

Handläggare
Christer Ek
Telefon: 0850826984

Till
Fastighetsnämnden
2018-11-20

Upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23.

Lägesrapport



Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar godkänna lägesrapport avseende upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23 – Kulturhuset och Teaterhuset.

Sammanfattning

Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23 ska upprustas tekniskt då de nuvarande installationerna har uppnått sin livslängd. Projektets komplexitet är hög, dels med anledning av det arbete som ska ske i svåråtkomliga schaktutrymmen, dels då ombyggnationen kommer att ske med hyresgäster kvarvarande i byggnaderna, dels på grund av den stora mängden intressenter som på olika sätt blir påverkade av projektet. Även den ansträngda trafiksituation som för närvarande råder i city har inverkan på projektet. Byggnaderna är dessutom blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta och måste behandlas varsamt vid ändringar.

Kontrakt med upphandlad entreprenör tecknades i slutet av oktober och planeringsarbete inför produktionsarbete pågår nu. Iordningställande av evakueringslokaler och provisoriska installationer som ska försörja kvarvarande hyresgäster under ombyggnadstiden samt iordningställande av evakueringslokaler till hyresgästen Kulturhuset Stadsteatern pågår.

Under december månad flyttar verksamheten Kulturhuset Stadsteatern ut ur sina lokaler och från 2019-01-02 till sommaren 2020 kommer verksamheten att bedrivas på flera olika platser runt om i staden. Viss verksamhet kommer under 2019 också att bedrivas i Kulturhuset för att på så sätt hålla huset levande under produktionstiden.

Byggstart sker 2019-01-02. Investeringens övergripande syfte är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde. Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut om 990 mnkr.

Den på förhand bestämda produktionstiden på 18 månader är den mest kritiska faktorn för projektets framgång. Behovet av rivning av befintliga installationer samt möjlighet till arbete med nya installationer går inte att konstatera förrän schakten öppnas upp i sin helhet, liksom mängden miljöfarliga ämnen som asbest och PCB.

Utlåtande

Projektbakgrund

Fastigheten Skansen 23 vid Sergels torg består av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset, två av stadens mest kända byggnader. De uppfördes i början av 1970-talet och är i dagsläget i behov av en teknisk upprustning för att klara dagens myndighetskrav och kunna erbjuda en god inomhusmiljö för alla stockholmare. Även vissa material som byggdes in då byggnaderna uppfördes behöver saneras för att skapa en god och säker inomhusmiljö.

Byggnaderna inrymmer, förutom Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet, sex restauranger, diverse butiker och ett flertal kontorslokaler – allt fördelat på en total bruttoyta på cirka 72 000 kvm.

Genomförandebeslut erhöles av kommunfullmäktige 2018-01-29 med en investeringsutgift på 990 mnkr. Detta är den första lägesrapporten sedan genomförandebeslutet.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Beskrivning av projektet

Projektet är i första hand ett tekniskt upprustningsprojekt och består bland annat av asbetsanering i schakt, rivning av befintliga system och kanaler/rör/ledningarna samt montering av nya tekniska system för ventilation, el och vatten. Brandsäkerhet, energieffektivisering och miljöcertifiering ingår också i projektets primära fokus. I omfattningen ingår även att höja attraktionsvärdet på plattanplanet genom att skapa ett nytt publik- och besökscenter för Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet.

En förutsättning för ombyggnationen har varit att det under genomförandet ska finnas förutsättningar för Kulturhuset Stadsteatern att fortsätta bedriva verksamhet. Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet kommer därför under ombyggnadstiden att bedrivas på nya platser i såväl inner- som ytterstaden. En mindre del av verksamheten kommer under ombyggnadstiden att husera i Kulturhuset.

Fastighetskontoret har inför upprustningen haft dialog och förhandlingar med de övriga hyresgästerna i byggnaderna. Restaurangerna i Kulturhuset kommer inte att bedriva verksamhet under produktions-tiden. De hyresgäster som helt eller delvis är kvar i husen under produktions-tiden informeras löpande om produktionen.

Projektets komplexitet är hög, dels med anledning av det arbete som ska ske i svåråtkomliga schaktutrymmen, dels då ombyggnationen kommer att ske med hyresgäster kvarvarande i byggnaderna, dels på grund av den stora mängden intressenter som på olika sätt blir påverkade av projektet. Även den ansträngda trafiksituation som för närvarande råder i city har inverkan på projektet.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat inom stadsdelsnämnd Norrmalm. Byggnaderna är belägna på fastigheten Skansen 23 med adress Sergels torg.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet har som mål att sänka energiförbrukningen i fastigheterna med 20 % och att certifiera byggnaderna enligt miljösystemet Breeam. Inbyggt miljöfarligt material ska i möjligaste mån saneras.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta och får därför inte förvanskas.

En barnkonsekvensutredning har gjorts för att belysa barns förutsättningar att vistas i Kulturhuset.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Investeringens mål och syfte

Syftet med projektet är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål i Översiktsplan för Stockholms Stad om God offentlig miljö samt En klimatsmart och tålig stad. Projektet uppfyller kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet avseende:

- Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar
- Stockholm är klimatneutralt
- Alla Stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Projektets genomförande förväntas skapa bättre inomhusmiljö för hyresgäster, kultur- och teaterverksamheten och allmänheten. Energieffektivisering och nya tekniska system förväntas också minska drift- och underhållskostnader för staden.

Övergripande viktiga händelser

Sedan genomförandebeslut har upphandling av entreprenad skett och Skanska Sverige AB kontrakterades 2018-10-29.

Iordningställande av provisoriska installationer som ska försörja kvarvarande hyresgäster under ombyggnadstiden samt iordningställande av evakueringslokaler till hyresgästen Kulturhuset Stadsteatern pågår. Beslut att bevilja bygglov och rivningslov fattades av stadsbyggnadskontoret 2018-09-28. Anmälningspliktiga åtgärder är inskickade till länsstyrelsen och beslut om fullgjord anmälningsplikt har erhållits.

Avvikelser

Inga avvikelser att rapportera.

Samarbete övriga förvaltningar

Projektet stämmer löpande av med trafikkontoret avseende den ansträngda trafiksituationen som råder i city till följd av de många pågående byggarbeten i kringliggande fastigheter.

Kommande period

Under fjärde kvartalet 2018 kommer projektet i samverkan med kontrakterad entreprenör planera för de kommande entreprenad-arbetena. Under december månad flyttar hyresgästen Kulturhuset Stadsteatern ut ur sina ordinarie lokaler. Byggstart sker 2019-01-02 och under våren 2019 kommer produktionen framförallt bestå av rivning och saneringsåtgärder.

Tidplan

Projektet följer tidplan i enlighet med genomförandebeslut. Upprustningen av de tekniska installationerna kommer att påbörjas i januari 2019 och beräknas pågå till sommaren 2020.

Ekonomi

Investeringsmedel enligt genomförandebeslut uppgår till 990 mnkr. Hittills nedlagda utgifter uppgår till 55 mnkr. Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.

Risk och möjligheter

Den på förhand bestämda produktionstiden på 18 månader är den mest kritiska faktorn för projektets framgång. Projektet ser en hög riskfaktor gällande arbetet i schakt samt i osäkerhet gällande de verkliga förhållandena inne i schakten. Förekomst och behov av rivning av befintliga installationer samt möjligheten till arbete med nya installationer går inte att konstatera förrän schakten öppnas upp i sin helhet.

Installationsarbetena i schakten är komplexa, många olika installationer ska ske på ett begränsat utrymme, och innan detta arbete får påbörjas måste schakten saneras från miljöfarliga ämnen. Omfattningen av saneringsbehovet för asbest och PCB kan inte klarställas förrän schakten öppnas upp och det finns en betydande risk att den faktiska omfattningen vida visar sig överstiga uppskattade mängder utifrån genomförd miljöinventering. Arbete och sanering i schakt är en riskfaktor som väsentligt kan komma att påverka hålltider för produktionen.

Övriga risker i projektet rör transporter och logistik inom och utom arbetsplatsen. Trafiksituationen i city är redan ansträngd och ytor för materialupplag och etablering är mycket begränsat. Det finns även en risk kopplad till säkerheten på byggarbetsplatsen, dels med anledning av den stora mängden arbete i schakt, dels kopplat till att produktion kommer att pågå med delvis kvarvarande hyresgäster. En omfattande planering och samordning med flera intressenter pågår.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius	2018-11-07
Helena Rönnerberg	2018-11-07