



Andreas Jaeger
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 02
andreas.jaeger@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-10-20

Ny lokalisering för nya tekniska nämndhuset. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner inriktning för nytt tekniskt nämndhus, innebärande ny lokalisering av tekniska nämndhuset.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att finna ny lokalisering för tekniska nämndhuset, samt teckna erforderliga avtal för godkännande i kommunfullmäktige.

Torbjörn Johansson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Tekniska nämndhuset (Klamparen 7, 8, och 11 på Kungsholmen) är till följd av ålder och slitage i behov av omfattande upprustning. Efter utredning bedömer fastighetskontoret att befintligt tekniskt nämndhus inte möter de behov av en ny arbetsmiljö som krävs.

- Byggnaden är inte optimal för ett framtida kontor, med långa korridorer etc.
- Ombyggnad medför att personal tvingas flytta runt under flera års tid.
- Ombyggnad kostar mer än nyproduktion, varför lösningen blir dyr.
- Befintlig fastighet har dåligt nyttjad markyta.

Fastighetskontoret föreslår därför att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige uppdrar åt fastighetskontoret att återkomma med förslag till ny lokalisering för ett nytt tekniskt nämndhus. Ett nytt nämndhus bör vara lokaliserat på Kungsholmen, kunna samla alla befintliga förvaltningar och eventuellt ytterligare förvaltningar, samt genomföras snarast. Staden bör fortsätta äga ett stadsinternt tekniskt nämndhus. Fastighetskontoret kommer att återkomma med förslag till förvärv/ombyggnad/nybyggnad.



Bakgrund och ärende

Tekniska nämndhuset är ett byggnadskomplex som stod klart 1965. Byggnaden har under åren utsatts för omfattande slitage och flera smärre renoveringar och uppgraderingar har genomförts. Under det senaste året har det emellertid visat sig att smärre ingrepp och ansiktslyftningar inte längre medför godtagbara förhållanden för vare sig personal som har sin arbetsplats i huset, eller för fastighetsägaren, vad gäller drift och underhåll. Arbetsmiljön är genomgående sliten och i princip samtliga utrymmen kräver stora förändringar. Det gäller utrymmen för gemensamma ändamål såväl som arbetsplatserna.

Samtidigt är byggnaden planerad för en annan tid och en helt annan arbetsorganisation. Planlösningen utgörs primärt av individuella kontorsrum med ytterst begränsad flexibilitet vad gäller förändrat antal medarbetare, arbetsuppgifter etc. Då förändringar sker regelmässigt klarar inte byggnaden av att tillgodose krav på flexibla ytlösningar, anpassade för mer rörliga organisationer. Morgondagens kontorsmiljöer består istället av vertikalt integrerade organisationer, med gemensamma ytor för respektive avdelning.

Byggnaden är heller inte optimal ur ett driftperspektiv. Den är dåligt isolerad och entrépartier och fönster skapar energiläckage. Hissar håller otillräcklig kvalitet och byggnaden är svår att städa. Belysning och takhöjd är otillräcklig för framtida kontorsbehov. Sammantaget är byggnaden dyr att förvalta vad gäller drift och underhåll.

Fastighetskontoret har under 2007-2008 utrett möjligheter till upprustning och reparation samt tillbyggnad av nya entrépartier. Detta för att möta framtidens behov av ett tekniskt nämndhus i Stockholm.

Förvaltningen kan efter utredning konstatera att en ombyggnad av befintligt tekniskt nämndhus inte möter de behov av en ny arbetsmiljö som rimligen kan krävas i ett framtida tekniskt nämndhus.

- Ombyggnaden blir kostsam. En ombyggnad kostar mer än nyproduktion, varför lösningen blir dyr.
- Byggnaden är inte optimal för ett framtida kontor, med långa korridorer etc. En ombyggnad löser inte detta problem.
- Ombyggnad medför besvärlig logistik, med personal som tvingas flytta runt under flera års tid. Byggdamm och buller kommer bli vardag för medarbetare.
- Befintlig fastighet har dåligt nyttjad markyta. Den kan komprimeras i ett större utvecklingsprojekt.

Det som avses i detta tjänsteutlåtande är företrädesvis det som i dagligt tal kallas "tekniska nämndhuset" och utgörs av byggnaden på fastigheten Klamparen 7. I Klamparen 11 respektive 8 (separatorhuset) finns delar av förvaltningarnas arbetsplatser. Dessa tre fastigheter ägs och förvaltas av fastighetsnämnden. I tekniska nämndhusets samtliga delar finns följande förvaltningar:

- Stadsbyggnadskontoret
- Exploateringskontoret
- Trafikkontoret
- Miljöförvaltningen
- Idrottsförvaltningen
- Stockholms stads bostadsförmedling AB
- Serviceförvaltningen
- Delar av fastighetskontoret

Förvaltningens förslag

Fastighetskontoret har under ett par års tid utrett och prövat möjligheterna att bygga om tekniska nämndhuset. Fastighetskontoret kan emellertid konstatera att en ombyggnad inte tillgodoser de krav och behov som föreligger avseende nya arbetsplatser. Projektet blir kostsamt och medför en suboptimering av kvartersmark.

Fastighetskontoret föreslår därför att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige uppdrar åt fastighetskontoret att återkomma med förslag till ny lokalisering för ett nytt tekniskt nämndhus.

Ett nytt nämndhus bör vara lokaliserat på Kungsholmen, kunna samla alla befintliga förvaltningar och eventuellt ytterligare förvaltningar, samt genomföras snarast.

Fastighetskontoret menar att staden bör fortsätta äga ett stadsinternt tekniskt nämndhus. Med denna inriktning kommer fastighetskontoret att återkomma med förslag till förvärv/ombyggnad/nybyggnad.

Fastighetskontoret kommer att leda ett gemensamt programarbete för de inblandade förvaltningarna, vad gäller etablering av nytt tekniskt nämndhus. Befintligt tekniskt nämndhus bör utvecklas för andra ändamål, exempelvis nya bostäder, kontor, hotell etc.

Slut