

Utlåtande 2017: RI (Dnr 122-2010/2016)

Om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset Klamparen 7

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämnden medges, med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet, rätt att inom en total utgiftsram om högst 100 miljoner kronor projektera fram till underlag för genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7. Utgifterna för ändamålet behandlas i stadens reguljära budgetprocess.

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

Anmälan av gemensamt inriktningsförslag avseende inhyrning av lokaler i Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, godkänns i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår i ett gemensamt ärende att fastigheten Klamparen 7 byggs om och till samt moderniseras för att fungera som en gemensam förvaltningsbyggnad.

Enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning ska nämndernas inriktningsbeslut gällande investeringar där utgiften bedöms överstiga 300 miljoner kronor underställas kommunfullmäktige för godkännande. Enligt samma regler ska inriktningsbeslut gällande inhyrningar av lokaler med en beräknad hyreskostnad, eller hyreskostnadsökning, som överstiger 30 miljoner kronor under hyrestiden eller räknat under en tid om 5 år anmälas till kommunstyrelsen för godkännande.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret stöder planeringsinriktningen på modernisering och anpassning av Klamparen 7 för fortsatt användning för staden som Tekniskt nämndhus. Kontoret föreslår ett antal uppmaningar till nämnderna i det fortsatta arbetet.

Mina synpunkter

Stockholm växer i rekordfart. En förutsättning för en snabb och hållbar stadsutveckling är att utveckla stadens tekniska förvaltningar för att kunna svara mot kommunfullmäktiges höga ambitioner att tillskapa 140 000 nya bostäder till år 2030 och mål om en klimatsmart och hållbarare stad. Då är det av strategisk betydelse för staden att berörda förvaltningar får en modern, funktionell arbetsmiljö och att de ges möjlighet att vara samlokaliserade.

Det befintliga Tekniska nämndhuset uppfördes under åren 1963-1965 och är i stort behov av upprustning. Under de mer än femtio år som huset varit i bruk har inga större renoveringar eller moderniseringar genomförts. För att modernisera och anpassa Klamparen 7 för fortsatt användning har berörda nämnder tagit fram ett inriktningsbeslut på hur det Tekniska nämndhuset ska utvecklas till en modern och funktionell kontorsbyggnad, med plats för 1400 medarbetare i huvudbyggnaden Klamparen 7. Målet med projektet är att det nya Tekniska nämndhuset i framtiden ska utveckla och förbättra samarbetet mellan förvaltningarna och skapa en bättre service till medborgarna.

Förslaget på nytt Tekniskt nämndhus innebär att fastigheten anpassas till att svara upp mot dagens arbetsformer och kontorsstandard, med i huvudsak kontorslandskap, samt att lokalerna upprustas utifrån bland annat högre krav på ventilation, god akustik, tillgänglighet, miljöhänsyn och energieffektivitet.

Det nya Tekniska nämndhuset kommer när det är klart möjliggöra ett effektivare lokalutnyttjande än idag vilket frigör lokalresurser för annan användning/uthyrning, utveckling eller försäljning. Bland annat ska grannfastigheten Klamparen 11 prövas för bostäder.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl Stockholms stad
3. Investeringskalkyl Fastighetsnämnden

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Ärendet återremitteras
2. Berörda nämnder ges i uppdrag att återuppta planering och genomförande av Projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden.
3. Berörda nämnder ges i uppdrag att utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsändamål.
4. Kommunstyrelsen ska redovisa den fastighetsekonomiska analysen avseende jämförelsealternativen.
5. Därutöver anføres följande

År 2013 fattade berörda nämnder ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt tekniskt nämndhus i nya Söderstaden och samtidigt utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsändamål. Den socialdemokratiskt ledda majoriteten avbröt dock det projektet för något år sedan med hänvisning till att det blev för dyrt. Trots åtskilliga påpekanden har vi i oppositionen inte fått ta del av det underlag eller de siffror som legat till grund för det beslutet.

Det nu föreliggande förslaget ligger, i likhet med beslutet från 2013, på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller på berörda förvaltningar är dock begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott på bostäder och inte heller ger möjligheten att utveckla befintlig fastighet så att lokalerna blir ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard.

I föreliggande ärende står bland annat att ”Förslaget till ombyggnad av Klamparen 7 motsvarar behovet av cirka 1 400 framtida arbetsplatser.” Prognosen om 1 400 anställda gäller för 2018. Enligt stadens årsredovisning hade de tekniska förvaltningarna 1 344 personer anställda år 2015. I ett Stockholm som växer så det knakar så verkar det högst troligt att det på tre år skulle öka med mer än 56

medarbetare, och dessutom så förväntas huset inte stå klart förrän 2023. Den ursprungliga planen var att bygga ett hus där alla skulle få plats. Nu vill majoriteten istället lägga över en miljard kronor på ett hus som eventuellt inte ens kommer att rymma alla medarbetare. Det om något är ohållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

Att flytta ut förvaltningslokaler ut från city är en därtill viktig strategisk åtgärd. Staden visar också tydligt, genom att flytta sina förvaltningar ut ur centrum, sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna.

Samtidigt går Söderstaden miste om det lyft som en flytt av tekniska nämndhuset skulle ge och de hundratals bostäder som skulle byggas på platsen där huset ligger idag stoppas. Vi behöver fler arbetsplatser i söderort och vi vill se fler bostäder i City. Därför ska projektet med ett nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden återupptas, liksom arbetet med att tillskapa nya bostäder vid platsen för det befintliga tekniska nämndhuset på Kungsholmen.

Som beslutsfattare har vi ett ansvar att fatta väl underbyggda beslut. För att kunna göra det och för att få hela bilden klar för oss måste vi få ta del av de olika alternativ och lösningar som finns samt vad de innebär i form av kostnader och konsekvenser. Så är det inte i detta fall och vi kan inte acceptera att, givet investeringskostnadens storlek, bidra till att fatta ett beslut som saknar redovisning av kostnadsutvecklingen i det tidigare fattade inriktningsbeslutet avseende tekniska nämndhuset. Först när vi har fått ta del av det underlag som låg till grund för beslutet att avbryta det föregående projektet kan vi ta ställning till om detta är ett rimligt förslag.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämnden medges, med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet, rätt att inom en total utgiftsram om högst 100 miljoner kronor projektera fram till underlag för genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7. Utgifterna för ändamålet behandlas i stadens reguljära budgetprocess.

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

Anmälan av gemensamt inriktningsförslag avseende inhyrning av lokaler i Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, godkänns i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning ska nämndernas inriktningsbeslut gällande investeringar där utgiften bedöms överstiga 300 miljoner kronor underställas kommunfullmäktige för godkännande. Enligt samma regler ska inriktningsbeslut gällande inhyrningar av lokaler med en beräknad hyreskostnad, eller hyreskostnadsökning, som överstiger 30 miljoner kronor under hyrestiden eller räknat under en tid om 5 år anmälas till kommunstyrelsen för godkännande.

Bakgrund

På fastigheten Klamparen 7 i stadsdelen Kungsholmen uppfördes i mitten av 1960-talet en förvaltningsbyggnad för stadens tekniska nämnder. Inga genomgripande renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess. Det finns ett stort behov av att rusta upp byggnaden, bland annat när det gäller ventilation, akustik, tillgänglighet och ur energisynpunkt.

Frågan om byggnadens framtid och utveckling har i olika sammanhang aktualiserats under de senaste tio åren. I juni 2013 fattade kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut med innebörden att fastighetsnämnden medgavs rätt att påbörja projektering och planering av ett nytt tekniskt nämndhus på del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) i stadsdelen Johanneshov. En omlokalisering dit förväntades kunna leda till en utveckling av Klamparen 7 och 11 med inriktningen att ändra markanvändningen och skapa mellan cirka 400 – 550 nya bostadslägenheter via en ombyggnad eller en rivning.

Fastighetsnämnden inledde då ett arbete med målsättningen att starta uppförandet av det nya nämndhuset 2018. En arkitekttävling utlystes och i samarbete med berörda förvaltningar inleddes arbetet att formulera kraven på den nya byggnaden.

I kommunfullmäktiges budget 2015 gavs kommunstyrelsen dock i uppdrag att genomlys ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i utrednings- eller planeringsskede. Ett av dessa projekt var projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. Grunden för genomlysningen var bland annat att investeringsprognosen visade på antaganden om väsentliga fördyringar, att den framtida användningen och omfattning av exploatering av fastigheterna i kvarteret Klamparen hade bedömts i ett tidigt planeringsskede och att fördjupade studier som genomförts indikerade att de byggrättsvolymen

som förutsätts i underliggande kalkyler hade minskat och därmed förutsättningarna för maximering av intäkterna.

Genomlysningens slutsatser var att projektet Nytt Tekniskt nämndhus inte bedömdes uppfylla de inriktningsmål som kommunfullmäktige satt upp och projektet inte är hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv och projektet föreslogs avbrytas. I kommunfullmäktiges budget 2016 framgick att en ny inriktning ska fastställas.

Inriktningsbeslutet

Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår i ett gemensamt ärende att fastigheten Klamparen 7 byggs om och till samt moderniseras för att fungera som en gemensam förvaltningsbyggnad.

Fastighetsnämnden har utrett hur Tekniska nämndhuset på Klamparen 7 kan byggas om till en modern, flexibel och ändamålsenlig arbetsplats som kan möta nuvarande och framtida lokalbehov för de tekniska förvaltningarna. I utredningen konstateras att cirka 1 400 kontorsarbetsplatser, placerade främst i kontorslandskap, och övriga programytor kan inrymmas inom enbart fastigheten Klamparen 7. Förslaget förutsätter dock att fastigheten utökas genom en tillbyggnad av en ny entré på den nuvarande gården mot Fleminggatan.

Tillbyggnaden kommer att inrymma reception, arkivexpedition inklusive bygglovshjälp, utställningsytor och café. I anslutning till entrén kommer gemensamma möteslokaler placeras för möten med externa deltagare. Totalt kommer Klamparen 7 efter tillbyggnaden att inrymma cirka 40 000 m² BTA (bruttoarea) eller cirka 28 500 m² uthyrningsbar LOA (lokalarea).

Mötesrum för interna möten och lunchrum planeras till fyra förvaltningsgemensamma mötestorg. Genom att förändra från huvudsakligen egna kontorsrum till öppet kontorslandskap blir nyttjad yta per anställd mindre och genom att flytta samman de tekniska förvaltningarna, som idag är lokaliserade i flera fastigheter, kan också dessa ytor frigöras och ge framtida intäkter genom annan användning.

Förvaltningarnas olika behov av speciallokaler, parkeringsplatser och friskvårdsytor är planerade att inrymmas på plan ett och två under entréplanet i Klamparen 7.

Behovet av reinvesteringar för Klamparen 7 är stort, då de tekniska systemen har nått sin livslängd. I samband med ombyggnaden byts de uttjänta tekniska system ut och byggnadens miljö- och energimässiga prestanda

förbättras. Detta kommer att bidra till ett förbättrat inomhusklimat och en bättre ljudmiljö.

Följande preliminära tidplan föreslås:

Genomförandebeslut: Tidigast kvartal 4 2017

Byggstart: Tidigast höst 2018

Färdigställande cirka fem år från byggstart: 2018-2023

Investeringsutgift är beräknad till 1 084 miljoner kronor inklusive indexuppräknings. I denna investeringsutgift ingår inte möbler och inredning, vilken är beräknad till cirka 100 miljoner kronor. Evakuerings- och flyttkostnaderna ingår inte heller, vilka uppskattas till cirka 100 miljoner kronor.

För projektets vidare projektering förutsätts att Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, som idag hyr lokaler i Klamparen 7, kommer att flytta till nya lokaler under hösten 2018 och att restaurang Fleming kommer också att flytta ut till årsskiftet 2017/2018.

Planen är att ombyggnaden ska kunna genomföras i fyra etapper om vardera 1-1,5 år. Även om detta kommer att bli ett mycket komplext byggprojekt, både genom byggnadens storlek men även genom att kontoret under hela byggtiden kommer att hålla öppet för kommunal service, är detta ändå att föredra framför att evakuera hela verksamheten till andra lokaler.

För att det ska vara möjligt att klara en byggstart hösten 2018 krävs att projektet projekteras i etapper. Att detaljprojektera hela byggnaden på en gång skulle resultera i att det tar för lång tid innan man kan starta och att välja formen totalentreprenad är inte lämpligt då byggnaden är grönmärkt. Därför rekommenderas istället en samverkansentreprenad eller generalentreprenad som medger att projektet kan startas tidigast 2018 efter att endast första etappen har detaljprojekterats.

Upparbetade och tillkommande utgifter för programhandling är beräknade till cirka 17 miljoner kronor. Efter arbetet med programhandlingen fortsätter arbetet med att ta fram handlingar till ett genomförandeskede för systemhandling, bygglov och detaljplan till en total utgift om cirka 100 miljoner kronor.

Uteblivna hyresintäkter från Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och för Restaurang Fleming ingår inte i investeringskalkylen och kommer att påverka fastighetsnämndens resultat negativt med totalt cirka 35 miljoner kronor över ombyggnadsperioden.

Genom den föreslagna inriktningen frigörs mark på fastigheten Arenan 9 (Söderstadion). Efter sista ombyggnadsetappen av Klamparen 7 kan

byggnaderna på Klamparen 11, Klamparen 8 samt Kanalhuset (Pilträdet 12) frigörs för andra ändamål.

Lokalprogrammet för ombyggnaden baseras på cirka 1 400 arbetsplatser enligt följande fördelning:

	Antal medarbetare 2014	Prognos antal medarbetare 2018
Exploateringskontoret	190	225
Fastighetskontoret	142	165
Miljöförvaltningen	225	245
Stadsbyggnadskontoret	332	395
Trafikkontoret	319	370
Totalt	1 208	1 400

Vid ett mer aktivitetsbaserat arbetssätt kan ytterligare arbetsplatser inrymmas.

Baserad på en marknadsanpassad hyra om cirka 3 500 konor per m² beräknas följande preliminära årshyra och i jämförelse med dagens nivå:

	Dagens årshyra per förvaltning i miljoner kronor	Framtida uppskattad årshyra per förvaltning i miljoner kronor
Exploateringskontoret	8	ca 15
Fastighetskontoret	6	ca 12
Miljöförvaltningen	11	ca 19
Stadsbyggnadskontoret	23	ca 29
Trafikkontoret	18	ca 25
Hyror totalt	67	ca 100

Med dessa nya hyresintäkter kommer fastighetens resultat att bli positivt för fastighetsnämnden från och med år 2025.

Investeringsutgiften för möbler och inventarier debiteras som en tilläggshyra utöver ovan enligt följande:

	Årshyra per förvaltning i miljoner kronor för möbler och inredning
--	---

Exploateringskontoret	ca 2
Fastighetskontoret	ca 1
Miljöförvaltningen	ca 2
Stadsbyggnadskontoret	ca 3
Trafikkontoret	ca 3

De framtida hyresökningarna måste enligt underlaget finansieras, antingen genom ökade anslag eller genom effektiviseringar.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning i dessa lokaler i enlighet med vad som redovisas i kontorens gemensamma tjänsteutlåtande, och anmäler förslaget till kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Monika Jenks m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Markus Berensson (C) som instämmer i förslag till återremiss från Monika Jenks m.fl. (alla M).

Exploateringskontoret, fastighetskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2016 följande.

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna inriktningsförslag till en investeringsutgift om 1 084 mnkr (inklusive indexuppräknings) för om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, och hemställen

- till kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
2. Fastighetsnämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning i dessa lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet, och anmäler förslaget till kommunstyrelsen.
 3. Fastighetsnämnden, uppdrar åt fastighetskontoret att utreda vidare föreslagen hyresmodell med hyreskostnad fördelad per arbetsplats.
 4. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att ta fram underlag fram till ett genomförandebeslut till en utgift om upp till 100 mnkr för utredning och projektering, och hemställer till kommunfullmäktige att godkänna utredningsutgiften.
 5. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Richard Bengtsson m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Hamid Ershad Sarabi (C) som instämmer i förslag till återremiss från Henrik Sjölander m.fl. (alla M).

Exploateringskontoret, fastighetskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2016 följande.

1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning i dessa lokaler i enlighet med vad som redovisas i förvaltningarnas gemensamma tjänsteutlåtande, och anmäler förslaget till kommunstyrelsen.
2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Lars Jilmstad m.fl. (alla M) och Jonas Naddebo (C), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Sabine Pettersson (L), *bilaga 1*.

Exploateringskontoret, fastighetskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 december 2016 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning i dessa lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet, samt anmäler förslaget till kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Erik Slottner (KD), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Peter Backlund (L), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller m.fl. (alla MP), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Christina Linderholm (C) som instämmer iförslag till återremiss från Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Erik Slottner (KD).

Exploateringskontoret, fastighetskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

Trafiknämnden

Trafiknämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 december 2016 följande.

1. Trafiknämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning i

dessa lokaler i enlighet med vad som redovisas i kontorens gemensamma tjänsteutlåtande och anmäler förslaget till kommunstyrelsen.

2. Trafiknämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Cecilia Brinck m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Patrik Silverudd (L), *bilaga 1*.

Exploateringskontoret, fastighetskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.



Visionsbild över ny entrébyggnad från Fleminggatan. Illustration: AIX arkitekter

Bakgrund

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess. Det finns ett stort behov av att rusta upp byggnaden, bland annat när det gäller ventilation, akustik, tillgänglighet och ur energisynpunkt. Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 ett inriktningsbeslut att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. Fastighetskontoret inledde då ett arbete med målsättningen att starta uppförandet av det nya nämndhuset 2018. En arkitekttävling utlystes och i samarbete med berörda förvaltningar inleddes arbetet att formulera kraven på den nya byggnaden. I

kommunfullmäktiges budget 2015 gavs kommunstyrelsen dock i uppdrag att genomlysna ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i utrednings- eller planeringsskede. Ett av dessa projekt var projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden.

Av tertialrapport 1 2015 framgick att stadsledningskontorets genomlysning av projektet visade att projektet inte bedömdes uppfylla de nya inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om och att projektet inte var hållbart ur ett fastighets-ekonomiskt perspektiv. Mot denna bakgrund genomförde fastighetskontoret en utredning avseende alternativ till ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden.

I kommunfullmäktiges budget för 2016 beslutades att en ny inriktning för projektet skulle fastställas under 2016. Beslutet innebar även att det pågående arbetet avseende en lokalisering till Söderstaden skulle avbrytas och att det ursprungliga inriktningsärendet upphävdes.

Stadens ledning beslutade i mars 2016 om en ny inriktning för projektet som innebar att de tekniska förvaltningarna, det vill säga exploateringskontoret, fastighetskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret ska samlokaliseras till Tekniska nämndhuset på Kungsholmen. Huset ska därmed bevaras som förvaltningsbyggnad. Stadens ledning uppdrog samtidigt åt fastighetskontoret att ta fram en programhandling för detta.

Fastighetskontoret inledde tillsammans med övriga berörda förvaltningar hösten 2013 ett arbete att ta fram krav och förväntningar på den nya byggnaden. Arbetet organiserades i ett verksamhetsprojekt och projektet har till och med oktober 2015 genomfört en rad aktiviteter och utredningar som resulterat i ett funktions- och lokalprogram (Funktions- och lokalprogram - Tekniska nämndhuset, steg 1) i december 2015. Programmet beskriver verksamheternas behov oavsett lokalisering.

Baserat på funktions- och lokalprogrammet genomförde fastighetskontoret på uppdrag av stadsledningskontoret en förstudie som visade att det är möjligt att inrymma funktions- och lokalprogrammet i Klamparen 7. ("PM beträffande utredning för bevarande och utveckling av Klamparen 7, 8 och 11", 2015-11-06)

Funktions- och lokalprogrammet samt förstudien utgjorde beslutsunderlag för beslutet att de tekniska förvaltningarna ska samlokaliseras. Förvaltningarna är i dag lokaliserade till Tekniska nämndhuset (Klamparen 7 och 11) och till Kanalhuset (Pilträdet 12) på Hantverkargatan 2.

Storstockholms bostadsförmedling hyr i dag lokaler i Klamparen 7. Den fortsatta planeringen utgår från att de kommer att flytta till nya lokaler under hösten 2018. Idag finns även en restaurang i Klamparen 7, restaurang Fleming, denna kommer också att flytta ut till årsskiftet 2017/2018.

Utifrån beslutet att de fem tekniska förvaltningarna ska samlokaliseras till Klamparen 7 har funktions- och lokalprogrammet vidareutvecklats. Det betyder att vissa ytor har ökat medan andra har minskat. Programmet kommer att specificeras ytterligare på detaljnivå innan arbetet kan gå vidare till ett systemhandlingsskede.

Detsamma gäller ytor för de olika tekniksystemen. Det nämnderna nu föreslås ta ställning till är den allmänna inriktningen. Detaljerad utformning av lokalerna avgörs senare.

Mål och syfte

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 så väl 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.

Byggnaden ska erbjuda möjlighet att skapa en miljö som vidgar begreppen för mötesplats och arbetsplats. Utformning ska inbjuda och inspirera till både möten (planerade och spontana) och arbete (enskilt och i grupp) på fler platser än i traditionella mötesrum och vid traditionella skrivbordsplatser.

Målsättningen är att skapa cirka 1400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en mycket god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden.

Mål och syfte kopplat till övergripande strategier

Vision 2040

Projektet bidrar till stadens fyra inriktningsmål:

- Ett Stockholm som håller samman - nuvarande centrala placering av Tekniskt nämndhus behålls vilket gör det lättillgängligt för stadens medborgare.
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm - genom ombyggnaden skapas en god arbetsmiljö med effektiva och tillgängliga lokaler.
- Ett klimatsmart Stockholm - genom att förbättra byggnadens energi- och miljöprestanda minskar byggnadens energibelastning.
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm - genom att minska på hyrda ytor per arbetsplats bidrar projektet till ekonomisk hållbarhet över tid.

Översiktsplan - bostadsmålet

Genom att samlokalisera de fem tekniska förvaltningarna skapas förutsättningar för ett tätare samarbete mellan förvaltningarna som i sin tur kan förenkla genomförande av bostadsmålet som innebär genomförande av 140 000 lägenheter till 2030. Genom samlokalisering på mindre yta skapas också en långsiktig hållbar lokallösning. Samlokaliseringen ger även möjligheter att frigöra Klamparen 11 och Kanalhuset för andra ändamål.

Budget

Genom ombyggnaden av Klamparen 7 blir byggnadens mer klimatsmart och energianvändningen minskar. Genom att ytan per arbetsplats minskar frigörs ytor i Klamparen 11 och Kanalhuset vilket bidrar till en långsiktigt hållbar ekonomi.

En ombyggnation ger också möjligheter att väsentligt förbättra Tekniska Nämndhusets miljöprestanda. Det gäller inte bara energiförbrukning utan även de ytterligare krav kring exempelvis kemikaliehantering och grönytor som staden ställer vid nybyggnation och större ombyggnader.

Stadens investeringsstrategi

Genom ombyggnad är det möjligt att förbättra byggnadens energi- och miljöpåverkan. Projektet kan indirekt generera andra intäkter i och med att lokalytor frigörs.

Fastighetsnämndens mål och strategier

Projektet följer fastighetsnämndens långsiktiga mål för fastighetsförädling och bidrar till kontorets vision om ett varierat byggnadsbestånd. Ombyggnaden möjliggör även en framtida miljöcertifiering.

Den framtida lokalutformningen

Funktions- och lokalprogrammet beskriver sex bärande principer för den framtida lokalutformningen. Principerna är baserade på de tidigare utredningar och analyser som verksamhetsprojektet har genomfört.

Målsättningen är att skapa ett modernt, flexibelt och ändamålsenligt kontor för de fem förvaltningarna, inte fem separata kontor.

De sex bärande principerna är:

- Gemensamt nyttjande - Samtliga förvaltningar delar på gemensamma funktioner som reception, konferens- och möteslokaler, matsalar och fikarum, expeditioner samt friskvårdsytor.
- Koncentration av gemensamma funktioner - De gemensamma funktionerna samlokaliseras för att öka tillgängligheten och nyttjandet. Detta gäller ett konferenscenter, fyra ”mötestorg” med mindre mötesrum och matsalar samt omklädningsrum, arkiv och garageplatser.
- Enhetlig kvalitet och standard på inredning och teknisk utrustning - Gemensam upphandling av kontorsmöbler och kontorsutrustning för alla förvaltningar för att skapa maximal flexibilitet.
- Ny hyresmodell - Förvaltningarna hyr arbetsplatser i stället för kvadratmeter. Kostnaden per arbetsplats inkluderar alla gemensamma lokaler och funktioner. Därtill tillkommer hyran för de olika förvaltningarnas speciallokaler.
- Maximal flexibilitet - Gemensam standard av arbetsplatserna där behovet av fler eller färre arbetsplatser enkelt kan justeras. Placeringen av enskilda

enheter, avdelningar och förvaltningar sker utifrån behovet av organisatorisk samverkan. Erforderliga arbetsverktyg ska stödja full mobilitet.

- Skapa möjlighet att mötas över gränser - Tydliga gemensamma samlingspunkter och en miljö som stödjer ett varierat rörelsemönster.

Kontoret ska erbjuda en miljö som vidgar begreppen för mötesplats och arbetsplats. Utformning ska inbjuda och inspirera till både möten (planerade och spontana) och arbete (enskilt och i grupp) på fler platser än i traditionella mötesrum och skrivbordsplatser. Lokalerna ska kunna anpassas de till de olika förvaltningarnas särskilda behov och utformas med de krav som ställs på myndighetsutövande förvaltningar.

FM-tjänster (Facility Management)

En förutsättning för utformning av den framtida kontorsmiljön i enlighet med arbetshypotesen är att lokalservice erbjuder ett utvecklat sortiment av FM-tjänster. Exempel på detta är:

- Daglig tillsyn av mötesrum: (teknik, inredning etcetera)
- Löpande justeringar och kompletteringar av arbetsplatser
- Tillhandahålla frukt, kaffe och vatten
- Tillhandahålla kontorsmaterial
- Post- och godshantering
- Upphandling av lokalvård
- Skötsel av kök och pentry
- Underhåll av friskvårdsytor
- Skötsel av växter

Uppdelning i zoner

Byggnaden blir i framtiden uppdelad i tre tydliga zoner. En allmän zon som omfattar ny entré och en zon för möten med externa deltagare (konferenscenter) samt slutligen en verksamhetszon. Denna zon inrymmer gemensamma funktioner för samtliga förvaltningar som mindre mötesrum och lunchrum samt arbetsplatser för de olika förvaltningarna.

Denna indelning utgör säkerhetszoner och innebär en förhöjd säkerhetsnivå gentemot i dag.

Allmän zon

Den allmänna zonen omfattar entré, kontaktpunkter såsom reception, arkivexpedition och bygglovshjälp, café, och utställningsytor. Den allmänna zonen ska vara öppen och tillgänglig för besökare till de tekniska förvaltningarna.

Utformningen ska inbjuda till rörelse och aktivitet under hela arbetsdagen. Zonen ska erbjuda en variation av platser som inbjuder till interaktion, möten och arbete både för besökare och medarbetare i huset. Vissa funktioner i den allmänna zonen kommer

att samverka på samma yta. Den allmänna zonen har en tydlig huvudentré för både medarbetare och besökare.

Konferenscenter

I anslutning till den allmänna zonen planeras ett konferenscenter för möten med externa deltagare. Mötesrummen kommer att ha olika storlekar och möjlighet till varierande möblering. Samtliga rum kommer att utrustas med digital AV-teknik.

Verksamhetszoner

Verksamhetszonen utgör förvaltningarnas kärna och sammanlänkas av fyra mötestorg där gemensamma funktioner för samtliga förvaltningar finns samlade, till exempel mindre mötesrum, lunchrum och lounge. Utformningen av arbetsplatserna baseras på en öppen planlösning i kombination med en mindre del traditionella cellkontor. På kontorsplanen finns också mindre rum som medger enskilt tyst arbete, spontanmöten och möjligheten att ringa ostört.

Speciallokaler

De framtida lokalerna innehåller även ytor för speciallokaler som till exempel arkiv. Beslut har fattats att fastighetskontorets, trafikkontorets och exploateringskontorets tekniska dokumentation ska flytta till stadsarkivets nya lokaler i Liljeholmen, ett projekt som pågår parallellt med detta projekt. I Klamparen 7 kommer ett arkiv på cirka 400 kvadratmeter inrymmas mot dagens totalt 2 000 kvadratmeter arkivyta.

Förvaltningarnas behov av andra speciallokaler, parkeringsplatser och friskvårdsytor kommer att inrymmas på plan ett och två under entréplanet. I friskvårdsytorna finns gym och omklädningsrum för cyklister men en gymnastiksal ryms i dagsläget ej vare sig program- eller kostnadsmässigt. Frågan kommer slutligt avgöras under nästa skede.

Antalet arbetsplatser

Lokalprogrammet baseras på cirka 1 400 arbetsplatser enligt nedanstående preliminära fördelning:

	Antal medarbetare 2014	Prognos antal medarbetare 2018
Exploateringskontoret	190	225
Fastighetskontoret	142	165
Miljöförvaltningen	225	245
Stadsbyggnadskontoret	332	395
Trafikkontoret	319	370
Totalt	1 208	1 400

Om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7

Som framgår av ovan visar de hittills genomförda utredningarna att förvaltningarnas uppskattade behov av cirka 1400 arbetsplatser, möteslokaler och speciallokaler kan inrymmas inom enbart Klamparen 7. För att möjliggöra detta krävs en total ombyggnad och en tillbyggd entré. Behovet av reinvesteringar är stort då de tekniska systemen har nått sin livslängd. I samband med ombyggnaden behöver också åtgärder göras för att uppfylla dagens normer och lagkrav.



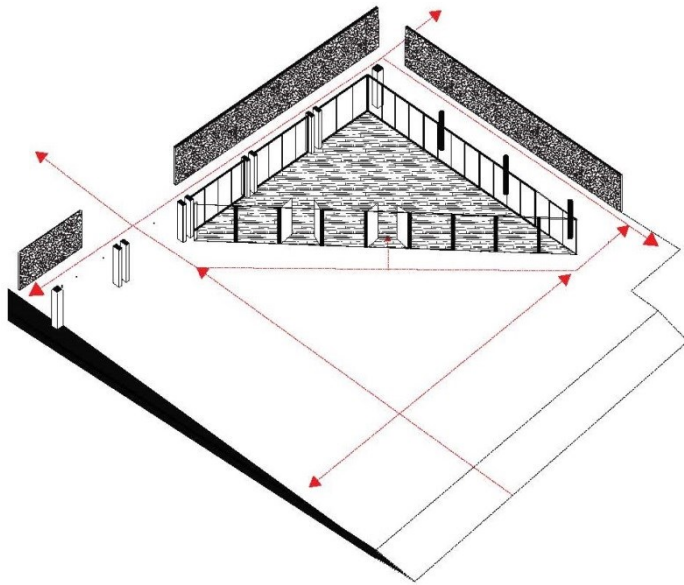
Allmän zon - Ny entré

Dagens entré från Fleminggatan innebär problem för vissa av dagens besökare. Den fysiska tillgängligheten försvåras av nivåskillnader, utvändiga ramper och oklara rörelsemönster. Dessutom är entrén trång, mörk och till viss del avvisande.

Det förslag som nu har tagits fram omfattar en omorganiserad och utbyggd entré med förbättrade fysiska och visuella kopplingar mot befintliga rum som därmed ökar tillgänglighet till byggnaden.

Entrérummet kommer att gestaltas som ett öppet rum med god överblickbarhet. Genom rummets öppna utformning möjliggörs ett maximalt och flexibelt nyttjande där flera funktioner kan mötas. Den nya entrén kommer inrymma fler funktioner och knyts samman med nuvarande entré, pelargång samt byggnadens övriga ytor i högre utsträckning än idag. De kulturhistoriska värden som stadsmuseet anger finns i

nuvarande pelargång men också i *funktionen* av nuvarande entré kan därmed kunna bevaras. Nuvarande pelargång med sitt fina dagsljusinsläpp bevaras genom att skapa en inre gård. (Se illustration nedan).



Bilden illustrerar inre gårdsrum och kopplingar från ny entré till befintlig byggnad.

Att få en ny och bättre anpassad entré är viktig ur tillgänglighetssynpunkt, men också för att klara person-genomströmningen av de cirka 1 400 personer eller fler som i framtiden kommer att arbeta i byggnaden. Merparten av in- och utflödet kommer att ske via denna entré.

Konferenscenter

Kring den allmänna zonen är den gemensamma konferensanläggningen placerad. Denna omDispositionering inom byggnaden möjliggör även extern uthyrning av denna i framtiden.

Verksamhetszon

Högre upp i huset är mötestorgen placerade.

Ytorna för kontor är framförallt förlagda från 1 trappa och uppåt i huset. De relativt smala byggnadskropparna ger ett bra ljusinsläpp från två håll och ventilation, kyla och störande ljud utifrån förbättras genom byggnadsåtgärder. En del kontorsytor kommer även fortsättningsvis att vara förlagda längre ned i byggnaden med utsikt mot sjösidan.

Resultat av projektet

Genom att bygga om Klamparen 7 för i huvudsak öppen planlösning kommer ett större antal personer kunna rymmas i huset. Antal kvadratmeter och därmed också kostnaden för förhyrda lokaler kan därför i framtiden bli mindre. Genom ombyggnaden av Klamparen 7 kan de tekniska förvaltningarna samlokaliseras och andra ytor frigöras. Dessa ytor kommer i sin tur kunna generera intäkter genom försäljning eller uthyrning.

Genom en tillbyggnad på gården och en förändring av byggnadens inre organisation kommer effektiviteten i användningen av hela byggnaden att bli bättre.

Tekniska förutsättningar

Akustik

Akustiken är en viktig del att ta hänsyn till i de delar byggnaden förändras från cellkontor till öppet kontorslandskap. En utmaning både för akustiken men även för övriga tekniska installationer är den låga bjälklagshöjden. Delar av undertaket kommer att behöva dämpande material, men även andra delar av inredningen kommer att behövas, såsom golv, bordsskärmar och väggabsorbenter för att klara de akustiska kraven.

Ljudmätningar har genomförts där det konstateras höga bullernivåer utifrån, både från Fleminggatan men även från Klarastrandsleden. I samband med ombyggnaden kommer fönstren att vara en viktig del att åtgärda; både för att sänka bullernivåer utifrån och förhindra solinstrålning och förbättra energieffektiviteten.

I den mån cellkontor byggs ska dessa vara ljusa och öppna med glasytor mot korridor.

VVS

Ett nytt ventilationssystem installeras med principen att befintliga tilluftskanaler i ytterväggar övergår till att bli frånluftskanaler. Detta innebär att ett nytt tilluftssystem placeras i läge för före detta korridor och på grund av begränsningar i bjälklagshöjd kommer undertaket för denna del att behöva bli lägre. Undertak förses med kylbafflar med tilluft.

Ventilationsaggregaten byts ut mot nya och ett nytt fläktrum för försörjning av ny entré skapas i garageplan. Stambyte planeras för spill-, KV-, VV-, VVC- ledningar. Ledningar för dagvatten byts ut i garageplanen. Värmeledningar behålls, fönsterapparater med värme byts ut mot konvektorer. Byggnaden förses idag med fjärrvärme.

El och tele

Efter inventering av befintliga anläggningsdelar konstaterar kontoret att befintliga el- och teletekniska system är i dåligt skick och behöver bytas ut. Befintliga nischer och schakt för el nyttjas, men nya nischer för teleinstallationer tillkommer för samtliga

våningsplan. Nytt inbrottslarm, integrerat med passerkontrollsystemet, installeras i hela byggnaden.

It

I samband med ombyggnaden planeras för ett IT-system där det ska vara möjligt att använda gemensamt nät oberoende av var i byggnaden arbetsplatsen befinner sig. Det företag som ansvarar för IT-leveransen håller på att utreda kapacitet och utförande i framtida nät.

Brand och sprinkler

I samband med ombyggnaden kommer brandcellsindelning och utrymning att ses över. Brandutrymningsplatser för rullstol kommer att skapas. Preliminära och översiktliga ritningar har tagits fram som beskriver brandcellsindelning. Ytterligare utrymningstrapphus kommer att tillskapas. Byggnaden planeras för automatisk heltäckande sprinkler anläggning. En första översiktlig teknisk beskrivning av sprinkling har tagits fram. Byggnaden förses med utrymningslarm och talat utrymningslarm i publika delar.

Miljö

En miljöinventering av utvalda delar av Klamparen 7 har utförts och resultatet visar att byggnaden har material innehållande asbest i mycket stor omfattning. Framförallt finns asbest i mjukfogar kring fönsterpartier och i det asfaltlim som finns under golvmattorna. Det kan heller inte uteslutas att ytterligare miljöfarligt avfall kommer att hittas vid den framtida rivningen. Detta innebär att den kommande miljösaneringen kommer att bli kostsam. Asbestsaneringen är huvudsakligen en ekonomisk risk, den innebär inte någon risk för personal vare sig före eller under ombyggnaden. Ytterligare och mer detaljerad inventering för att fastställa omfattningen måste göras före rivning. Asbest kan också finnas bakom fasadskiva under fönster, men här bedöms den kunna sitta kvar orörd.

Mätning av radon kommer att genomföras.

En miljöplan för ombyggnaden kommer att upprättas och en utredning kommer att ske avseende Miljöbyggnad, nivå silver för byggnaden som helhet. Att uppnå högre är svårt då det rör sig om befintliga byggnader men även ur en ekonomisk synvinkel ser vi inte att detta i dagsläget är möjligt.

Energi

En preliminär energiutredning har genomförts på delar av hus 1 för att kunna beräkna och jämföra potentiell energibesparing för hela fastigheten genom olika energibesparingsalternativ. Enligt denna visar en preliminär energianalys att de energibesparingsåtgärder som i dagsläget är aktuella för Klamparen 7 (ny ventilation och nya fönster), kommer att ge en energibesparing på -52 % inklusive

säkerhetsmarginal. Energiåtgången kommer även att öka något beroende på tillkommande kyla.

Energiutredningen kommer att uppdateras och en genomgripande analys för hela byggnaden kommer att genomföras med faktiska värden för energi och kostnader.



Illustration: AIX arkitekter

Kulturhistorisk klassificering

Byggnaden Klamparen 7 (uppförd 1963-65) är grönmärkt och anses särskilt värdefull ur flera kulturhistoriska aspekter. Stadsmuseet har gjort bedömningen att det inte enbart är byggnadens utformning utan även dess funktion som förvaltningsbyggnad som är viktig ur en bevarandaspekt. Andra viktiga bevarandaspekter som har angivits är gården och pelargång vid nuvarande entré.

Klamparen 11, uppförd på 1980-talet, är en tillbyggnad till Klamparen 7 som binder ihop det ursprungliga nämndhuset med Separatorhuset. Klamparen 11 är idag gulmärkt, vilket innebär att det är en fastighet med betydelse för stadsbilden eller av visst kulturhistoriskt värde.

Klamparen 8, Separatorhuset som idag är vakant, är blåmarkerad enligt Stadsmuseets klassificering, vilket innebär det högsta bevarandevärdet. Detta talar för att endast göra de åtgärder som är absolut nödvändiga för en evakuering för att ta så

stor hänsyn till befintlig byggnad som möjligt.

Framtida utvecklingsmöjligheter

Möjlig utveckling inom Klamparen 7 för att möta framtida tillväxtkrav

Förslaget till ombyggnad av Klamparen 7 motsvarar behovet av cirka 1 400 framtida arbetsplatser. Med en ombyggnad till huvudsakligen öppet kontorslandskap medger detta en framtida möjlighet att möta behovet av ytterligare tillväxt genom att införa ett aktivitetsbaserat arbetssätt. En sådan förändring framöver blir betydligt mindre kostsam eftersom denna inte innebär ytterligare ombyggnadsåtgärder, utan denna förändring skulle kunna ske endast med en ändring av möblering och behöver inte vara ett gemensamt beslut för samtliga förvaltningar. Detta kräver dock ett förändrat arbetssätt och även IT-lösningar som möjliggör detta.

Även med aktivitetsbaserade arbetsplatser ska det påpekas att det kommer att finnas en övre maxgräns för hur många arbetsplatser som kan tillskapas med avseende på ventilation.

Framtida möjlig fastighetsutveckling av Klamparen 11

Efter sista ombyggnadsetappen av Klamparen 7 kan Klamparen 11 frigöras för annat ändamål. Vad Klamparen 11 kan användas till i framtiden har inte undersökts inom detta projekt men byggnaden skulle exempelvis både kunna hyras ut, avyttras, eller till och med rivas för att ge plats åt bostäder. Byggnaden består av 6 817 kvadratmeter LOA.

Framtida möjlig fastighetsutveckling av Klamparen 8

Efter sista ombyggnadsetappen kan Klamparen 8 frigöras för annat ändamål. Vad Klamparen 8 kan användas till i framtiden har inte undersökts inom detta projekt men byggnaden skulle exempelvis både kunna hyras ut eller avyttras. Byggnaden består av 3 515 kvadratmeter LOA.

Framtida möjlig fastighetsutveckling av "Kanalhuset", Pilträdet 12

Genom att skapa ytterligare ytor inom Klamparen 7 och flytta fastighetskontorets verksamhet dit kan även det så kallade Kanalhuset (Pilträdet 12) frigöras för andra ändamål. Byggnaden består av 1 744 kvadratmeter LOA.

Tekniskt nämndhus, Söderstaden

Mark som ej behöver nyttjas för Tekniskt nämndhus i Söderstaden kan nyttjas till annat.

Planering

Genomförande i etapper

Planen är att ombyggnaden ska kunna genomföras i 4 etapper om vardera 1-1,5 år. Även om detta kommer att bli ett mycket komplext byggprojekt, både genom byggnadens storlek men även genom att kontoret under hela byggtiden kommer att hålla öppet för kommunal service, är detta ändå att föredra framför att hyra lokaler någon annan stans.

Att utrymma hela fastigheten skulle innebära kortare byggtid men också vara förenat med stora kostnader och svårigheter att hitta tillräckligt stora evakueringslokaler. Dessutom skulle det under evakueringstiden vara svårt att upprätthålla en acceptabel kommunal service. Vid en samtidig total ombyggnad ökar dessutom risken för avgörande förseningar och projektrisken är betydligt större med en stor entreprenad.

Att ombyggnaden kommer att kunna genomföras helt störningsfritt är svårt att garantera, men denna lösning är ändå att föredra. En preliminär total ombyggnadstid bedöms då till cirka 5 år.

Fördelarna med en etappvis indelning är:

- Sammanhållen entreprenad.
- Mindre omfattning av evakuering.
- Lägre totalkostnad (projektet går att styra bättre).
- Möjlighet till löpande utvärderingar av funktion och ekonomi för projektstyrning av nästa etapp.
- Enklare planering med transporter och logistik.
- Snabbare succesiv återflytt (vissa delar skulle kunna flytta tillbaka redan efter 1-1,5 år).

Vid en etappvis ombyggnad skulle framförallt befintlig fastighet Klamparen 8 som idag står tom kunna användas som temporära evakueringslokaler. Klamparen 8 beräknas rymma cirka 200 arbetsplatser, men kräver åtgärder för att klara en evakuering. Klamparen 11 och Kanalhuset kommer att disponeras under hela ombyggnadstiden.

Utförande, planeringsskede

För att använda tiden effektivt fortsätter arbetet med att ta fram en komplett programhandling. Därefter fortsätter projektet i ett planerings- och systemhandlingsskede. Ett genomförandebeslut är planerat till tidigast december 2017.

Utförande, byggskede

För att det ska vara möjligt att klara en byggstart höst 2018 krävs det att projektet projekteras i etapper. Att detaljprojektera hela byggnaden på en gång skulle resultera i att det tar för lång tid innan man kan starta och att välja formen totalentreprenad är inte lämpligt då byggnaden är grönmärkt. Därför rekommenderas istället en

samverkansentreprenad eller generalentreprenad som medger att projektet kan startas tidigast 2018 efter att endast första etappen har detaljprojekterats.

Detaljplan

En tillbyggnad på gården i form av ny entré är en viktig del av projektet. Denna tillbyggnad kräver en detaljplaneändring och tid för denna beräknas ta cirka två år. Utbyggnaden för entrébyggnaden planeras i sista etappen. Byggstart för denna etapp är beräknad till cirka 2022.

Tidplan

Följande preliminära tidplan föreslås:

- Genomförandebeslut: Tidigast kvartal 4 2017
- Byggstart: Tidigast höst 2018
- Färdigställande cirka fem år från byggstart: 2018-2023

Organisation

Verksamhetsprojektet bedrivs med ett delat ansvar genom representanter från respektive förvaltning under ledning av en projektledare från fastighetskontoret.

Fastighetskontoret ansvarar för byggprojektet och ett planerat tillkommande evakueringsprojekt.

Ekonomi

Investeringsutgiften är beräknad till totalt cirka 975 mnkr i 2016 års prisnivå exklusive indexuppräknings. Med index blir denna siffra cirka 1 084 mnkr. Denna beräkning är gjord då projektet fortfarande befinner sig i ett tidigt skede.

Utöver investeringsutgiften kommer fastighetens bokförda värde på cirka 150 mnkr att ingå i underlaget för hyresberäkning.

Jämförelse med tidigare lämnad utgiftsbedömning

I den tidigare bedömningen i ”PM beträffande utredning för bevarande och utveckling av Klamparen 7, 8 och 11” uppskattades om- och tillbyggnadsutgiften för Klamparen 7 uppgå till cirka 840 mnkr i 2015 års prisnivå. Uppräknat till 2016 blir denna siffra 865 mnkr.

I denna utgift ingick inte evakueringsutgifter, utgifter för hyresförluster, utgifter för miljöcertifiering, eller möbler och inredning. I denna utgift ingick heller inte en indexuppräknings.

Utgiftsökningen från den tidigare bedömda utgiften på 865 mnkr till den nu beräknade investeringsutgiften på 975 mnkr beror bland annat på nedanstående faktorer:

Utgifter som ej var med i den tidiga kostnadsbedömningen	Uppskattad utgift i miljoner kronor
Uppskattad utgift för miljösanering	28
Utgift för utvändig mark	15
Utgift för fönsteråtgärder (akustik och energi)	27
Akustikåtgärder, skalskydd, mer detaljerad inplaceringslösning, förtydligande gällande el, tele och vvs-åtgärder	30
Tillkommande hissar och brandutrymningstrapphus	10

Förslag till ny hyresmodell

Föreslagen hyresmodell innebär att utgifterna framöver fördelas på antalet arbetsplatser istället för per kvadratmeter. Hyresmodellen utgår från ett resonemang kring att dela på gemensamma funktioner och att behov av arbetsplatser lättare kan justeras uppåt eller nedåt inom byggnaden. Då arbetsplatserna blir mer generiska möjliggör detta även gruppering efter projekt istället för gruppering efter förvaltning. Denna nya hyresmodell måste dock undersökas vidare.

Följande preliminärt beräknade årshyra för de olika förvaltningarna är baserad på en för området rimlig marknadsanpassad hyra om cirka 3 500 kr/m² (hyra för speciallokaler är inkluderad):

	Dagens årshyra per förvaltning i miljoner kronor	Framtida uppskattad årshyra per förvaltning i miljoner kronor
Exploateringskontoret	8	ca 15
Fastighetskontoret	6	ca 12
Miljöförvaltningen	11	ca 19
Stadsbyggnadskontoret	23	ca 29
Trafikkontoret	18	ca 25
Hyror totalt	67	ca 100

Med dessa nya hyresintäkter kommer fastighetens resultat att bli positivt från och med år 2025.

De framtida hyresökningarna måste finansieras, antingen genom ökade anslag eller genom effektiviseringar.

I ovanstående investeringsutgift ingår inte möbler och inredning, vilken är beräknad till cirka 100 mnkr. Utgifter för evakuering- och flytt ingår inte heller, dessa är beräknade till cirka 100 mnkr. Utgifter för evakuerings- och flytt föreslås att

fördelas på förvaltningarna under byggtiden. Utgifterna för möbler och inredning kommer att debiteras som en årlig tilläggshyra per förvaltning enligt nedanstående preliminära beräkning:

**Årshyra per förvaltning i
miljoner kronor för möbler
och inredning**

Exploateringskontoret	ca 2
Fastighetskontoret	ca 1
Miljöförvaltningen	ca 2
Stadsbyggnadskontoret	ca 3
Trafikkontoret	ca 3

Målsättningen är att återvinna så mycket möbler och inredning som möjligt. Eftersom möblerna är av varierande utformning, kvalitet och ålder är denna möjlighet begränsad.

Planeringen utgår från en oförändrad hyresnivå för samtliga förvaltningar fram till färdigställande.

Kostnader för framtida FM-tjänster är inte medräknade i ovanstående beräkningar.

Uteblivna hyresintäkter från bostadsförmedlingen och för Restaurang Fleming ingår inte i investeringskalkylen och kommer att påverka fastighetskontorets resultat negativt med totalt cirka 35 mnkr över ombyggnadsperioden.

Jämförelse med utgift för nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden

Investeringsutgiften för nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden beräknades till cirka 2 miljarder kronor i 2014 års penningvärde.

Utgiftsjämförelser	(miljoner kronor)
Investeringsutgift tidigare <i>preliminär</i> uppskattning av Klamparen 7 i 2016 års prisnivå.	865
Investeringsutgift efter genomförd förenklad programhandling kalkyl.	975
Investeringsutgift nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden (i 2014 års nivå)	2 000

Utredningsutgifter

Upparbetade och tillkommande utgifter för programhandling är beräknade till cirka 17 mnkr. Efter arbetet med programhandlingen fortsätter arbetet med att ta fram handlingar till ett genomförandeskede för systemhandling, bygglov och detaljplan till

en utgift av cirka 100 mnkr.

Samråd

Detta ärende är gemensamt för samtliga förvaltningar som kommer att lokaliseras till Klamparen 7. Samverkan har skett genom förvaltningarnas representanter i verksamhetsprojektet, genom projektets styrgrupp där samtliga förvaltningschefer deltar, med stadsledningskontoret och berörda personalorganisationer.

Miljökonsekvenser

Genom ett utbyte av samtliga tekniska system kommer byggnaden att förbättras både ur miljö- och energiperspektiv. Genom ombyggnaden finns också möjligheten att sanera byggnaden då undersökningar har visat på en hög andel av asbest.

Risker

I nuläget ses följande risker:

- Risk finns med den för ett projekt av denna storlek, korta tidplanen.
- Programhandling eller delar av den måste verifieras och fördjupas och riskeras därmed att behöva bearbetas parallellt med systemhandlingsskede eller till och med byggskede.
- Programhandling eller delar av den måste verifieras och fördjupas och därmed finns även en kalkylosäkerhet, risk med förändrade eller tillkommande utgifter på grund av ändrade programförutsättningar.
- Risker för ökade utgifter i samband med rivning av miljöfarligt avfall.
- Tidplanen för ändrad detaljplan är beräknad till cirka två år, vilket betyder att ett genomförandebeslut kommer att behöva tas innan det finns en godkänd detaljplaneändring. Risk att detaljplaneändring inte godtas.
- Risk att stadsmuseet som remissinstans säger nej till ändrad detaljplan.
- Eftersom byggnaden är grönmärkt och anses ha ett högt bevarandevärde finns en risk att vissa lösningar inte går att genomföra enligt stadsmuseet och skönhetsrådet.
- Fastighetskontorets resultat påverkas negativt under byggtiden.

Plan för uppföljning

Avrapportering planeras till kommunfullmäktige under våren 2017 i samband med tertialrapport 1.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret stöder planeringsinriktningen på modernisering och anpassning av Klamparen 7 för fortsatt användning för staden som Tekniskt nämndhus. Byggnaden är cirka 50 år gammal och i stort behov av upprustning. Det är naturligt ur ett fastighetsförvaltningsperspektiv att då samtidigt anpassa lokalerna till dagens krav vad gäller efterfrågan på modern och effektiv kontorsmiljö. Samtidigt effektiviseras lokalutnyttjandet vilket frigör lokalresurser för annan användning/uthyrning, utveckling eller försäljning. Sammantaget ser kontoret därför projektet som värdeskapande för staden.

Enligt kontoret är det av strategisk betydelse för staden att berörda förvaltningar ges möjlighet att vara samlokaliserade för att på ett effektivt kunna svara kommunfullmäktiges ambitioner att utveckla Stockholm, bland annat med målet att till skapa 140 000 nya bostäder till 2030.

Jämfört med dagen hyreskostnader så ökar nämndernas hyror sammantaget med cirka 50 procent genom förslaget. På nämndnivå varierar ökningen mellan cirka 25–100 procent. Samtidigt medger projektet inom denna kostnadsökning en högre kapacitet med cirka 200 fler arbetsplatser. Vid ett mer aktivitetsbaserat arbetsätt kan ytterligare arbetsplatser inrymmas. Av ärendet framgår att hyresökningarna måste finansieras genom ökade anslag eller effektiviseringar. Kostnaderna inträder först 2024. Nämnderna uppmanas att planera för att klara de ökade hyreskostnaderna inom tilldelad budgetram.

Kontoret uppfattar att det är den samlade kostnaden för programhandlingar och framtagande av handlingar för ett genomförandeskede som beräknas till högst 100 miljoner kronor. Av underlaget framgår att det etappvisa genomförandet även kan inkludera löpande justeringar av olika funktioner i takt med att de olika etapperna färdigställs och kan utvärderas. Kontoret förutsätter att utgifter även för sådana kommande justeringar är inkluderade i den bedömda kostnadsramen om högst 100 miljoner kronor för framtagande av handlingar för projektet. Fastighetsnämnden förväntas att i samband med kommande genomförandebeslut redovisa en detaljerad beskrivning av hur dessa kostnader fördelar sig över projekttiden. Stadsledningskontoret föreslår att investeringsutgifterna för ändamålet behandlas i stadens löpande budgetprocess.

En ny hyresmodell ska prövas baserad på hyra per arbetsplats i stället för sedvanlig inhyrning av en specifik lokalarea. Vissa speciallokaler undantas. Denna idé kan vara intressant att pröva men det är viktigt att nämnderna i ett kommande genomförandebeslut, om modellen ska användas, är tydliga med att beskriva hur modellen ska fungera i praktiken. Det vore olyckligt om det resulterar i otydligheter i de olika hyresförhållandena som ska ingås, till exempel vad gäller ansvars- och

kostnadsfördelning för gemensamma funktioner samt i situationer när antalet arbetsplatser justeras inom och mellan olika nämnder.

Den kommande hyran har beräknats utifrån en bedömd marknadshyra för moderna kontor i detta område om cirka 3 500 kronor per m² och år. Även om denna hyra inkluderar fastighetsskatt, värme med mera så uppfattar kontoret att den är jämförelsevis mycket hög. Om hyressättningen ska vara marknadsbaserad, vilket förvisso kan vara rimligt för kontor i Stockholm för vilket det finns en fungerande marknad, så måste den kommenteras. Staden betraktas vanligtvis som en stabil och säker hyresgäst vilket förväntas avspeglar sig i hyresbilden. Detta gäller speciellt om det handlar om en större inhyrning som i detta fall med cirka 28 000 m² lokalarea. Samtidigt är det i sammanhaget normalt med ett förhållande där hyresnivån, räknat i kronor per m², minskar i takt med ökad area. Oavsett om detta hyresförhållande gäller inom staden mellan en fastighetsförvaltande nämnd och inhyrande nämnder så bör ovanstående beaktas så länge hyresbildningen ska ske enligt marknadsmässiga principer.

Ytterligare en aspekt på ovanstående är hur vissa kostnader i samband med genomförandet ska behandlas. Som framgår är avsikten att inhyrande nämnderna under byggtiden fullt ut ska ersätta fastighetsnämnden för bland annat evakuerings- och flyttkostnader motsvarande faktiska kostnader om sammanlagt cirka 100 miljoner kronor. Vid ett reguljärt marknadshyresförhållande, med en lokalhyresgäst som innehar besittningsskydd och ett projekt där fastighetsägaren ska evakuera hyresgästen för att anpassa lokalerna, så bedömer kontoret att hyresvärden hade svarat för hela eller delar av evakueringskostnaderna. Kontoret ser här ett problem och en sammanblandning av principer. Om hyressättningen gentemot inhyrande nämnder ska vara marknadsmässig så borde även övriga delar av hyresförhållandet behandlas dito. Nämnderna uppmanas att i ett kommande genomförandeärende beakta och beräkna effekterna av att fastighetsnämnden svarar för hela eller delar av evakueringskostnaderna.

Projektets ekonomiska konsekvenser beskrivs i ärendet på ett tillfredsställande sätt och är i linje med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt.

Hyresintäkterna för fastighetsnämnden kommer fullt ut att komma från stadens nämnder. Därför måste hyresgästperspektivet tydligare redovisas i ett kommande genomförandebeslut. Berörda hyresgäster förutsätts att noga pröva sina åtaganden och kostnader i projektet.

Projektet är strategiskt för staden och ett övergripande perspektiv bör följdriktigt gälla i den fortsatta bedömningen. Den för staden som helhet bästa lösningen är därmed överordnad en lösning som endast främjar någon eller några enskilda nämnders intressen. I ett kommande genomförandebeslut måste därför helheten beaktas och i detta ingår även en bedömning och värdering av hur de fastigheter/lokaler som lämnas kan bidra till kommunkoncernnyttan genom alternativ användning.

Kommunfullmäktige har i samband med budget 2017 antagit en Fastighets- och

lokalpolicy för kommunkoncernen som berör arbetet med den fortsatta effektiviseringen av stadens administrativa lokaler. Av denna framgår att nyckeltal ska tas fram för att styra mot kostnadseffektiva lösningar. I avvaktan på att sådana nyckeltal tagits fram så bedömer kontoret preliminärt att förutsättningar för projektet är tillfredsställande. Arean per plats kan beräknas till 20 m² med möjlighet till ytterligare effektivisering vid ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Årshyran kan på motsvarande sätt beräknas till cirka 71 000 per plats och år.

Av ärendet framgår att i den fortsatta projekteringen ska olika friskvårdsfunktioner prövas att inrättas. Om det finns möjlighet så förordar kontoret att dessa lokaliseras och utformas så att de även kan hyras ut till allmänheten och föreningslivet.

Kontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att, med hänvisning till vad som anförts ovan, rätt att inom en total kostnadsram om högst 100 miljoner kronor projektera fram till underlag för genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7. Vidare föreslår kontoret att kommunstyrelsen, med hänvisning till vad som anförts ovan, godkänner anmälan av gemensamt inriktningsförslag avseende inhyrning av lokaler i Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Monika Jenks m.fl. (alla M) enligt följande.

1. att återremittera ärendet
2. att därutöver anförda:

År 2013 fattade berörda nämnder ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt tekniskt nämndhus i den framväxande stadsdelen Söderstaden och samtidigt utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsandamål. Den nuvarande majoriteten avbröt dock det projektet för något år sedan med hänvisning till att det blev för dyrt. Dock har oppositionen inte fått ta del av det underlag eller de siffror som legat till grund för detta beslut.

Det nu föreliggande förslaget ligger, i likhet med beslutet från 2013, på en kostnad på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller för de berörda förvaltningarna är dock begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott på bostäder samtidigt som möjligheten att utveckla befintlig fastighet så att lokalerna är ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard är begränsad.

Som beslutsfattare förväntas vi fatta väl underbyggda beslut. För att kunna göra det och för att få hela bilden klar för oss måste vi få ta del av de olika alternativ och lösningar som finns samt vad de olika förslagen innebär i form av kostnader och konsekvenser. Så är det inte i detta fall och vi vill inte, givet investeringskostnadens storlek, bidra till att fatta ett beslut som saknar redovisning av kostnadsutvecklingen i det tidigare fattade inriktningsbeslutet avseende tekniska nämndhuset. Först när vi har fått ta del av det underlag som låg till grund för beslutet att avbryta det föregående projektet kan vi ta ställning till om detta är ett rimligt förslag.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L) enligt följande.

1. Att avslå kontorets förslag till beslut.
2. Att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden återupptas.
3. Att därutöver anförda följande:

Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 ett inriktningsbeslut att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. 2015 bestämde majoriteten att projektet skulle avbrytas med anledning av att det inte bedömdes uppfylla de nya inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om och att det inte var hållbart ur ett

fastighetsekonometiskt perspektiv. Nu presenteras om- och tillbyggnad av Tekniska Nämndhuset i fastigheten Klamparen 7 på Kungsholmen för nämnden.

I föreliggande ärende står bland annat att ”Förslaget till ombyggnad av Klamparen 7 motsvarar behovet av cirka 1 400 framtida arbetsplatser.” Prognosen om 1400 anställda gäller för 2018. Enligt stadens årsredovisning hade de tekniska förvaltningarna 1344 personer anställda år 2015. I ett Stockholm som växer så det knakar så verkar det högst troligt att det på tre år skulle öka med mer än 56 medarbetare, och dessutom så förväntas huset inte stå klart förrän 2023.

Den ursprungliga planen var att bygga ett hus där alla skulle få plats. Nu verkar det som att majoritetens vilja att använda det här huset gör att man struntar i att det med största sannolikhet inte kommer att finnas tillräckligt med arbetsplatser. Man vill lägga över en miljard kronor på ett hus som inte ens kommer att rymma alla medarbetare. Det om något är ohållbart ur ett fastighetsekonometiskt perspektiv.

Samtidigt går Söderstaden miste om det lyft som en flytt av tekniska nämndhuset skulle ge och de hundratals bostäder som skulle byggas på platsen där huset ligger idag stoppas. Majoritetens ovilja att flytta någon förvaltning utanför tullarna rimmar illa med ambitionen om ”Ett Stockholm som håller samman”. Att flytta ut förvaltningslokaler ur city är för Liberalerna en viktig strategisk åtgärd. Vi behöver fler arbetsplatser i söderort och vi vill se fler bostäder i City. Staden visar också tydligt, genom att flytta sina förvaltningar ut ur centrum, sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna.

Liberalerna föreslår därför förvaltningens förslag till beslut avslås, och att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus på Söderstaden återupptas.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M) enligt följande.

1. att återremittera ärendet
2. att därutöver anför följande:

År 2013 fattade berörda nämnder ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt tekniskt nämndhus i nya Söderstaden och samtidigt utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsändamål. Den nuvarande majoriteten avbröt dock det projektet för något år sedan med hänvisning till att det blev för dyrt. Däremot har vi i oppositionen inte fått ta del av det underlag eller de siffror som legat till grund för det beslutet.

Det nu föreliggande förslaget ligger, i likhet med beslutet från 2013, på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller berörda förvaltningar är dock begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott på bostäder samtidigt som befintlig fastighet kan utvecklas så att lokalerna är ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard.

Som beslutsfattare har vi ett ansvar för att fatta väl underbyggda beslut. För att kunna göra det och för att få hela bilden klar för oss måste vi få ta del av de olika alternativ och lösningar som finns samt vad de innebär i form av kostnader och konsekvenser. Så är det inte i detta fall och vi vill inte, givet investeringskostnadens storlek, bidra till att fatta ett beslut som saknar redovisning av kostnadsutvecklingen i det tidigare fattade inriktningsbeslutet avseende tekniska nämndhuset. Först när vi har fått ta del av det underlag som låg till grund för beslutet att avbryta det föregående projektet kan vi ta ställning till om detta är ett rimligt förslag.

Reservation anfördes av Richard Bengtsson m.fl. (alla L) enligt följande.

1. Att avslå förvaltningens förslag till beslut.
2. Att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden återupptas.
3. Att uppdra åt kontoret att presentera för nämnden den utredning som ligger till grund för beslutet att avbryta projektet.
4. Att därutöver anföra följande:

Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 ett inriktningsbeslut att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. 2015 bestämde majoriteten att projektet skulle avbrytas med anledning av att det inte bedömdes uppfylla de nya inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om och att det inte var hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Oppositionen har dock, trots upprepade försök, inte fått ta del av utredningen eller underlaget som beslutet om nedläggning av projektet baserades på.

Nu presenteras istället om- och tillbyggnad av Tekniska Nämndhuset i fastigheten Klamparen 7 på Kungsholmen för nämnden.

I föreliggande ärende står bland annat att ”Förslaget till ombyggnad av Klamparen 7 motsvarar behovet av cirka 1 400 framtida arbetsplatser.” Prognosen om 1400 anställda gäller för 2018. Enligt stadens årsredovisning hade de tekniska förvaltningarna 1344 personer anställda år 2015. I ett Stockholm som växer så det knakar så verkar det högst troligt att det på tre år skulle öka med mer än 56 medarbetare, och dessutom så förväntas huset inte stå klart förrän 2023.

Den ursprungliga planen var att bygga ett hus där alla skulle få plats. Nu vill majoriteten istället lägga över en miljard kronor på ett hus som eventuellt inte ens kommer att rymma alla medarbetare. Det om något är ohållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

Samtidigt går Söderstaden miste om det lyft som en flytt av tekniska nämndhuset skulle ge och de hundratals bostäder som skulle byggas på platsen där huset ligger idag stoppas. Majoritetens ovilja att flytta någon förvaltning utanför tullarna rimmar illa med ambitionen om ”Ett Stockholm som håller samman”. Att flytta ut förvaltningslokaler ur city är för Liberalerna en viktig strategisk åtgärd. Vi behöver fler arbetsplatser i söderort och vi vill se fler bostäder i City. Staden visar också

tydligt, genom att flytta sina förvaltningar ut ur centrum, sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna.

Liberalerna föreslår därför att förvaltningens förslag till beslut avslås, att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus på Söderstaden återupptas och att det beslutsunderlag som stadens ledning ska ha tagit del av presenteras även för nämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Reservation anfördes av Lars Jilmstad m.fl. (alla M) och Jonas Naddebo (C) enligt följande.

- 1) att återremittera ärendet
- 2) att därutöver anföras:

År 2013 fattade berörda nämnder ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt tekniskt nämndhus i nya Söderstaden och samtidigt utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsandamål. Den nuvarande majoriteten avbröt dock det projektet för något år sedan med hänvisning till att det blev för dyrt. Däremot har vi i oppositionen inte fått ta del av det underlag eller de siffror som legat till grund för det beslutet.

Det nu föreliggande förslaget ligger, i likhet med beslutet från 2013, på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller på berörda förvaltningar är dock begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott på bostäder och inte heller ger möjligheten att utveckla befintlig fastighet så att lokalerna blir ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard.

Som beslutsfattare har vi ett ansvar för att fatta väl underbyggda beslut. För att kunna göra det och för att få hela bilden klar för oss måste vi få ta del av de olika alternativ och lösningar som finns samt vad de innebär i form av kostnader och konsekvenser. Så är det inte i detta fall och vi vill inte, givet investeringskostnadens storlek, bidra till att fatta ett beslut som saknar redovisning av kostnadsutvecklingen i det tidigare fattade inriktningsbeslutet avseende tekniska nämndhuset. Först när vi har fått ta del av det underlag som låg till grund för beslutet att avbryta det föregående projektet kan vi ta ställning till om detta är ett rimligt förslag.

Reservation anfördes av Sabine Pettersson (L) enligt följande.

1. Att avslå förvaltningens förslag till beslut.
2. Att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden återupptas.
3. Att därutöver anföras följande:

Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 ett inriktningsbeslut att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. 2015 bestämde majoriteten att projektet skulle

avbrytas med anledning av att det inte bedömdes uppfylla de nya inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om och att det inte var hållbart ur ett fastighetsekoniskt perspektiv. Nu presenteras istället om- och tillbyggnad av Tekniska Nämndhuset i fastigheten Klamparen 7 på Kungsholmen för nämnden.

I föreliggande ärende står bland annat att ”Förslaget till ombyggnad av Klamparen 7 motsvarar behovet av cirka 1 400 framtida arbetsplatser.” Prognosen om 1400 anställda gäller för 2018. Enligt stadens årsredovisning hade de tekniska förvaltningarna 1344 personer anställda år 2015. I ett Stockholm som växer så det knakar så verkar det högst troligt att det på tre år skulle öka med mer än 56 medarbetare, och dessutom så förväntas huset inte stå klart förrän 2023.

Den ursprungliga planen var att bygga ett hus där alla skulle få plats. Nu vill majoriteten istället lägga över en miljard kronor på ett hus som eventuellt inte ens kommer att rymma alla medarbetare. Det om något är ohållbart ur ett fastighetsekoniskt perspektiv.

Samtidigt går Söderstaden miste om det lyft som en flytt av tekniska nämndhuset skulle ge och de hundratals bostäder som skulle byggas på platsen där huset ligger idag stoppas. Majoritetens ovilja att flytta någon förvaltning utanför tullarna rimmar illa med ambitionen om ”Ett Stockholm som håller samman”. Att flytta ut förvaltningslokaler ur city är för Liberalerna en viktig strategisk åtgärd. Vi behöver fler arbetsplatser i söderort och vi vill se fler bostäder i City. Staden visar också tydligt, genom att flytta sina förvaltningar ut ur centrum, sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna.

Liberalerna föreslår därför förvaltningens förslag till beslut avslås och att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus på Söderstaden återupptas.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Erik Slottnér (KD) enligt följande.

1. att återremittera ärendet
2. att därutöver anföras:

År 2013 fattade berörda nämnder ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt tekniskt nämndhus i nya Söderstaden och samtidigt utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsändamål. Den nuvarande majoriteten avbröt dock det projektet för något år sedan med hänvisning till att det blev för dyrt. Däremot har vi i oppositionen inte fått ta del av det underlag eller de siffror som legat till grund för det beslutet.

Det nu föreliggande förslaget ligger, i likhet med beslutet från 2013, på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller på berörda förvaltningar är dock

begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott på bostäder och inte heller ger möjligheten att utveckla befintlig fastighet så att lokalerna blir ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard.

Som beslutsfattare har vi ett ansvar för att fatta väl underbyggda beslut. För att kunna göra det och för att få hela bilden klar för oss måste vi få ta del av de olika alternativ och lösningar som finns samt vad de innebär i form av kostnader och konsekvenser. Så är det inte i detta fall och vi vill inte, givet investeringskostnadens storlek, bidra till att fatta ett beslut som saknar redovisning av kostnadsutvecklingen i det tidigare fattade inriktningsbeslutet avseende tekniska nämndhuset. Först när vi har fått ta del av det underlag som låg till grund för beslutet att avbryta det föregående projektet kan vi ta ställning till om detta är ett rimligt förslag.

Reservation anfördes av Peter Backlund (L) enligt följande.

1. Att avslå förvaltningens förslag till beslut.
2. Att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden återupptas.
3. Att därutöver anföra följande:

Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 ett inriktningsbeslut att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. 2015 bestämde majoriteten att projektet skulle avbrytas med anledning av att det inte bedömdes uppfylla de nya inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om och att det inte var hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Nu presenteras istället om- och tillbyggnad av Tekniska Nämndhuset i fastigheten Klamparen 7 på Kungsholmen för nämnden.

I föreliggande ärende står bland annat att ”Förslaget till ombyggnad av Klamparen 7 motsvarar behovet av cirka 1 400 framtida arbetsplatser.” Prognosen om 1400 anställda gäller för 2018. Enligt stadens årsredovisning hade de tekniska förvaltningarna 1344 personer anställda år 2015. I ett Stockholm som växer så det knakar så verkar det högst troligt att det på tre år skulle öka med mer än 56 medarbetare, och dessutom så förväntas huset inte stå klart förrän 2023.

Den ursprungliga planen var att bygga ett hus där alla skulle få plats. Nu vill majoriteten istället lägga över en miljard kronor på ett hus som eventuellt inte ens kommer att rymma alla medarbetare. Det om något är ohållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

Samtidigt går Söderstaden miste om det lyft som en flytt av tekniska nämndhuset skulle ge och de hundratals bostäder som skulle byggas på platsen där huset ligger idag stoppas. Majoritetens ovilja att flytta någon förvaltning utanför tullarna rimmar illa med ambitionen om ”Ett Stockholm som håller samman”. Att flytta ut förvaltningslokaler ur city är för Liberalerna en viktig strategisk åtgärd. Vi behöver fler arbetsplatser i söderort och vi vill se fler bostäder i City. Staden visar också

tydligt, genom att flytta sina förvaltningar ut ur centrum, sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna.

Liberalerna föreslår därför förvaltningens förslag till beslut avslås och att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus på Söderstaden återupptas.

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller m.fl. (alla MP) enligt följande.

Miljöpartiet anser att det är värdefullt att utreda om in te gymnastiksalen kan bevaras. Det är brist på idrottshallar i innerstaden och om det går att öppna upp salen för skolor och föreningar kanske finansiering kan finnas för att behålla den. Det planerade gymnasiet på Hantverkargatan saknar gymnastiksal och idrottssalen kan eventuellt utgöra en del lösning på behovet.

Trafiknämnden

Reservation anfördes av Cecilia Brinck m.fl. (alla M) enligt följande.

1. att återremittera ärendet
2. att därutöver anföras:

År 2013 fattade berörda nämnder ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt tekniskt nämndhus i nya Söderstaden och samtidigt utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsändamål. Den nuvarande majoriteten avbröt dock det projektet för något år sedan med hänvisning till att det blev för dyrt. Däremot har vi i oppositionen inte fått ta del av det underlag eller de siffror som legat till grund för det beslutet.

Det nu föreliggande förslaget ligger, i likhet med beslutet från 2013, på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller på berörda förvaltningar är dock begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott på bostäder och inte heller ger möjligheten att utveckla befintlig fastighet så att lokalerna blir ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard.

Som beslutsfattare har vi ett ansvar för att fatta väl underbyggda beslut. För att kunna göra det och för att få hela bilden klar för oss måste vi få ta del av de olika alternativ och lösningar som finns samt vad de innebär i form av kostnader och konsekvenser. Så är det inte i detta fall och vi vill inte, givet investeringskostnadens storlek, bidra till att fatta ett beslut som saknar redovisning av kostnadsutvecklingen i det tidigare fattade inriktningsbeslutet avseende tekniska nämndhuset. Först när vi har fått ta del av det underlag som låg till grund för beslutet att avbryta det föregående projektet kan vi ta ställning till om detta är ett rimligt förslag.

Reservation anfördes av Patrik Silverudd (L) enligt följande.

1. Att avslå förvaltningens förslag till beslut.
2. Att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden återupptas.
3. Att därutöver anföras följande:

Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 ett inriktningsbeslut att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. 2015 bestämde majoriteten att projektet skulle avbrytas med anledning av att det inte bedömdes uppfylla de nya inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om och att det inte var hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Nu presenteras istället om- och tillbyggnad av Tekniska Nämndhuset i fastigheten Klamparen 7 på Kungsholmen för nämnden.

I föreliggande ärende står bland annat att ”Förslaget till ombyggnad av Klamparen 7 motsvarar behovet av cirka 1 400 framtida arbetsplatser.” Prognosen om 1400 anställda gäller för 2018. Enligt stadens årsredovisning hade de tekniska förvaltningarna 1344 personer anställda år 2015. I ett Stockholm som växer så det knakar så verkar det högst troligt att det på tre år skulle öka med mer än 56 medarbetare, och dessutom så förväntas huset inte stå klart förrän 2023.

Den ursprungliga planen var att bygga ett hus där alla skulle få plats. Nu vill majoriteten istället lägga över en miljard kronor på ett hus som eventuellt inte ens kommer att rymma alla medarbetare. Det om något är ohållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

Samtidigt går Söderstaden miste om det lyft som en flytt av tekniska nämndhuset skulle ge och de hundratals bostäder som skulle byggas på platsen där huset ligger idag stoppas. Majoritetens ovilja att flytta någon förvaltning utanför tullarna rimmar illa med ambitionen om ”Ett Stockholm som håller samman”. Att flytta ut förvaltningslokaler ur city är för Liberalerna en viktig strategisk åtgärd. Vi behöver fler arbetsplatser i söderort och vi vill se fler bostäder i City. Staden visar också tydligt, genom att flytta sina förvaltningar ut ur centrum, sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna.

Liberalerna föreslår därför förvaltningens förslag till beslut avslås och att projektet med ett nytt tekniskt nämndhus på Söderstaden återupptas.