



Kontaktperson
Jenny Skagstedt
Avdelning Projekt
Telefon: 08-508 264 89
jenny.skagstedt@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-04-20

Ombyggnad av hus D, i fastigheten Glasbruket 3 på Hantverkargatan 3. Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att fortsätta projekteringsarbetet och genomföra ombyggnaden av hus D till en kostnad om 40 mnkr exkl moms.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

Det finns önskemål från nuvarande hyresgäst SLK (stadsledningskontoret) om att effektiviseras lokalerna i hus D på Glasbrukstomten vid Stadshuset. Utbildningsmiljön och kontorslokalerna är trevliga, men inte effektiva och ventilationen är undermålig för nuvarande verksamhet.

Programarbetet har visat att det med enkla medel går att skapa öppnare lokaler utan att göra stora ingrepp i den ursprungliga konstruktionen. Detta ger möjlighet till fler arbetsplatser och ett bättre klimat i byggnaden. Vindsvåningen görs tillgänglig och kommer att innehålla fler arbetsplatser än tidigare. Förslag på ytterligare effektivisering genom en entresollösning finns med i programmet. Genomförandebeslutet gäller projektering, upphandling och genomförande av ombyggnaden. Programkalkylen för investeringen visar på en kostnad på 40 mnkr exkl. moms. Investeringen finansieras genom höjd hyra med 2,7 mnkr per år.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Hus D är ursprungligen en del av Karolinska Institutets medicinska utbildning och byggdes 1866. Byggnaden ändrades och byggdes ut kring förra sekelskiftet och staden förvärvade fastigheten under 1940-talet. Hus D byggdes om senast 1979 för personalpolitiska avdelningen. Senare förlades dessutom utbildningar till huset vilket medfört problem med säkerhet och att ventilationen inte upplevts som tillräcklig.

Inriktningsbeslut togs i Fastighets- och saluhallsnämnden 2005-11-03. Investeringskostnaden var då beräknad till 25 mnkr.

Program har arbetats fram under hösten 2005 i samarbete med SLK och Stadsmuseet. Detta program har visat att mer omfattande förändringar måste göras i första hand gäller detta ventilations- och elinstallationerna.



Mål och syfte

Ombyggnaden syftar till att i samråd med SLK effektivisera kontors- och utbildningslokalerna i Hus D och skapa en god arbetsmiljö.

Åtgärder

Ytskikten renoveras efter sparsam rivning. En öppnare lokallösning skapas på alla planen med gemensamma pausutrymmen och sammanträdesrum. Vindsvåningen kontoriseras med fler arbetsplatser i storum, vilket möjliggörs då den nya ventilationsanläggningen förläggs i andra delar av huset. El-, data- och teleinstallationer byts ut i sin helhet. Helt ny ventilationsanläggning med kyla i hela byggnaden samt komfortkyla i konferens- och utbildningsdelen installeras.

Tidsplan

Projektering och upphandling planeras ske under våren/sommaren 2006, och inledande rivningsarbeten och bygglovsansökan under sommaren. Byggarbeten inleds sedan. Planerad inflyttning sker efter semesterperioden 2007.

Organisation

Projektet leds av kontorets projektledare Jenny Skagstedt.
Områdesförvaltare är Gunnar Kempe.

En styrgrupp skall finnas med projektledaren, hyresgäst och områdesförvaltare. Styrgruppens uppgift är att kontrollerar att projektets mål uppfylls och beslutar om förändringar av målen inom detta besluts ekonomiska ramar.

Ekonomi

Utgiften för ombyggnaden är nu beräknad till 40 mnkr. Under programarbetet har förutsättningarna delvis förändrats från det att inriktningsbeslutet togs och ombyggnaden kommer därför att bli mer genomgripande.

Tillskapandet av fler arbetsplatser och det totala utbytet och förbättringarna av installationerna är det som medfört den största delen av det ökade byggkostnaderna i förhållande till tidigare beräkningar.

Investeringsutgiften beräknas fördela sig enligt följande;

År 2005	0,3 mnkr
År 2006	7 mnkr
År 2007	30 mnkr
År 2008	2,7 mnkr.

	40 mnkr

Ett förgävesprojekteringsavtal på 2,8 mnkr har tecknats med hyresgästen som täcker projekteringskostnaden.

Hyran är försiktigt marknadsanpassad med ett 10-årigt tillägg för ombyggnad till utbildningslokaler i botten våningen. Kvadratmeterpriset är i snitt 2.392 kronor.

Hyresavtal har översänts till SLK. Höjningen av hyran ger positivt resultat efter 5 år.

Investeringen skrivs av under 33 år med rak amortering och 5 % ränta, enligt stadens internränta 2006.

Miljökonsekvenser

Ombyggnaden medför energibesparande åtgärder då effektivare ventilationsanläggning med värmeåtervinning installeras och ny belysning monteras.

Risker

Kontoret har identifierat följande risker i projektet

- Att för höga kostnader uppstår vid upphandlingen för entreprenadarbetena på grund av rådande högkonjunktur.
- Att den bristfälliga dokumentation som finns av byggnaden kan innebära att oförutsedda kostnader kan uppstå.
- Att inget hyresavtal tecknas med Stadsledningskontoret. I sådant fall avbryts projektet efter projektering.

Plan för uppföljning

Under projektets gång kommer Fastighets- och saluhallskontoret återkomma med en lägesrapport samt slutrapport efter projektet.

SLUT