

Handläggare
Christer Ek
Telefon: 0850826984

Till
Fastighetsnämnden
2022-05-24

Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7

Lägesrapport 5

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del lägesrapport 5 avseende projekt Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

Sammanfattning

Ombyggnaden av Tekniska nämndhuset pågår för fullt. Sedan föregående lägesrapport till fastighetsnämnden i oktober 2021 har etapp 3 färdigställts och under april och maj flyttade miljökontoret och fastighetskontoret in i sina ombyggda lokaler i hus 5.

Byggproduktionen startade i den fjärde och sista etappen som planerat i februari. Det nedre garaget har under perioden färdigställts och renoveringen av det övre garaget pågår. Planering pågår för takarbeten och montage av solceller på de tre resterande högre husens tak.

Markarbetena samplaneras med stadsdelsförvaltningen och utemiljön kommer att i iordningställas under hösten 2023.

Projektet följer i stort tidplanen och byggnadsarbetena beräknas färdigställas till hösten 2023.

Projektets totalprognos har sänkts med 93 mnkr. Till och med april 2022 har cirka 900 mnkr upparbetats.

Ärendet

Bakgrund

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess.

2016 beslutades att de tekniska förvaltningarna fortsatt ska vara samlokaliserade till Tekniska nämndhuset på Kungsholmen och fullmäktige beslutade i maj 2018 om ett genomförandebeslut för upprustning och modernisering av Klamparen 7. Ombyggnationen innebär också att Klamparen 11 (hus 9) och Pilträdet 12 (Kanalhuset) nyttjas för andra ändamål.



Tekniska nämndhusets olika fastigheter.

En preliminär total ombyggnadstid bedöms till cirka 5 år, 2018-2023. Byggnaderna evakueras inte helt, utan arbetet utförs i etapper med de flesta hyresgästerna kvar. Klamparen 8 iordningställdes för evakueringsändamål 2018.

Tidigare beslut

I december 2016 fattades inriktningsbeslut gällande Om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 (Dnr 2.6- 325/2016) i samtliga tekniska nämnder.

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut i mars 2017 (Dnr 122-2010/2016).

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

I november och december 2017 fattades genomförandebeslut för ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 (Dnr 2017/396) i samtliga tekniska nämnder.

Kommunfullmäktige fattade i maj 2018 genomförandebeslut för ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 (Dnr 122-1830/2017).

Lägesrapport 1 godkändes av fastighetsnämnden i juni 2019 (Dnr FSK 2017/396).

Lägesrapport 2 godkändes av fastighetsnämnden i maj 2020 (Dnr FSK 2017/396).

Lägesrapport 3 godkändes av fastighetsnämnden i mars 2021 (Dnr FSK 2017/396).

Lägesrapport 4 godkändes av fastighetsnämnden i oktober 2021 (Dnr FSK 2017/396)

Beskrivning av projektet

Målsättningen är att Tekniska nämndhuset i framtiden ska kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov.

Placering av arbetsplatser och gemensamma funktioner ska stödja såväl samarbete och samverkan som enskilt arbete, vilket ger förutsättningar för att behålla och utveckla en god service för stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

Utformningen ska inbjuda och inspirera till möten, planerade och spontana, arbete i grupp samt enskilt på fler platser än i traditionella mötesrum och vid traditionella skrivbordsplatser.

Hållbarhet och kvalitet

Under hösten 2020 utreddes förutsättningarna för en solcellsanläggning på byggnadernas tak.

För att montera solceller på taken krävdes förstärkning av takkonstruktionen samt byte av takbeklädningen. Då takets lutning, enligt dagens standard, bedöms för låg för ny kopparplåt, beslutades att kopparplåten skulle ersättas med takmatta. Genom bytet till takmatta har behovet av kopparfällor och risken för spridning av kopparjoner i dagvattnet utgått.

För att säkerställa de antikvariska värdena fördes dialog med Stadsmuseet, projektets antikvarie och bygglovshandläggaren.

Bygglov erhöles i juni 2021.

Anläggningen förväntas generera cirka 200 kWh, vilket till fullo kommer att användas inom fastigheten. Solcellsanläggningen bedöms ha en återbetalningstid på cirka 14 år.

Projektet hade ursprungligen som mål att bygga 100 stycken el-laddplatser i garaget men 2019 bantades detta av besparingskäl ner till 50 stycken. Projektet kunde under hösten 2020 utöka antalet laddplatser igen och kommer nu att skapa totalt 75 stycken el-laddplatser i garagen. Detta motsvarar de tekniska förvaltningarnas behov av elbilar för överskådlig framtid.

Projektet har utrett möjligheten att anlägga sedumtak på lågbyggnaderna men konstaterar att det saknas gynnsamma förutsättningar för gröna tak på Tekniska nämndhuset.

Investeringsens mål och syfte

Målsättningen är att skapa cirka 1 000 arbetsplatser i flexibla lokaler med en god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning med bibehållna estetiska och antikvariska värden. Därtill skapa förutsättningar för att behålla och utveckla en god service till stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

Projektet bidrar till stadens inriktningsmål:

- *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla* genom att skapa en modern arbetsplats, där lokaler och utformning av arbetsmiljön kan stödja och stärka samarbetet och samverkan mellan de tekniska förvaltningarna. Detta är en viktig faktor för att hantera stadens utmaningar och möjligheter när staden växer och utvecklas.

Projektet bidrar också till tidigare inriktningsmål *Ett demokratiskt hållbart Stockholm*. Genom ombyggnaden skapas en god arbetsmiljö med effektiva och tillgängliga lokaler.

- *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt*. Genom att förbättra byggnadens energi- och miljöprestanda minskar byggnadens belastning på miljön.

- *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.*
Genom att minska på hyrda ytor per arbetsplats bidrar projektet till ekonomisk hållbarhet över tid.

Övergripande viktiga händelser

I december 2021 färdigställdes solcellsanläggningen på hus 3, anläggningen togs i drift under våren 2022. Solceller på de övriga högre husens tak monteras och driftsätts under 2022.

Plan 2-9 i etapp 3 (hus 5) slutbesiktigades i januari 2022. Under februari och mars slutfördes även byggnadens fasadarbeten och ytorna möblerades upp. De gemensamma mötesrummen på plan 3 togs i bruk i mars och under april flyttade miljöförvaltningen in i sina nya lokaler. I maj flyttar även fastighetskontoret in i sina nya lokaler i hus 5.

Den fjärde och sista etappen (hus 1) påbörjades den 1 februari och arbetet där pågår för fullt. Under mars och april byggdes en provisorisk entré och reception på innergården. Denna togs i bruk i slutet på april då byggnadsarbetena påbörjades i huvudentrén och receptionsytorna.

Det nedre garaget färdigställdes under mars månad och renoveringen av det övre garaget påbörjades i april.

Avvikelser

Inga.

Samarbete övriga förvaltningar

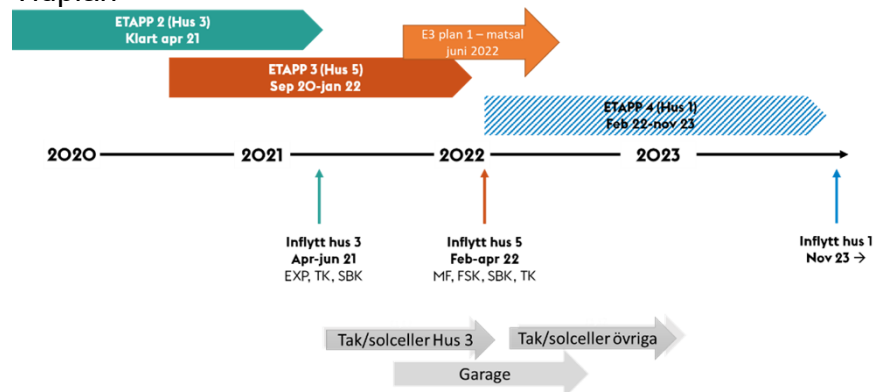
Projektet har sedan start haft ett verksamhetsprojekt som arbetat med programfrågor och förvaltningarnas kravställan och förväntningar på nya Tekniska nämndhuset. Samtliga förvaltningar medverkar med en eller två personer i verksamhetsprojektet.

Tillsammans med Kungsholmens stadsdelsförvaltning ser projektet över närmiljön runt Tekniska nämndhuset. Utemiljö kommer att återställas och åtgärdas efter färdigställande av etapp 4, det vill säga hösten 2023.

Kommande period

I höst kommer den nya matsalen i etapp 3 (hus 5) att tas i bruk. I övrigt pågår byggnadsarbeten i etapp 4 (hus 1) till hösten 2023 då projektet beräknas slutföras.

Tidplan



Ekonomi

I maj 2018 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för ombyggnaden av Tekniska nämndhuset. Beslutet omfattade:

- 1 094 mnkr för ombyggnation
- 100 mnkr för flytt och evakuering
- 100 mnkr för möbler och utrustning

2019 beslutade kommunfullmäktige om ett sidoprojekt för yttre renoveringsarbeten avseende fasad och mark tillhörande Tekniska nämndhuset. Beslutet omfattade 116 mnkr.

I februari, i samband med fastighetskontorets arbete med underlag till budget för 2023 med inriktning för 2024 och 2025, gjordes bedömningen att projektets totalprognos kunde justeras ned med 93 mnkr. Vid samma tillfälle gjorde fastighetskontoret bedömningen att aktiveringsdatum för projektet kommer att kunna tidigareläggas.

Prognossänkningen avser minskade utgifter för möbler och utrustning, flytt och evakuering samt yttre renoveringsarbeten. Projektorganisationen kunde genom dialog med de tekniska förvaltningarna och god planering återanvända en hel del möbler och inredning. Samverkansarbetet med entreprenören har sedan byggstarten 2018 löpande förbättrats och utvecklats.

Projektorganisationen arbetar nu mycket effektivt med kostnadsuppföljning, riskanalys och tidsstyrning vilket starkt har bidragit till prognossänkningen.

Till och med april 2022 har cirka 900 mnkr upparbetats. Av de nedlagda utgifterna har 51 mnkr resultatförts år 2021 då de utgör ej aktiverbara investeringsutgifter.

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 och möjligheter

Projektet arbetar löpande med att identifiera, utvärdera och hantera risker. Riskerna kostnadsbedöms och redovisas till styrgruppen tillsammans med aktuell budgetreserv. Projektet är inne på den sista etappen och risken för större oförutsedda konsekvenser bedöms som låg.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-05-11
Lars Cha, Avdelningschef	2022-05-11