



Ingrid Gyllfors
Projektavdelningen
08-508 270 75
ingrid.gyllfors@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-02-07

Thomas Ivarsson
Fastighetsavdelningen
08-508 270 56
thomas.ivarsson@fsk.stockholm.se

Tillbyggnad för ny entré till fastigheten Klamparen 7, Tekniska nämndhuset. Inriktningsbeslut 2

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projektering för programhandlingar för delprojekt 1, ny entré med tillhörande kontorsbyggnad mot Fleminggatan.
2. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att under året utreda delprojekt 2, förtätning och renovering av befintliga kontorsplan i Tekniska nämndhuset, och återkomma med förslag till inriktningsbeslut under året.
3. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att under året utreda delprojekt 3, påbyggnad av kontorsvåningar på Tekniska nämndhusets tak och återkomma med förslag till inriktningsbeslut under året.
4. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att hos stadsbyggnadsnämnden begära ändring av gällande detaljplan för fastigheten Klamparen 7, Tekniska nämndhuset.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Ingrid Gyllfors

Bilaga 1: Programskisser

Bilaga 2: Investeringskalkyl



Sammanfattning

Dåvarande gatu- och fastighetskontoret redovisade i ett tjänsteutlåtande år 1999 ett förslag till tillbyggnad för ny entré i Tekniska nämndhuset. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade då att avvisa en tillbyggnad på grund av det ekonomiska läget och beslutade att en sådan fick vänta.

I slutet av 2006 aktualiserades tillbyggnaden igen för att möta behovet av en bättre och öppnare entré där bl.a. en så kallad "one-stop-shop" för gemensam betjäning av företagare och medborgare skulle kunna inrymmas.

Efter inriktningsbeslut 2006-12-14 har programarbetet och samråden med berörda hyresgäster, vilka är stadens förvaltningar, lett till att ytterligare behov och möjligheter framkommit. Dessa består i huvudsak av att utöver ovan nämnda funktioner även skapa bättre sammanträdesfunktioner, en förtätning i de befintliga kontorsytorna men även möjligheten att skapa nya kontorsytor. I samband med detta behöver också renoveringsbehovet i fastigheten som helhet ses över.

Kontoret föreslår i detta tjänsteutlåtande att den önskade utvecklingen av Tekniska nämndhusets lokaler delas upp i tre st delprojekt.

- Delprojekt 1: Ny entré med tillhörande kontorsbyggnad mot Fleminggatan.
- Delprojekt 2: Förtätning och renovering av befintliga kontorsplan i Tekniska nämndhuset.
- Delprojekt 3: Påbyggnad av kontorsvåningar på Tekniska nämndhusets tak.

Fastighetskontoret avser återkomma med underlag för genomförandebeslut för delprojekt 1 i slutet av 2008. Fastighetskontoret avser att, om beslut fattas härom, omgående ansöka om detaljplaneändring för området. För övriga delprojekt avser kontoret att återkomma med förslag till inriktningsbeslut under 2008.

De sammanlagda projekteringskostnaderna fram till ett genomförandebeslut för delprojekt 1 och till inriktningsbeslut för delprojekt 2 och 3 bedöms uppgå till ca 4,85 mnkr Av dessa är 850 tkr upparbetade under 2007.

Utlåtande

Bakgrund

Under en längre tid har behovet av att förbättra entrén till Tekniska Nämndhuset varit önskvärd. En mer publik entré med möjligheter till samlad plats för service till medborgarna och en samlokalisering och upprustning av husets konferensanläggningar har varit de primära behoven.



Dåvarande Gatu- och fastighetskontoret redovisade i ett tjänsteutlåtande från den 8 februari 1999 ett förslag till tillbyggnad för ny entré i Tekniska nämndhuset. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att avvisa en tillbyggnad. Därutöver anförde nämnden att det fanns mycket som talade för att en tillbyggnad av Tekniska nämndhuset skulle ge en bättre service till besökare. Det ansträngda ekonomiska läget som nämnden befann sig i gjorde emellertid att en sådan tillbyggnad fick vänta. Mindre delar som innebar förbättring av tillgängligheten beslutades dock och har sedan dess utförts.

2006-12-14 aktualiserades ärendet igen genom att dåvarande fastighets- och saluhallskontoret redovisade ett nytt förslag till entrélösning där 1.000 kvm ny yta skulle tillskapas till en investeringsvolym om 30 mnkr. Fastighets- och saluhallsnämnden fattade ett inriktningsbeslut och gav kontoret i uppdrag att genomföra projektering för programhandlingar och hos stadsbyggnadsnämnden begära en planändring.

Under 2007 har kontoret arbetat vidare med entréförslaget i samråd med Tekniska nämndhusets berörda förvaltningar och gällande detaljplaneförändringen har samråd skett med stadsbyggnadskontoret. I detta arbete har framkommit ytterligare behov och möjligheter.

Mål och syfte

När ärendet angående tillbyggnad av ny entré åter aktualiserades i form av fastighets- och saluhallsnämndens inriktningsbeslut 2006-12-14 så var de viktigaste skälen att öka tillgängligheten och servicen gentemot allmänhet och näringsliv och att se över entréfunktionen för att åstadkomma en effektivisering av lokalutnyttjandet i Tekniska nämndhuset. Med den nya entrén skulle möjligheten att skapa plats för en så kallad "one-stop-shop"-funktion där företagare såväl som privatpersoner skulle kunna vända sig till en och samma funktion för att lösa de tillstånd som de behöver.

I det fördjupade arbetet 2007 så har behovet att förändra Tekniska nämndhusets sammanträdeslokaler och förändrade ytbehov för de olika förvaltningarna framkommit. Detta tillsammans med möjligheten att utveckla fastigheten med ytterligare kontorslokaler i form av en tillbyggnad mot Fleminggatan och en påbyggnad av hus 3 och 5 har lett till att kontoret valt att gå upp med ett nytt förslag på inriktningsbeslut.

Kontoret har valt att dela upp utförandet i tre st delprojekt. I detta tjänsteutlåtande lämnar kontoret endast förslag till inriktningsbeslut gällande delprojekt 1 och avser återkomma under året gällande delprojekt 2 och 3.

Delprojekt 1: Ny entré med tillhörande kontorsbyggnad mot Fleminggatan.

Detta delprojekt skulle svara mot behoven av en ny entréfunktion, förändrade sammanträdesytor och ge möjlighet att skapa en ny kontorsbyggnad mot Fleminggatan. Möjliga planlösningar redovisas i bilaga 1.

Tillbyggnaden tillskapar en ny entré på ca 1.250 kvm där den nuvarande gården ligger. I denna tillbyggnad ger plats för ny reception, utställningar, samrådsmöten för allmänheten, café med mera.



Idébild över ny entréhall

En för Tekniska nämndhuset gemensam och sammanhållen sammanträdesfunktion som nås direkt via entrén, bildas också i tillbyggnaden tillsammans med ombyggnad av befintliga sammanträdes- och kontorsytor.

Delar av befintliga kontorsytor i bottenplanen mot Fleminggatan byggs om för att inrymma en så kallad ”one-stop-shop”-funktion.

Ut mot Fleminggatan byggs en del av den nya entré- och konferensbyggnaden på med ytterligare fem kontorsplan som sammanlagt ger 2.250 nya kvm. Diskussion har förts med Kungsholmens stadsdelsförvaltning angående hyra av dessa.

Delprojekt 2: Förtätning och renovering av befintliga kontorsplan i Tekniska nämndhuset.

Ytorna per arbetsplats i kontorsdelarna av Tekniska nämndhuset är generellt sett stora. Möjligheterna att förtäta och effektivisera ytorna med bibehållen bra arbetsmiljö är goda. Tekniska nämndhuset är med sina ca 40 år i behov av ständiga reparationsåtgärder framförallt vad gäller installationer. Kontoret vill därför under 2008 ta fram förslag på förtätning och effektivisering av kontorsytorna och noggrant utreda renoveringsbehovet i Tekniska nämndhuset som helhet. En förtätning av de befintliga kontorsytorna skulle

finansiera reparationerna och även bidra till finansieringen av entré, ”one-stop-shop” och konferensytor skapade i delprojekt 1.

Delprojekt 3: Påbyggnad av kontorsvåningar på Tekniska nämndhusets tak.

Genom att bygga på hus 3 och 5 med tre kontorsplan vardera kan totalt ca 4.800 ny kvm skapas. Dessa påbyggnader skulle skapa möjligheter för att flera av stadens förvaltningar/bolag skulle kunna vara lokaliserade till Tekniska nämndhuset men de skulle även kunna hyras ut till helt externa hyresgäster.

Åtgärder

Delprojekt 1: Ny entré med tillhörande kontorsbyggnad mot Fleminggatan.

Under året avser kontoret att fördjupa programförslaget för delprojekt 1, ta fram fördjupade tidplaner och kalkyler samt hyresgästkontrakt för de tillskapade ytorna. Detta för att under hösten 2008 återkomma till nämnden med förslag till genomförandebeslut.

Delprojekt 2: Förtätning och renovering av befintliga kontorsplan i Tekniska nämndhuset.

Kontoret avser att under 2008 ta fram förslag på möjligheter till förtätning och effektivisering av de befintliga kontorsytorna i Tekniska nämndhuset. Samtidigt vill kontoret noggrant utreda renoveringsbehovet i hela fastigheten. En tidplan för hur förtätningar och reparationer skall kunna genomföras parallellt och med bibehållen verksamhet i huset tas samtidigt fram. Ett förslag till inriktningsbeslut planeras till sommaren 2008.

Delprojekt 3: Påbyggnad av kontorsvåningar på Tekniska nämndhusets tak.

Under året vill kontoret fortsätta att utreda möjlighet till påbyggnad av Tekniska nämndhusets hus 3 och 5 och fördjupa investeringskalkylen kring projekten. Ett förslag till inriktningsbeslut planeras till hösten 2008.

Ändring av detaljplan:

Projektet i sin helhet kommer att kräva ändrad detaljplan. Kontoret avser att hemställa hos stadsbyggnadsnämnden om ändring av planen. Den nya planen föreslås rymma delprojekt 1 och 3 men även möjlighet att bygga ett nytt bostadshus mellan Tekniska nämndhuset och Klara sjö. För genomförande av delprojekt 2 föreligger inget behov av detaljplaneändring.

Tidsplan

Kontoret avser återkomma till nämnden med förslag till genomförande för delprojekt 1, och med förslag till inriktning gällande resterande delprojekt under 2008. Nedan redovisas en mycket översiktlig tidplan för delprojekt 1. Tider för delprojekt 2 och 3 avser kontoret återkomma med i samband med förslag till inriktningsbeslut.



Översiktlig tidplan för delprojekt 1, Ny entré med tillhörande kontorsbyggnad mot Fleminggatan:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Programarbete | 2008 |
| Genomförandebeslut | Hösten 2008 |
| Detaljplaneförändring | 2008-2009 |
| Detaljprojektering | Hösten 2008-våren 2009 |
| Byggnation | Hösten 2009-2011 |

Organisation

Förvaltare för fastigheten är Thomas Ivarsson.

De i Tekniska nämndhuset berörda förvaltningarna kommer att involveras i programprocessen genom deltagande i en extern styrgrupp och i arbetsgrupper. Parallellt drivs arbetet med förändring av gällande detaljplan tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

I den externa styrgruppen för projektet kommer Sten Wetterblad samt direktörerna för de berörda förvaltningarna och det berörda bolaget att ingå. Kontorets projektledare kommer att vara föredragande.

Ekonomi

Investeringskostnaden för delprojekt 1, ny entré med tillhörande kontorsbyggnad mot Fleminggatan, bedöms till 160 mnkr i januari 2008 års penningvärde.

Kontoret ber att få uppmärksamma att ytor och budgetsiffror är mycket preliminära i detta tidiga skede.

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Tillkommande ytor entréfunktion: | 1.250 kvm |
| Tillkommande konferensyta plan 1: | 350 kvm |
| Tillkommande kontorsytor plan 2-6: | 2.250 kvm |
| Befintliga ytor som byggs om: | 2.270 kvm |

Med de av kontoret uppskattade framtida hyresintäkterna, som de ombyggda och nya lokalerna kommer att inbringa, blir driftnettot efter kapitalkostnader positivt år 2016.

För hyresgästernas del ska den totala kostnaden för hyran hållas nere genom ett effektivare utnyttjande av befintliga lokaler.

De sammanlagda projekteringskostnaderna fram till ett genomförandebeslut för delprojekt 1 och till inriktningsbeslut för delprojekt 2 och 3 bedöms uppgå till ca 4,85 mnkr. Av dessa är 850 tkr redan upparbetade kostnader.

För delprojekt 2 och 3 ber kontoret att få återkomma med budgetsiffror i samband med förslag till inriktningsbeslut.



Samråd

Samråd med berörda förvaltningar har skett i en arbetsgrupp med representanter från respektive förvaltning. Den 2007-12-12 genomfördes ett möte med berörda förvaltningschefer då förslaget som redovisas i detta tjänsteutlåtande visades. Deras reaktion var positiv och fastighetskontoret fick uppdraget att gå vidare med förslaget.

Vid ett inriktningsbeslut att fortsätta avser kontoret att driva samråd med hyresgästerna med hjälp av ovan beskriven extern styrgrupp och för denna beredande arbetsgrupper.

Stadsbyggnadskontoret utför i samband med detaljplaneärendet samråd i enlighet med gällande lagar.

Miljökonsekvenser

En utförlig miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram till förslag till genomförandebeslut och i samband med detaljplaneprocessen.

Risker

Kontoret bedömer i detta tidiga skede att de främsta riskerna med projektet är:

- Att få en acceptans från befintliga hyresgäster för de olägenheter som en om- och tillbyggnad skapar under byggtiden.
- Osäkerhet i kostnadsbedömningar p.g.a att kalkyler baseras på oklara handlingar och på den överhettade byggmarknaden.
- Att hyreskontrakt med ny hyresgäst kan tecknas.

Slut