

Handläggare

Magnus Karman
Telefon: 08-50827036

Till

Fastighetsnämnden
2024-11-26

Idrottsförvaltningen
Annika Press
Telefon: 08-50827623

Idrottsnämnden
2024-11-26

Kyrkogårdsförvaltningen
Göran Höglund
Telefon: 08-50830124

Kyrkogårdsnämnden
2024-11-13

Förskoleförvaltningen
Yvonne Ekman Mohajerpour
Telefon: 08-50800817

Förskolenämnden
2024-12-10

Teknisk upprustning av Klamparen 11

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11* som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut gällande förvaltningslokaler

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11*.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut gällande idrottshallen

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som

underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.

2. Idrottsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11*.

Kyrkogårdsförvaltningens förslag till beslut

1. Kyrkogårdsnämnden ger kyrkogårdsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Kyrkogårdsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11*.

Förskoleförvaltningens förslag till beslut

1. Förskolenämnden ger förskoleförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Förskolenämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11*.

Sammanfattning

Fastigheten Klamparen 11 på Kungsholmen används primärt för kontorsverksamhet men har även en idrottshall kallad Klamparhallen. Byggnaden har inte renoverats sedan 1985 och de flesta installationerna har uppnått sin tekniska livslängd, även fasad, tak och fönster kommer att ses över och åtgärdas. Fastighetskontoret planerar att modernisera och energieffektivisera byggnaden för att uppnå dagens standard för kontor.

Lokalerna anpassas i samarbete med de kommande hyresgästerna som är idrottsförvaltningen, förskoleförvaltningen och kyrkogårdsförvaltningen. Idrottsförvaltningen hyr för närvarande kontorslokaler i Kylhuset 28 (Palmfeldts center) med cirka 90 anställda. Här sitter även kyrkogårdsförvaltningen i samma lokaler. Förskoleförvaltningen har kontorslokaler i Pilträdet 9. Idrottshallen ska även den förhyras av idrottsförvaltningen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Klamparen 11 är belägen på Kungsholmen med adressen Pipersgatan 41. Byggnaden fungerar idag som kontor samt inrymmer en gymnastik- och motionslokal, den så kallade Klamparhallen. Byggnaden har inte genomgått något större underhåll sedan byggåret 1985. I princip alla tekniska system och ytskikt har uppnått sin tekniska livslängd. Byggnadens yttre skal behöver renoveras, så som fasad, tak och fönster. Fastighetskontoret avser att renovera byggnaden och dess tekniska system för att den ska bli mer energieffektiv och modern och uppnå dagens standard för kontor.

De tilltänkta hyresgästerna behöver nya kontorslokaler och olika alternativ till nya lokaler har utretts.

Idrottsförvaltningens förhär idag kontorslokaler i fastigheten Kylhuset 28 (Palmfelts center) i slakthusområdet i Johanneshov. I lokalerna sitter ca 90 personer. Ingen kundverksamhet bedrivs därifrån och endast chefer och administration är verksamma i lokalerna med sedvanliga externa och interna kontakter. Lokalerna är tillgänglighetsanpassade enligt dagens standard, men har även utrustats med blixtlarm. Idrottsförvaltningens nuvarande hyreskontrakt löper till och med 2024-09-30 och avses förlängas till och med 2027 Q1. Lokalerna samnyttjas idag tillsammans med kyrkogårdsförvaltningen.

Idrottshallen i byggnaden som även kallas Klamparhallen har tidigare varit uthyrd till trafikkontoret som med hjälp av upphandlad entreprenör anordnat motionspass av olika slag vid 5-10 tillfällen per vecka. I övrigt har hallens tider samordnats av idrottsförvaltningens bokningstjänst där hallen hyrts ut till bland annat skolverksamhet, innebandy, badminton mm. Fortsättningsvis ska Idrottsförvaltningen hyra klamparhallen direkt av fastighetskontoret.

Fastigheten har även ett gym där hyresgästerna i Klamparen 7 och Klamparen 11 har fått disponera mot ersättning som fördelats mellan hyresgästerna i dessa fastigheter.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Förskoleförvaltningen förhyr idag kontorslokaler om 786 kvadratmeter på Kungsholmen, i fastigheten Pilträdet 9 vid Kaplansbacken 10. I lokalerna arbetar för närvarande cirka 60-65 personer och lokalerna utgörs av administrativa lokaler och mötesrum för sedvanliga externa och interna kontakter. Lokalerna är till viss del tillgänglighetsanpassade enligt dagens standard men har omfattande behov av generell upprustning. Förskoleförvaltningen flyttade in i lokalerna i slutet av december månad 2023. Befintligt hyresavtal löper under perioden 2024-01-01 till 2026-12-31.

Utredning av alternativa inriktningar

I stadens fastighets- och lokalpolicy framgår att alla nämnder och bolagsstyrelser i första hand ska hyra lokaler internt i staden. På Kungsholmen har fastighetskontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Klamparen 11 är en av de byggnader som står inför kommande renovering och anses lämplig som kontorslokaler åt stadsinterna hyresgäster.

Fastighetskontoret har analyserat de olika verksamheternas behov och funnit att inhyrning i Klamparen 11 passar bra för respektive förvaltning. Även stadsledningskontorets centrala styrgrupp för lokalförsörjning har kommit fram till samma slutsats.

Tidigare beslut

2023-04-25 Utredningsbeslut Dnr FSK 2023/170

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen och förskoleförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2024-10-21.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret tillskapar en modern byggnad som möter kommande verksamheters behov. Alla kontorsytor kommer att ses över för att skapa öppna moderna ytor med samtalsrum och mindre mötesrum och anpassas enligt behov framtagna tillsammans med hyresgästerna. Klamparhallen ska renoveras och lokalen kommer delvis disponeras på ett nytt sätt.

Omklädningsutrymmen med duschar skapas för cykelpendlande för att främja cykling som färdmedel. Laddningsskåp till el-cyklar kommer att monteras.

Den tekniska statusinventeringen som är gjord, visar på stora brister avseende ventilation, rör och elsystem. Spillvattenrör under bottenplattan visar på stora brister och kommer att bytas. Även komfortkylan via fjärrkylan ses över så att den implementeras med den nya ventilationslösningen. Styrsystem och brandlarmssystem i huset är av äldre karaktär och ska bytas ut. Undercentralerna behöver byggas om för att anpassas och skapa en energieffektiv drift.

Hissarna är av äldre karaktär och har delvis tidigare renoverats i olika omgångar. En mer omfattande renovering av samtliga hissar kommer att genomföras.

Skyddsrummen kommer att ses över så att de uppfyller dagens krav.

Fasaden har statusbesiktigats och behöver på vissa ställen en mer omfattande undersökning då det endast har genomförts mindre åtgärder löpande när exempelvis stenar lossnat. Ett nät har satts upp som temporär åtgärd. Fönster har statusbesiktigats. Dessa är i dåligt skick och har förlorat mycket av sin värmeisoleringsförmåga och behöver bytas. Undersökning av tak har visat på att hela taket behöver läggas om.

I samband med att taket renoveras kommer delar att förstärkas för att möjliggöra installation av solceller. En djupare undersökning kommer att tas fram till kommande genomförandebeslut.

Byggnaden kommer att förses med elbilsaddare på de parkeringsplatser som finns i underliggande gemensamhetsanläggning, ca 13 st.

Eftersom fastighetskontorets egenambition är att byggnader med försäkringsvärde över 100 mnkr ska vara sprinklat så kommer sprinklers installeras genomgående i byggnaden.

Passersystemet har nyligen bytts i huset men viss anpassning behöver göras efter ombyggnation för att passa med den blivande planlösningen och uppdaterade säkerhetsrutiner.

Den befintliga entrén kommer att ersättas av en ny framträdande entré längre in i gränden som synliggör platsen och gör den mer välkomnande.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner och kommer tillgodoses i samband med upprustningen.

Projektet beräknas pågå fram till Q3 2027.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Antikvarisk kompetens har varit delaktig genom hela projektet.

Arbetsmiljö

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

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram 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. Byggnaden strävar mot att uppnå Miljöbyggnad silver men avser inte att certifieras.

Alla material kontrolleras enligt byggvarubedömningen. En återbruksinventering kommer att utföras i projektet. Projektet kommer efter den att utföra en plan för återbruk, exempel på återbruk kan vara dörrar, undertaksplattor, inköp av återbrukade textilplattor till golvet samt vissa belysningsarmaturer.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*. En tillgänglighetskonsult är delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Trygghet och säkerhet

Alla ska känna trygghet i anläggningen. Personal och besökare ska kunna överblicka området.

Jämställdhet och jämlikhet

Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum samt avskilda duschrum. Inom

projektet kommer flexomklädningsrum i anknytning till idrottshallen att byggas.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv.

Barnrättsperspektivet ska beaktas så att barn kan orientera sig i idrottshallen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna.

Investeringsens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden anpassas för idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen och förskoleförvaltningen och anpassas efter framtagna behov.

Ombyggnationen strävar även efter att skapa en flexibilitet i byggnaden. Utifall någon yta sägs upp eller om en hyresgäst behöver mer yta ska man enkelt kunna anpassa byggnadens planlösning utan för stora åtgärder.

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

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

Idrottsförvaltningens mål med projektet är att tillgodose nya lokaler för användning som förvaltningskontor, vilket ska möta förvaltningens behov utifrån det arbetsätt och organisation som efter pandemin har vuxit fram. Behovet innefattar tillgänglighetsanpassade lokaler utrustade med blyxtlarm innehållandes ca 50 arbetsplatser för flexibelt nyttjande, samt fika- eller lunchrum för ca 20 personer. Möjlighet för placering av tunga brandsäkra skåp, skrivarrum, brevfack samt återvinningskärl gäller och tillgång till 4 förråd samt ett testrum för IT. Utöver arbetsplatser bör en tillgång på ca 10 telefonhytter med plats för stol och bord finns tillgängligt.

Det finns även behov av tillgång till flertalet mötesrum; flera små (4 personer) och medelstora (8 personer) samt två större rum (ett för ca 30 personer med hörslinga och ett för ca 20 personer. Samtliga rum anpassas för personer med funktionsnedsättning).

Förskoleförvaltningens mål är att skapa en god arbetsmiljö i lokaler som uppfyller verksamheternas behov. Behovet i dagsläget är med

fasta arbetsplatser för samtliga medarbetare, vilket är cirka 70 arbetsplatser. En öppen och flexibel arbetsplatsyta och mindre ytor för samtal och korta möten, bland annat mötesrum i varierande storlek: små (4-6 pers), medelstora (8-15 pers), stort (30 pers), samt ett större konferensrum för cirka 70 personer med hörslinga (som går att avdela vid behov). Telefonhytter med stol o bord. Vidare behov av rum för chefer med plats för små samtalsbord och stolar samt behov av vilrum. Fikarum, om möjligt för cirka 70 personer, med bord och stolar alt sittgrupper, kaffemaskiner, kylskåp, diskmaskin och förvaring. Tillgång till matsal med bland annat mikrovågsugnar, vitvaror och möjlighet till förvaring av diverse köksutrustning och porslin. Behov finns även av att kunna hantera arkivmaterial och placera några tunga brandsäkra skåp/arkivskåp inne i lokalen alternativt få tillgång till fullgott RAFS arkiv. Det finns också behov av skrivarrum, brevfack samt återvinningskärl, förråd (ett kontorsförråd, städförråd, IT förråd, förråd för inventarier) samt eventuellt testrum IT. Samtliga rum ska vara anpassade för personer med funktionsnedsättning. Därutöver finns behov av larm och passagesystem, blixtlarm samt brandskydd, automatiska dörröppnare och tillgänglighetsanpassning. Persiennor eller solfilm/värmeskydd för fönster. Nätverk (både trådat och wifi), digitala mötestavlor/bokningstavlor vid mötesrum kopplade till Outlook och AV utrustning i samtliga mötesrum

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 utföra sitt arbete i moderna lokaler.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla 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.

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

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	Q4 2024
Genomförandebeslut	Q2 2025
Produktionsstart	Q3 2025
Projektavslut	Q3 2027

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.

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehantering av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet. Att fler förvaltningar hyr från stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Idrottsnämndens påverkan

Förhyrningen kommer medföra en ökad hyreskostnad för idrottsförvaltningen jämfört med det nuvarande lokalhyresavtalet, detta redovisas i bilaga 1.

För närvarande har idrottsnämnden ingen kostnad för idrottshallen utöver bokningskostnader. Intäkten för bokade tider har tidigare överförts till trafikkontoret. Förvaltningen förutsätter att budgetkompensation kommer att ges för den ökade kostnaden på samma sätt som för övriga idrottsinvesteringar.

Förskoleförvaltningens påverkan

Förhyrningen kommer medföra en ökad hyreskostnad för förskoleförvaltningen kontra det nuvarande lokalhyresavtalet, detta redovisas i bilaga 1.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete.
- Tillskapandet av ytor som är lätta att anpassa möjliggör för verksamhetsförändringar.
- Gymnastik- och motionslokal för skolor och privatpersoner.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av verksamheter.

Idrottsförvaltningen ser möjligheter att anpassa utformningen av nytt förvaltningskontor utifrån hur förvaltningens lokalbehov ser ut i och med en större datamognad inom organisationen samt det arbetssätt som vuxit fram efter pandemin. Idrottsförvaltningen ser också positivt på möjligheten att samnyttja gemensamma ytor och mötesrum med andra förvaltningar.

Kyrkogårdsförvaltningen får genom flyttem en förbättrad arbetsmiljö och enklare samverkan med andra delar av Stockholms Stad. Förvaltningen bedömer också att en flytt till nya och anpassade lokaler, kommer att underlätta när förvaltningen utvecklas.

Förskoleförvaltningen bedömer att flytt till nya, anpassade och tillgängliga kontorslokaler kommer förbättra arbetsmiljön avsevärt. Flera andra förvaltningar som förvaltningen samverkar med är redan lokaliserade på Tekniska nämndhuset, vilket möjliggör såväl ökad som förbättrad samverkan.

Risker

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

Risk	Konsekvens	Notis
Inflationen och ökande byggpriser	Låg	En osäkerhet finns med tanke på världsläget.
Okända problem i äldre byggnad	Låg	En risk föreligger men inte så hög eftersom byggnaden är från 1985.

Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	Hög	Flera utav renoveringsbehoven är kritiska och måste åtgärdas snarast.
Miljöfarligt avfall	Mellan	Det kan finnas miljöfarligt material inbyggt. Vi gör en miljöinventering för att utreda typer och mängder.
Tidsförskjutning	Mellan	Befintliga avtalstider kanske inte stämmer överens med projektets klarställande vid försening.

Förvaltningarnas och bolagens analys

Fastighetskontoret i samråd med förvaltningarna förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Förvaltningarna avser att återkomma till respektive nämnd/styrelse med förslag till genomförandetjut under Q2 2025

Slut

Bilagor

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