas,

liksom arbetet med att tillskapa nya bostäder vid platsen för det befintliga Tekniska nämndhuset på Kungsholmen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering med mera på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset till en investeringsutgift om 116 miljoner kronor inklusive index.
2. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

Stockholm den 19 september 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I beslut den 19 juni 2018 godkände fastighetsnämnden förslag till genomförande för projektet yttre renoveringsarbeten på Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 och uppdrog åt fastighetskontoret att genomföra projektet. Samtidigt hemställde fastighetsnämnden ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, började byggas 1962 och invigdes 1965 för att användas som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess.

Kommunfullmäktige fattade den 19 mars 2018 genomförandebeslut för ombyggnad av Tekniska nämndhuset. Beslutet innebär att byggnaden även i framtiden ska användas som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. För detta ändamål renoveras lokalerna invändigt. Tekniska installationer, fönster med mera byts ut för att skapa moderna, flexibla och hållbara kontorslokaler.

I mars 2018 godkände fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om yttre renoveringsåtgärder på Tekniska nämndhuset Klamparen 7.

Fastighetsnämndens samråd med stadsledningskontoret anmäldes till kommunstyrelsens ekonomiutskott den 20 juni 2018. Inför inriktningsbeslutet hade brister på byggnadens exteriör konstaterats som inte har kunnat påvisas tidigare. Bristerna är enligt fastighetsnämnden inte relaterade till den anpassning som just nu förbereds för de tekniska förvaltningarnas verksamheter.

Bristerna finns primärt i och på fasad, i mark avseende dränering samt i tak. Även byggnadens grundläggning studeras. Föreslagna åtgärder syftar till att långsiktigt säkerställa byggnadens tekniska status och ekonomiska värde.

De nu föreslagna yttre underhållsåtgärderna behöver utföras oberoende av framtida användning av Klamparen 7, och vissa av dem är akuta. Det finns samordningsvinster i att genomföra yttre renoveringsarbeten samtidigt som huset byggs om för de tekniska förvaltningarnas behov; bygglogistiskt i form av effektivare nyttjande av etableringar/etableringsytor, rationella arbetsprocesser med mera. Det finns vinster även för hyresgästerna genom minskad tidsutsträckning för upprustningsarbeten.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 juni 2018 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande och ger fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projekt yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering m.m. på Tekniska nämndhuset till en investeringsutgift om 116 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa till kommunfullmäktige för godkännande.

Reservation anfördes av Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Hamid Ershad Sarabi (C) som hänvisade till reservation anförd av Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M).

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat 30 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, började byggas 1962 och invigdes 1965 för att användas som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess.

Under november och december 2017 togs genomförandebeslut ”Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7” i fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden. Den 19 mars godkändes ombyggnationen i kommunfullmäktige. I ärendet fastslås att byggnaden även i framtiden ska användas som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. För detta ändamål renoveras lokalerna invändigt. Tekniska installationer och inredning med mera byts ut för att tillskapa moderna, flexibla och hållbara kontorslokaler.

I mars 2018 godkände fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om yttre renoveringsåtgärder på Tekniska nämndhuset Klamparen 7. Inför inriktningsbeslutet hade brister på byggnadens exteriör konstaterats och som inte har kunnat påvisas tidigare inom ramen för normalt underhåll. Bristerna är inte heller relaterade till den anpassning som kontoret just nu förbereder för de tekniska förvaltningarnas verksamheter.

Bristerna hänförs primärt till i och på fasad, i mark avseende dränering samt i tak. Även byggnadens grundläggning studeras. Föreslagna åtgärder syftar till att långsiktigt säkerställa byggnadens tekniska status och ekonomiska värde.

De nu föreslagna yttre underhållsåtgärderna behöver utföras oberoende av den framtida användningen av Klamparen 7, och vissa av dem är akuta. Det finns samordningsvinster att genomföra de yttre renoveringsarbeten samtidigt som huset byggs om för de tekniska förvaltningarnas behov genom ett effektivare nyttjande av etableringar/etableringsytor, byggställningar, rationella arbetsprocesser med mera. Det finns vinster även för hyresgästerna genom minskad tidsutsträckning för upprustningsarbeten.

Mål och syfte

Åtgärden om yttre renoveringsarbeten på Klamparen 7 är motiverad utifrån kommunfullmäktiges mål om att Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar. Kortsiktigt innebär uteblivna investeringar bättre förutsättningar att uppvisa positiva ekonomiska resultat. Långsiktigt innebär det ökade utgifter, minskade värden och en sämre fungerande verksamhet. Stockholm ska under kommande år säkerställa att investeringar genomförs i nivå med de långsiktiga behoven i en växande stad.

De yttre renoveringsåtgärderna på fastigheten Klamparen 7 ska:

möjliggöra byggnadens användning i minst 50 år till

långsiktigt säkerställa byggnadens status och ekonomiska värde, samt undvika skada på människor och inventarier

ges god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden

Åtgärder

Fasad

Klamparen 7 är uppdelat i flera smala huskroppar, merparten med tegelklädda fasader. Tegelfasaderna karaktäriseras av partier med stora rektangulära öppningar för fönsterpartier som kontrasterar mot homogena tegelytor i byggnadens hörn och vissa gavlar. En speciell fasadrytmik erhålls genom att fönsterlägena följer varandra i vissa våningar för att sedan förskjutas. Tegelpelarna mellan fönstren är en sten breda, 25 cm, variationen i fönsterlägena gör att inte alla tegelpelare står centrerade över varandra i alla fasader. Teglet utgör endast fasadmaterial som är förankrat mot en betongstomme. Klamparen 7 är grönmärkt av Stockholms stadsmuseum och anses särskilt värdefull ur flera kulturhistoriska aspekter.

Genomförda undersökningar har påvisat en svag konstruktion i tegelfasadens upphängning ovanför fönster. Sprickor i liggfogar i skiften över tegelbalkarna beror i huvudsak på att många prefabricerade tegelbalkar sjunkit ner, vilket i sin tur orsakats av att tegelbalkarna och deras uppgångningar är felkonstruerade. Resultatet är att armering och upphängningstrådar i flera fall har utsatts för fukt med korrosion som följd.

Olika metoder har studeras för att hitta ett sätt att bära upp teglet ovanför fönstren. Alla metoder har för- och nackdelar. Sannolikt kommer projektet använda en s.k. KB-balk vilket innebär att en metallregel, bred som en halv tegelsten, fästes horisontellt ovanför fönstren med funktionen att bära upp nedersta tegelraden. Nackdelen med

denna metod är främst visuell. Även om regeln blir i färgnyans med fasad eller fönsterkarm tillförs något som inte finns idag. Ett annat angreppssätt är så kallad WB-metod innebärande att tegelstenar plockas ned ovanför fönstren för att åstadkomma en ny förankring.



Bilden visar en tegelbalk som sjunkit. Resultatet blir bland annat fogsprickor, korrosion och frostsprängning

Här kommer sannolikt ett antal tegelstenar behöva bytas ut till nya, vilket också kommer ge ett förändrat visuellt intryck av fasaden. Ytterligare metoder har utvärderats men inte bedömts tekniskt genomförbara. Projektets bedömning är att KB-balken ger minst visuell påverkan på byggnaden. Båda metoderna har bedömts likvärdiga kostnadsmässigt. Någon utvändig miljöinventering av byggnaden är ännu inte genomförd. Erfarenhetsmässigt kan byggnader från den här tidsperioden innehålla till exempel PCB, asbest och bly.

Dränering

I Klamparen 7 har förhöjda fuktvärden kunnat uppmätas i källarplan mot yttervägg i delar av huskomplexet. Funktionaliteten i byggnadens dränering är nedsatt, vilket inte är ovanligt efter drygt 50 år. Det finns också partier runt huset som har marklutning mot byggnaden, vilket bör åtgärdas. Det råder brist på ritningar och dokumentation om hur dräneringen är utförd. Inventeringar visar på en variation i utförandet av dräneringslösningar och dräneringsrör tycks saknas helt i vissa partier. Ett antal träd planterades när Tekniska nämndhuset var nytt, träd som nu vuxit upp med stora tillhörande rotsystem, vilka kan ha bidragit till en försämrad dränering när rötter växt in i dräneringsrören. Omfattningen av att förnya dräneringen utreds fortfarande. Av allt att döma kommer delar av marken runt Klamparen 7 behöva grävas upp. Dräneringssituationen mot Flemminggatan och Pipersgatan är sådan att det bör räcka med punktinsatser, medan mer omfattande åtgärder behövs mot sjösidan.

Tak

Klamparen 7 har ett plant tak med invändig avvattning. Byggnaden utrustades vid uppförandet i huvudsak med koppertak. Koppertak är ett exklusivt materialval som normalt sett har lång livslängd och ett begränsat underhållsbehov. En takutredning genomfördes på uppdrag av ombyggnadsprojektet för Tekniska nämndhuset 2016 som gav resultatet att taket var i gott skick i förhållande till ålder. Projektet fann dock anledning att göra en förnyad takutredning 2018. Den senare takinventering har visat ett onormalt högt slitage som i huvudsak beror på den svaga taklutningen. Tidigare provisoriska lagningar börjar också nå sin tekniska livslängd. Projektets preliminära bedömning är att taket behöver läggas om i sin helhet.



Taket är inåtlutande med nedsänkta rännदार. Under träbryggorna finns nedstänkta rännदार i kopparplåt.

Utifrån nu gällande myndighetskrav behöver taket kompletteras med taksäkerhetsanordningar för att säkerställa arbetsmiljön för de som vistas på taket. Med detta tillgodosett ska framtida takarbeten kunna utföras med god säkerhet.

Byggnadens fläkt- och torrtak har en takbeklädnad av gummiduk vars tekniska livslängd har uppnåtts. I samband med ombyggnadsprojektet för de tekniska förvaltningarna kommer ventilationen byggas om. Det innebär bland annat att nya fläktrum kommer att byggas på taket.

Tidsplan

För att skapa samverkansfördelar ska den yttre upprusningen av Klamparen 7 samordnas med projektet för ombyggnationen av Tekniska nämndhuset. Den yttre renoveringen förväntas pågå mellan 2019-2023.

Organisation

Fastighetskontoret projektleder yttre renoveringsarbeten. Samverkan med ombyggnadsprojektet förutsätts.

Ekonomi

Inom samtliga teknikområden - konstruktion, tak, fasad och dränering, pågår fördjupade utredningar och kostnadsbedömningar. Även teknik/metod för bristernas åtgärdande behöver i flera fall utvärderas och kostnadsbedömmas i förhållande till nytta och livslängd. En kostnadsbedömning för renoveringsåtgärderna innebär att det under 2018-2023 totalt bedöms åtgå för:

Fasad 70 mnkr

Tak 25 mnkr

Dränering 20 mnkr

Konstruktion 1 mnkr

Investeringen fördelad över tid: (i miljoner kr)

2018	2019	2020	2021	2022	2023
5	16	25	26	24	18

Investeringen ryms inom den kalkylerade hyresnivån för nya Tekniska nämndhuset som beslutades av berörda nämnder i nov-dec 2017, och i kommunfullmäktige den 19 mars 2018. Fastighetskontoret har i samband med förslag till underlag för budget 2019 med inriktning för 2020 och 2021 gjort bedömningen att åtgärderna kommer kunna inrymmas i den långsiktiga investeringsplanen.

Samråd

Kontoret har genomfört samrådsmöte med stadsledningskontoret under v.22 2018.

Risker

Kända risker i projektet är främst konsult- och entreprenadkostnader, högkonjunktur har bidragit till att en del kompetenser utgör trånga sektorer, vilket kan skapa förseningar och/eller fördyringar. Okända risker är bland annat byggnadens tekniska status. Ritningar saknas i flera delar och inte förrän man fysiskt börjar riva/bygga om framgår teknisk status till sin helhet. Kostnadsbedömningarna för respektive område fasad, dränering, tak och konstruktion är inte slutgiltiga, och inkluderar 10-20 procent för risker och oförutsett.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 augusti 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att föreslagna åtgärder är rimliga att genomföra i samband med genomförande av ombyggnaden av Tekniska nämndhuset.

Fastighetsnämnden har utrett alternativa åtgärder för att optimera funktion och ekonomi samt i riskanalysarbetet tagit höjd för risker och oförutsett.

Vad gäller finansieringen konstaterar stadsledningskontoret att åtgärderna ingår i fastighetsnämndens förslag till flerårsplan från 2019 samt noterar att kapitalkostnaderna bedöms rymmas inom beslutad hyresnivå för de nämnder som kommer att ha sina verksamheter i de ombyggda lokalerna.

Stadsledningskontorets föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering med mera på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset till en investeringsutgift om 116 miljoner kronor inklusive index samt att utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år föreslås få behandlas i budget för 2019.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M) enligt följande.

3. Att avslå kontorets förslag till beslut.
4. Att uppdra åt fastighetskontoret att gå vidare med projektet med ett nytt Tekniskt nämndhus utanför innerstaden, liksom arbetet med att tillskapa nya bostäder vid platsen för det befintliga Tekniska nämndhuset på Kungsholmen.
5. Att därutöver anför följande:

År 2013 fattade berörda nämnder ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt tekniskt nämndhus i nya Söderstaden och samtidigt utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsändamål. Den socialdemokratiskt ledda majoriteten avbröt dock det projektet för något år sedan med hänvisning till att det blev för dyrt.

Den ursprungliga planen var att bygga ett hus där alla skulle få plats. Nu vill majoriteten istället lägga över en miljard kronor på ett hus som eventuellt inte ens kommer att rymma alla medarbetare. Det om något är ohållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Vår hållning är fortsatt att innerstaden vore betjänt av fler bostäder i centrala lägen, och att stadsdelar utanför innerstaden är betjänta av fler arbetsplatser. Detta gäller inte minst för Söderort, varför vi länge drivit linjen att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus utanför innerstaden.

Att flytta ut förvaltningslokaler från city är en därtill viktig strategisk åtgärd. Staden visar också tydligt, genom att flytta sina förvaltningar ut ur centrum, sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna.

Vi behöver fler arbetsplatser utanför innerstaden och vi vill se fler bostäder i City. Därför ska projektet med ett nytt Tekniskt nämndhus utanför innerstaden återupptas, liksom arbetet med att tillskapa nya bostäder vid platsen för det befintliga Tekniska nämndhuset på Kungsholmen.