



Projekt Ombyggnad av fastigheten Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler, inom Kungsholmens stadsdelsnämndsområde

Genomförandebeslut

Framställan från utbildningsnämnden och fastighetsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet Ombyggnad av fastigheten Pilträdet 11, hus 06, till en investeringsutgift som redovisas i bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna för 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

En bedömd tillkommande hyreskostnad för utbildningsnämnden enligt bilaga till utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarråden Emilia Bjuggren och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

Det aktuella projektet berör Hus 06 på Hantverkargatan 2H, med fastighetsbeteckning Pilträdet 11 på Kungsholmen. Huset, som idag är tomställt, är i stort behov av upprustning då i stort sett alla tekniska installationer har uppnått sin livslängd.

Projektet syftar till att renovera och hyresgästanpassa lokalerna till utbildningsnämnden som får en kontorsmiljö mer anpassad till verksamhetens behov. Projektet innebär också att utbildningsnämndens befintliga lokaler tomställs för en framtida renovering.

Projektet väntas vara färdigställt till det första kvartalet 2025.

Beredning

Ärendet har initierats av utbildningsnämnden och fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på att projektet genomförs, då staden undviker kostnader kopplade till en tillfällig evakuering samtidigt som utbildningsförvaltningen får en långsiktig lösning på en gång. Samtidigt uppmanar stadsledningskontoret de båda nämnderna att utveckla riskanalysen ytterligare för att bättre motivera den riskreserv som finns i projektet.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Huset är en del av stadens husbestånd med kulturhistoriskt värde, och ska brukas och vårdas. Vi välkomnar därför att en renovering och hyresgäst Anpassning kan komma igång i huset.

Samtidigt ska staden hålla i sitt fokus på kostnadskontroll. Därför är det fördelaktigt att stadens förvaltningar hyr internt i staden. I detta fall undviker också staden kostnader som en tillfällig evakuering av utbildningsförvaltningens verksamhet annars skulle medföra.

Genom projektet ges utbildningsförvaltningen tillgång till ändamålsenliga lokaler med effektivt lokalutnyttjande. Här är det viktigt att dialogen mellan förvaltningarna är fortsatt god så att den nya kontorsmiljön anpassas till verksamhetens särskilda behov.

Mot bakgrund av de ökade byggkostnaderna i samhället är det viktigt att kostnadskontrollen är fortsatt i fokus. Som stadsledningskontoret noterar är det därför viktigt att nämnderna förtydligar eventuella risker med projektet för att minimera osäkerheter och att undvika oförutsedda fördyringar.

Bilaga

Ekonomisk redovisning (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1 och 3 §§), dnr KS 2023/1266-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla förvaltningens förslag till beslut
2. Att inför ombyggnationen av Pilträdet 11 utreda förutsättningarna för att installera solcellspaneler.

3. Att utöver det anföras.

För att nå sina mål i klimatomställningen är det nödvändigt att andelen lokalproducerad grön el ökar, därför bör varje investering, upprustning och ombyggnation som görs på fastighetsnämndens fastigheter även bidra till att vi ökar andelen grön lokalproducerad el.

Vi ser att fastighetens elsystem ska genomgå en renovering för att uppfylla myndighetskrav, då ser vi även möjligheten att nämnden ska fortsätta med arbetet att ställa om till grön el. Därför anser vi att förutsättningarna för att installera solcellspaneler också ska utredas.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 17 januari 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Jan Jönsson (L) och Kristin Jacobsson (C) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Projektet är en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen som planeras inrymma moderna upprustade kontorslokaler för stadens fackförvaltningar och bolag.

Det aktuella projektet berör Hus 06 på Hantverkargatan 2H, med fastighetsbeteckning Pilträdet 11. Huset, som idag är tomställt, är i stort behov av upprustning då i stort sett alla tekniska installationer har uppnått sin livslängd.

Utbildningsnämnden hyr idag kontorslokaler av fastighetskontoret på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, som också är i stort behov av underhållsåtgärder. Projektet syftar till att renovera och anpassa de tomställda lokalerna i Hus 06 för att möjliggöra en flytt för utbildningsnämnden. Projektet innebär därmed att utbildningsnämndens befintliga lokaler tomställs för en framtida renovering.

Förslaget innebär att utbildningsförvaltningen får tillgång till en kontorsmiljö som är bättre anpassad till verksamhetens behov. Tanken är att tillskapa en arbetsplats för cirka 170 medarbetare i öppen planlösning, mötesrum i varierande storlek för mellan 4-12 personer samt ett större mötesrum för cirka 45 personer. På våningsplanen finns även mindre samtalsrum.

Förändringen innebär även en effektivisering av förvaltningens totala kontorsyta. Utbildningsnämndens lokalkostnader kommer trots det att öka. Det behöver dock ställas i relation till de evakueringskostnader samt den nya hyra som skulle bli fallet om utbildningsnämndens befintliga lokaler renoveras och anpassas på samma sätt som föreslås ske nu.

Projektet väntas vara färdigställt till det första kvartalet 2025.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 november 2023 följande.

1. Utbildningsnämnden godkänner förslag till genomförandebeslut för inhyrning av lokaler i hus 06 på Hantverkargatan 2H, Pilträdet 11, till en uppskattad tillkommande första årshyra enligt bilaga 1.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om godkännande av förslag till genomförandebeslut för inhyrning av lokaler i hus 06 på Hantverkargatan 2H, Pilträdet 11, till en uppskattad tillkommande första årshyra enligt bilaga 1.
3. Utbildningsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2023 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt Ombyggnad av hus 06, Pilträdet 11, till kontorslokaler och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift redovisad i tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Said Abdu (L), se Reservationer m.m.

Utbildningsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 oktober 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Byggnaden 06 på fastigheten Pilträdet 11 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 en fönsteraxel 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 andra förbindelserna mellan byggnaderna i kvarteret.

De senaste åren har byggnaden använts för vårdverksamheter; 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.

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, vatten, värme och kyla. El, vatten och värme kommer att separeras och få egen försörjning, men fjärrkyla kommer troligen fortsatt att matas via Pilträdet 11, hus 05. Detta för att möjliggöra en bättre uppföljning och för att kunna mäta effektiviseringar som görs i projektet.

Sedan inriktningsbeslutet har djupare undersökningar gjorts och i samband med dessa har det upptäckts att takets ytskikt är i behov av byte. Markfukt har utretts och visat sig ha förhöjda värden. Detta kommer att tas om hand med ett ventilerat golv i källarplan. Dessa åtgärder är omhändertagna i projektramen.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. En antikvarisk sakkunnig från Stadsmuseet har varit med under hela projekteringen och kommer fortsatt vara med under genomförandefasen.

Arbetsmiljö

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

Jämställdhet och jämlikhet

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

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och har som mål att skapa en bättre energieffektivitet genom att byta ut äldre installationer mot nya, mer energibesparande alternativ. Då huset nu är stomrent är tanken att återbygga med material som följer dagens krav enligt byggvarubedömningen (BVB) och som också har en positiv påverkan på husets klimat. Ambitionen är att det långsiktigt ska leda till minskade drift- och underhållskostnader. Alla material kontrolleras enligt byggvarubedömningen. Återbruk görs där så är möjligt, till exempel kommer stora glaspartier med dörrar som idag avgränsar kontorsyta från trapphus att återbrukas.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig genom hela projekteringen för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfyllts.

Investerings 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. Ett minskat servicebehov efter renovering 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 Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3.

Den ökade tillgången till mötesrum innebär även en förbättring för utbildningsförvaltningen som helhet, då dessa kan samnyttjas med utbildningsförvaltningens kontorsarbetsplatser på Hantverkargatan 2 F, hus 05, Pilträdet 11. Utbildningsförvaltningen lämnar lokalerna på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, 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 Hantverkargatan 2 F, hus 05, Pilträdet 11. Målet är ett mer effektivt lokalnyttjande genom ett mer flexibelt arbetssätt. Utbildningsförvaltningen har i dag även kontorsarbetsplatser på Lövholmsvägen i Liljeholmen, på Fleminggatan samt 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 arbete möjliggörs i moderna ändamålsenliga lokaler.

Projektets genomförande bidrar även till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden, då 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.

- Bidra till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och utbildningsförvaltningen.

Preliminär Tidplan

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

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret en praxis om att beloppen i investeringsbeslut sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Projektet kommer att medföra en ökad hyreskostnad för utbildningsnämnden, då det handlar om att genomföra verksamhetsanpassningar till kontor som uppfyller önskad funktionalitet och dagens arbetsmiljökrav. Hyressättningen utgår ifrån en kostnadsbaserad hyra med fastighetskontoret som hyresvärd och utbildningsförvaltningen som hyresgäst. Utbildningsförvaltningens nuvarande lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, är nästa etapp i en mer omfattande upprustning av fastigheter på Kungsholmen, som är nödvändiga utifrån lokalernas nuvarande skick. Det kommer att innebära ökade hyresnivåer även om utbildningsförvaltningen stannar kvar i nuvarande lokaler. Genom detta projekt effektiviseras utbildningsförvaltningens totala kontorsyta och förvaltningen undviker den evakueringen som annars skulle vara nödvändig. Även en kostnad för fastighetskontoret vid en evakuering undviks.

Hyresnivån, som redovisas i bilaga 1, bedöms minska något per år från 2026, vilket beror på att komponentavskrivningarna är större än indexhöjande kostnader.

Utöver grundhyran betalar utbildningsförvaltningen ett kvadratmeterbaserat hyrestillägg som regleras i hyresavtalet. Tillägget omfattar el, värme, kyla, lokalservice och sophantering. För lokalerna på Hantverkargatan 3A-C betalar förvaltningen i dag cirka 925 000 kronor per år för detta hyrestillägg. Det nya tillägget blir cirka 920 000 kronor för det första helåret, 2026. Förbrukningen är schabloniserande baserad på tidigare år och kommer på sikt sannolikt att sjunka när den verkliga förbrukningen av el, värme med mera följs upp.

Risker

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

Risk	Åtgärdsförslag/kommentar
Radon och fukt i mark	Installation av ventilerat golv.
Bristfälliga underlag för ledningar i mark	Noggrannare utredning görs under genomförandet.

Möjligheter

Genom utbildningsförvaltningens flytt till hus 06 på Hantverkargatan 2 H, Pilträdet 11, möjliggörs kommande projekt i förvaltningens nuvarande lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, som är i stort behov av upprustning. Projektet möjliggör fler arbetsplatser inom mindre yta och en höjning av byggnadens energiklassning genom energibesparingar som görs med nya tekniska installationer. Något som i sin tur även medför minskade kostnader.

En upprustning av byggnaden bidrar till att kulturhistoriska värden lyfts fram, 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 idag. Även befintliga kontorslokaler i hus 5 på Hantverkargatan 2 F, Pilträdet 11, ska i framtiden nyttjas mer effektivt genom ett mer flexibelt arbetssätt. Detta ger 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 och bolag.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med löpande lägesrapport och slutrapport när projektet är avslutat. Rapporterna kommer löpande att delges utbildningsnämnden.

Ärendet kommer för utbildningsnämndens del att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 14 november 2023. Utbildningsnämndens funktionshinderråd kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 15 november 2023.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av utbildningsnämnden och fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på att projektet genomförs. Med den föreslagna lösningen undviker staden kostnader för en tillfällig evakuering av verksamheten under pågående renovering samtidigt som verksamheten får en långsiktig lösning på en gång. Att verksamheten samtidigt anpassas på ett sätt som innebär att lokalytorna krymper får ses som rimligt och tilltalande. Att staden i första hand använder egna lokaler för stadens verksamheter är i enlighet med *Fastighets- och lokalpolicyn*.

Kommunfullmäktiges har satt upp ett mål som formuleras *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb*. Projektet bedöms kunna bidra till målluppfyllelsen genom att arbete möjliggörs i moderna ändamålsenliga lokaler.

Stadsledningskontoret noterar att projektets tidplan är mycket ambitiös och förutsätter både en mycket snabb upphandlingsprocess och ett snabbt genomförande.

Stadsledningskontoret konstaterar att förändring i kostnadsprognosen för projektet är marginell mellan inriktningsbeslutet och i underlaget inför genomförandebeslutet.

Stadsledningskontoret noterar att nämnderna endast antecknat två risker i projektet. Utifrån projektets storlek får det betraktas som få. För den ena av de identifierade riskerna, fukt i mark, har projektet en konkret åtgärd. I det andra fallet finns osäkerhet fram till genomförandeskedet. Trots detta har projektet en normal riskreserv sett som andel av projektets uppskattade totalkostnad. Fastighetsnämnden och utbildningsnämnden bör utveckla riskanalysen ytterligare för att motivera den riskreserv som finns i projektet.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation av Said Abdu (L)

1. Att delvis bifalla förvaltningens förslag till beslut.
2. Att inför ombyggnationen av Pilträdet 11 utreda förutsättningarna för att installera solcellspaneler.
3. Att därutöver anföra följande.

För att nå sina mål i klimatomställningen är det nödvändigt att andelen lokalproducerad grön el ökar, därför bör varje investering, upprustning och ombyggnation som görs på fastighetsnämndens fastigheter även bidra till att vi ökar andelen grön lokalproducerad el.

Vi ser att fastighetens elsystem ska genomgå en renovering för att uppfylla myndighetskrav, då ser vi även möjligheten att nämnden ska fortsätta med arbetet att ställa om till grön el. Därför anser vi att förutsättningarna för att installera solcellspaneler också ska utredas.