



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

Till  
Fastighetsnämnden 2007-04-26

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

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna föreliggande lägesrapport gällande ombyggnad av hus D i fastigheten Glasbruket 3 på Hantverkargatan

Sten Wetterblad

Jan Lind

### Sammanfattning

Ombyggnaden syftar till att i samråd med stadsledningskontoret effektivisera kontor och utbildningslokaler och skapa en god arbetsmiljö. Möteslokaler ska kunna samutnyttjas med andra förvaltningar i området.

Ett inriktningsbeslut avseende ombyggnaden togs av fastighets- och saluhallsnämnden 2005-11-03. Investeringsutgifterna var då beräknade till 25 mnkr. Genomförandebeslutet som togs av fastighets- och saluhallsnämnden 2006-04-20 omfattade 40 mnkr. Efter programförändringar bedöms nu kostnaderna uppgå till 41 mnkr.

Inflyttning beräknas ske 1 augusti 2007

### Utlåtande

Byggnaden är ursprungligen en del av Karolinska Institutets medicinska utbildning. Byggnaden tillkom år 1866 och ändrades och byggdes ut kring förra sekelskiftet. Staden förvärvade fastigheten under 1940-talet.

Huset byggdes om senast 1979 för personalpolitiska avdelningen. Senare förlades dessutom utbildningar till huset vilket medfört problem med säkerhet, samt att ventilationen inte upplevts som tillräcklig.



*Bild tagen från Norr Mälärstrand*

### **Bakgrund**

2005-11-13 fattade fastighets- och saluhallsnämnden ett inriktningsbeslut gällande en ombyggnation av byggnaden för 25 mnkr då det fanns önskemål från nuvarande hyresgäst (SLK) om att förbättra lokalerna. Utbildningsmiljön och kontorslokalerna var inte effektiva och ventilationen undermålig.

Ett program arbetades fram under i samarbete med SLK och Stadsmuseet. Programarbetet visade att man med enkla medel kunde skapa öppnare lokaler utan att ingripa i ursprunglig konstruktion.

2006-04-20 beslutade fastighets- och saluhallsnämnden att ge kontoret i uppdrag att genomföra ombyggnaden av huset till en kostnad av 40 mnkr.

Projektering inleddes och under sommaren 2006 påbörjades rivningsarbeten. Därefter har byggnadsarbeten fortgått.

Organisationsförändringarna inom SLK har medfört önskemål om dels ändrad inflyttningstidpunkt och dels tillkommande arbetsrum och utrustning i utbildningslokalerna.

### **Mål och syfte**

Ombyggnaden syftar till att i samråd med SLK effektivisera kontorslokalerna och skapa en god arbetsmiljö. Däröver skapas mötesrum och utbildningsdel i huset vilken ska användas i samarbete med andra förvaltningar i närområdet.

### **Åtgärder**

Ytskikt renoveras efter sparsam rivning och byggande av nya lätta väggar.

Utbildnings- och möteslokaler placeras i entréplan med reception.

De övre planen kommer att användas för kontor och i ett plan anläggs entresollösning med 12-14 arbetsplatser.

Vindsvåningen öppnas upp till storrum för kontor, då ny ventilationsanläggning förläggs i andra sekundära ytor i huset.

Ny el- och teleinstallation görs. Tillgänglighetsåtgärder integreras i projektet.

### **Tidsplan**

Byggnationen inleddes i juni 2006. Ursprunglig planerad inflyttning har tidigare lagts från årsskiftet 2007/2008 till 1 augusti 2007.

### **Organisation**

Byggnation genomförs med ett 20-tal delupphandlade entreprenörer. Projektörer medverkar vid behov. Bygg- och projektledning drivs av extern konsult med två personer på arbetsplatsen och administrativ hjälp.

SLK deltar i styrgrupper och har granskat och godkänt program och projektering.

### **Ekonomi**

Utgiften för ombyggnaden är nu beräknad till 41 mnkr inklusive projekterings-, ombyggnads- och administrativa kostnader. Investeringskostnaden fördelar sig enligt följande;

År 2006 - 10,2 mnkr

År 2007 - ca 30 mnkr

År 2008 - ca 0,8 mnkr

Hysesavtal har tecknats med SLK som täcker framtida kapitalkostnader för grundprogrammet enligt genomförandebeslutet.

Kostnadsökningen bedöms till ca 1,1 mnkr beroende på organisationsförändringar inom SLK. Programförändring initierad av SLK om tillkommande 16 arbetsrum (avtal för tillkommande arbetsrum är ännu ej klart) har arbetats in i byggplaneringen. Ett hyrestillägg för detta är överenskommet.

### **Miljökonsekvenser**

Ombyggnaden medför en energibesparing då effektivare ventilationsanläggning med värmeåtervinning installeras och ny belysning monteras.

### **Risker**

Arbete i äldre byggnader medför ofta oförutsedda händelser vilket kräver kompetent projekt- och byggledning och rymliga tidsmarginaler. I samband med rivningen sommaren 2006 gjordes därför en mindre uppföljande projektering för att förekomma sådana situationer i samråd med SLK.

Vissa arbeten i slutskedet kommer inte att vara fullt färdiga till inflyttning 1 augusti, enligt överenskommelse med SLK. Det rör sig om dokumentation, efterarbeten av mindre art efter besiktning. Risk finns för forceringsinsats för att säkert hinna färdigställa i tid.

Det är fortsatt högkonjunktur med påföljande svårigheter att bemanna arbetsplatser med personal, vilken i detta projekt hanterats med inarbetade förseningar inom två delentreprenader. För närvarande bedömer vi att arbeten ska rymmas inom produktions-tidplan.

### **Plan för uppföljning**

Fastighetskontoret återkommer med slutrapport under år 2007.

### **Slut**