

## Kort beskrivning av större investeringsprojekt - fastighetsnämnden

Stockholms livsmedelscentrum och Slakthusområdet  
Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda ska möjliggöra utvecklingen av en ny stadsdel i Slakthusområdet. Nya bostäder i Slakthusområdet kan inte samlokaliseras med livsmedelsföretagen, därför erbjuds hyresgästerna nya moderna och ändamålsenliga produktionslokaler i Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda. Fastighetsnämnden tog genomförandebeslut för Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda den 31/1 2017. Projektet startar efter beslut i Kommunfullmäktige i april 2017 med ram om 1239 mnkr. Byggstart planeras ske i slutet av 2018 med inflytt i slutet på 2020. Förslaget är att Larsboda livsmedelscentrum blir drygt 28 000 kvm BTA

### Spelbomskan 16, Stadsbiblioteket Stockholms stadsbibliotek

Stockholms stadsbibliotek var då det invigdes 1928 ett av Europas kanske världens mest moderna bibliotek. Det är en solitär och märkesbyggnad och ett påtagligt inslag i stadsbilden. Byggnaden ritades av arkitekt Gunnar Asplund och är blåklassad, det vill säga, har högsta bevarandeklass i Stadsmuseets klassificeringslista.

Fastigheten som ägs och förvaltas av Stockholms stad behöver renoveras. Det senaste större underhållsarbetet genomfördes under 1980-talet. De tekniska installationerna är föråldrade och byggnaderna uppfyller inte dagens myndighetskrav exempelvis gällande energiprestanda och tillgänglighet. Byggnaderna klarar inte heller fullt ut att möta de behov av biblioteksservice som Stockholmarna och verksamheten har idag.

I april 2013 gav fastighetsnämnden fastighetskontoret respektive kulturnämnden kulturförvaltningen i uppdrag att utreda om förädling och upprustning av Stockholms stadsbibliotek. I februari 2016 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut om ombyggnad, renovering och utveckling av stadsbiblioteket.

För att ge möjlighet till fortsatt planering av två alternativ, ombyggnad, renovering och utveckling samt endast renovering, och

säkerställa investeringsbudget tog fastighetsnämnden och kulturnämnden ett reviderat inriktningsbeslut i januari 2017.

Då tiden för planering förlängts krävs en omfördelning av medel inom investeringsutgiften för en utökad planeringsutgift om 25 mnkr 2017 och 2018. Totalt investeringsbelopp förändras inte.

Genomförandebeslut planeras till hösten 2018. Byggprojektet planeras vara klart i slutet av 2021, därefter tillkommer tid för inflyttning av hyresgästen.

### **Medborgarhuset vid Medborgarplatsen**

Den 25 april 2016 fattade kommunfullmäktige beslut om genomförande av upprustning och utveckling av Medborgarhuset på Södermalm. I projektet ingår bland annat rivning och återuppbyggnad av Forsgrénska badet, utökning av Tranströmerbiblioteket i nya lokaler i huset, samt en omfattande uppdatering av husets tekniska system i form av avlopp, el- och telesystem, ventilation m.m. Projektet är i dagsläget i detaljprojekteringsskede. Identifierade risker är bland annat resursbrist och konjunkturläge på entreprenadsidan, ersättningar till hyresgäster och åtgärder på grund av husets blåklassning. Projektets beslutade budget är 670 mnkr.

### **Slakthusområdet, GrowSmarter - Hus 7 och 8 (EU-projekt)**

Under hösten 2014 blev Stockholms stad utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. I projektet ingår två av fastighetskontorets byggnader i Slakthusområdet, Hus 7 och 8, som ska omvandlas från industriverksamhet till annan verksamhet. I de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kommer de senaste miljötekniska lösningarna att testas och nyvunnen kunskap spridas inom EU samt användas både i utvecklingen av stadens övriga byggnader i Slakthusområdet, men också i andra delar av staden.

Under senare del av 2016 har produktion av Hus 8 startat, dock med en försening på grund av överklagan av entreprenadupphandling. Inflyttning av nya hyresgäster i Hus 8 är planerat till slutet av 2017. För att fullfölja åtagandet gentemot EU pågår utredning för att starta etapp 2 som omfattar Hus 7 där värmeåtervinningskulvert från Tele 2 Arena ingår. Projektet har totalt en tilldelad budget på 49 mnkr.

### **Klamparen 7, Tekniska nämndhuset**

Stadens ledning har beslutat att Tekniska nämndhuset ska bevaras som förvaltningsbyggnad för de fem tekniska förvaltningarna: exploateringskontoret, fastighetskontoret, miljöförvaltningen,

stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret med cirka 1400 kontorsarbetsplatser och en ny tillbyggnad på nuvarande gård mot Fleminggatan.

Ett inriktningsärende avseende detta godkändes i samtliga nämnder under december 2016. Ärendet kommer att beslutas av KF under våren 2017. Därefter fortsätter planeringsskedet av projektet mot ett genomförandebeslut. Preliminär tid för genomförandebeslut är december 2017.

Ombyggnaden beräknas preliminärt till fyra etapper om vardera 1-1,5 år. Byggstart beräknas preliminärt till hösten 2018 med färdigställande 2023.

### **Druvmusten**

Fastighetsnämnden och kulturnämnden tog ett inriktningsbeslut i april 2016 om förvärv av bergum för Stadsarkivet. Avsiktsförklaring har tecknats med säljaren och förhandling om köpekontrakt pågår. Inför genomförandebeslut projekteras lokalerna för stadsarkivets verksamhet. Förslag till genomförandebeslut planeras till våren 2017 då investering och förvärv föreslås.

Efter förvärvet och det planerade tillträdet i oktober 2017 kommer anpassning av bergummet att ske till Stadsarkivets verksamhet. Anpassningen beräknas pågå till hösten 2018 för inflyttning vintern 2017/2018.

### **Stadsmuseet – Södra Stadshuset**

Ombyggnaden av Stadsmuseet genomförs dels för att möjliggöra en omdisponering av lokalerna så att museet ska upplevas som öppnare och mer tillgängligt för besökare, och dels för att byta ut föråldrade tekniska installationer.

I januari 2016 fattades ett reviderat genomförandebeslut om 140 mnkr i kommunfullmäktige för en utveckling och upprustning av museet. Medel finns avsatta inom ram för projektet. Kostnadsökningen beror på devis på de antikvariska hänseenden som behöver tas vid renovering av byggnaden som är klassad som byggnadsminne.

Byggproduktion pågår och beräknas vara klart till årsskiftet 2017-2018. En återinvigning av museet beräknas till sensommaren 2018.

### **Liljevalchs konsthall, renovering och utbyggnad**

Liljevalchs konsthall lever inte längre upp till dagens krav på utställningsverksamhet vad gäller möjligheten att ha växelvisa

utställningar, bra klimatförhållanden, en god säkerhet samt bra serviceinrättningar för besökarna. Ett tillbyggnadsförslag tagits fram för att lösa ovan nämnda problem och samtidigt berikas miljön väster om Liljevalchs.

Ett reviderat genomförandebeslut fattades i fastighetsnämnden respektive kulturnämnden i januari 2017. Ambitionen är att tillbyggnaden och renoveringen ska färdigställas under 2020 under förutsättning att beslut fattas i Kommunfullmäktige.

### Kulturhuset

Kulturhuset är en av stadens mest välbesökta fastigheter och firade 2014 sitt 40-års jubileum. Detta innebär att de tekniska systemen nu har uppnått sin tekniska livslängd. Fastighetskontoret har utfört underhållsarbeten och reinvesteringar under åren men nu krävs ett helhetsgrepp över samtliga installationer. Målet är att få en byggnad som är tekniskt tillförlitlig och uppfyller miljökrav samt säkerhetsaspekter för att kunna fungera som stadens kulturhjärta. Det är också viktigt att säkra byggnaden som den kulturhistoriskt värdefulla byggnad den är för framtiden.

Arbete pågår med inventering av befintliga installationer och framtagning av programhandlingar. I mars 2017 kommer förslag om fortsättning med ett inriktningsbeslut att gå upp till fastighetsnämnden och styrelsen för Stockholms Stadsteater AB. Projektering av systemhandlingen för tekniska installationer kommer att färdigställas under 2017. Målet är att fortsatt detaljprojektering utförs under 2018 och att byggnadsarbetena kan påbörjas under 2019.

### Östermalmshallen

Projektet syftar till att utveckla fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 kommersiellt och upprusta de tekniska installationerna som idag är uttjänta. Riddaren 13 kommer att iordningställas för hotell med plats för cirka 70 stycken hotellrum.

Inriktningsbeslut togs hösten 2013 och ett genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige i juni 2014 till en investeringsutgift om 635 mnkr.

Under våren 2016 färdigställdes en tillfällig saluhall på Östermalmstorg där handel pågår fram till öppnande av den ombyggda hallen. Den ordinarie Östermalmshallen samt angränsande kontorsbyggnad är nu tomställda och produktion har

påbörjats. Under 2017 kommer entreprenadarbeten pågå i både Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 (Hotell). Upphandlingar av entreprenörer påbörjades under 2016 och kommer fortgå under 2017. Projektet bedöms kunna avslutas under 2018 som planerat.

Efter att byggnadsarbetena i Östermalmshallen är avslutade och hyresgästerna inflyttade kommer den tillfälliga hallen att demonteras och avyttras, och torget att återställas under år 2019.

Genomförandebeslut är fattat om totalt 635 mnkr. En prognosjustering till 725 mnkr har tidigare aviserats i samband med tertialrapportering 1 2016. Orsakerna, utöver vad som tidigare rapporterats, är relaterade till ytterligare behov av miljösanering p.g.a. asbest i bjälklag, väsentligt mer omfattande åtgärder i bjälklag relaterat till akustik för hotellverksamhet, tidsförlängning p.g.a. överprövade entreprenader, större konsekvenser hänförliga till hyresavtalen (exempelvis avseende utökade öppettider och antal personalombytesplatser), ett fortsatt mindre gynnsamt marknadsläge för entreprenadupphandling samt överprövningar på entreprenadupphandlingar och etablering. Kontoret ser allvarligt på prognosutvecklingen och arbetar aktivt för att identifiera kostnadsbesparande åtgärder.

### Tillgänglighetsåtgärder

Förbättrad tillgänglighet med ny ramp vid entrén till stadshuset har försenats på grund av komplikationer avseende tillstånd och utformning. Bygglov och startbesked är klara och uppförande av en ny ramp var tidigare planerat under våren 2017. Projektet är på grund av budgetprioriteringar senarelagt till 2018.

### Förvärv

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar om ett femtiotal projekt i olika skeden.

### Försäljningar

Fastighetskontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt; det vill säga objekt som inte är av strategisk vikt för staden att äga och som därför bedöms antingen passa bättre in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt bör avyttras på en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera, vilket

får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Under perioden planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt.