



Fastighetskontoret
Exploateringskontoret
Stadsbyggnadskontoret
Trafikkontoret
Miljöförvaltningen

Tjänsteutlåtande
Dnr FSK 2.6-325/2016
Dnr E2016-03598
Dnr SBK 2016-17381
Dnr T2016-03159
Dnr MHN 2016-16496

Sida 1 (22)
2016-11-22

Handläggare Fastighetskontoret
Ylva Berglund
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 267 91
ylva.m.berglund@stockholm.se

Handläggare Exploateringskontoret
Ann-Charlotte Bergqvist
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 27125
ann-charlott.bergqvist@stockholm.se

Handläggare Stadsbyggnadskontoret
Birgitta Stenbäck/Torkel Kjellman
Registratur och arkiv/Stab
Telefon: 08-508 26074/27224
birgitta.stenback@stockholm.se/torkel.kjellman@stockholm.se

Handläggare Trafikkontoret
Inga-Lill Hultin
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 26088
Inga-lill.hultin@stockholm.se

Handläggare Miljöförvaltningen
Mikael Nyberg
Verksamhetsstöd
Telefon: 08-508 28780
Mikael.h.nyberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
FN 2016-12-13

Exploateringsnämnden
EN 2016-12-15

Stadsbyggnadsnämnden
SN 2016-12-08

Trafiknämnden
TN 2016-12-08

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
MHN 2016-12-13

Om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7. Inriktningsbeslut.

1. Fastighetsnämnden, godkänner inriktningsförslag till en investeringsutgift om 1 084 mnkr (inklusive indexuppräknings) för om- och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, och hemställer till kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
2. Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning i dessa lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet, och anmäler förslaget till kommunstyrelsen.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

3. Fastighetsnämnden, uppdrar åt fastighetskontoret 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, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Håkan Falk
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Anette Scheibe Lorentzi
Förvaltningschef
Stadsbyggnadskontoret

Jonas Eliasson
Förvaltningschef
Trafikkontoret

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef
Miljöförvaltningen

Sammanfattning

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, uppfördes 1963-1965 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. Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret föreslår gemensamt att bygga om och till och modernisera Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, för att ha kvar Klamparen 7 som gemensam förvaltningsbyggnad. Det nämnderna nu föreslås ta ställning till är den allmänna inriktningen. Detaljerad utformning av lokalerna avgörs senare.

Fastighetskontoret har utrett hur Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, kan byggas om till en modern, flexibel och ändamålsenlig arbetsplats som kan möta nuvarande och framtida lokalbehov för de tekniska förvaltningarna. Behovet av reinvesteringar för Klamparen 7 är också stort då de tekniska systemen har nått sin livslängd.

Kontoret har i utredningen konstaterat att cirka 1 400 kontorsarbetsplatser placerade främst i kontorslandskap och övriga programytor enligt programsammanställning ”TN Lokalförteckning programhandling ”FHK161018” kan inrymmas inom enbart fastigheten Klamparen 7, det ursprungliga Tekniska nämndhuset.

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 BTA (bruttoarea) eller cirka 28 500 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.

I samband med ombyggnaden byts idag uttjänta tekniska system ut och byggnadens miljö- och energimässiga prestanda förbättras. Detta kommer att bidra till ett förbättrat inomhusklimat och en bättre ljudmiljö. Detaljer kring utformningen av lokalerna och hyresnivåer regleras inte i detta ärende.

Följande preliminära tidplan föreslås:

- Genomförandebeslut: Tidigast Q4 2017
- Byggstart: Tidigast höst 2018
- Färdigställande cirka fem år från byggstart: 2018-2023

Investeringsutgift är beräknad till 1 084 mnkr inklusive indexuppräknung. I denna investeringsutgift ingår inte möbler och inredning, vilken är beräknad till cirka 100 mnkr. Evakuerings- och flyttkostnaden ingår inte heller, den är beräknad till cirka 100 mnkr.



Visionsbild över ny entrébyggnad från Fleminggatan. Illustration: AIX arkitekter

Utlåtande

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 arkitektävling 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 planeringskedje. Ett av dessa projekt var projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden.

Av tertiärrapport 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 fastighetsekonomiskt 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 loungers. 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.



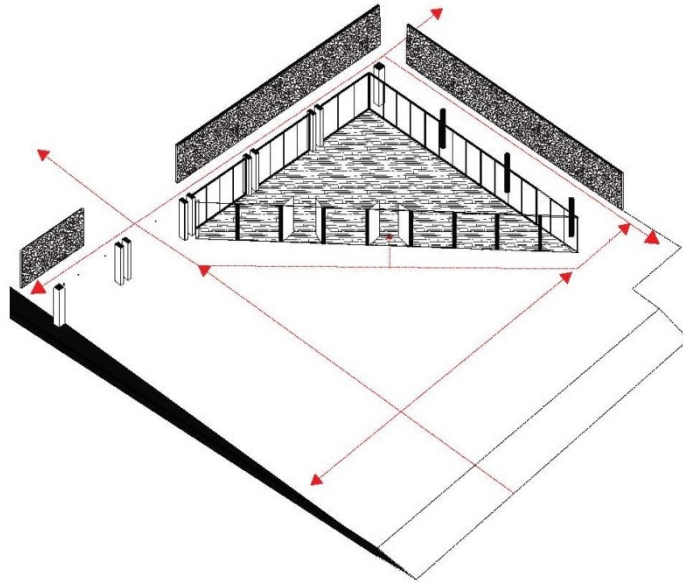
Allmän zon - Ny entré

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 persongenomströmningen 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 omDisposition 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 var 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 bevarandenaspekt. Andra viktiga bevarandenaspekter 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 indexuppräknning. 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 tidiga 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 indexuppräknning.

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.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl Stockholms stad
2. Investeringskalkyl Fastighetsnämnden