



Lars Westerberg  
Fastighetsavdelningen  
08-508 269 32  
lars.westerberg@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2010-08-24

## **Renovering av läckande fasader samt tak mot Drottninggatan på fastigheten Skansen 23, Teaterhuset. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt chefen för fastighetskontoret att upphandla tak- och fasadrenovering på fastigheten Skansen 23, Teaterhuset, till en bedömd kostnad om 13 mnkr.

Hans Pettersson  
Tf Förvaltningschef

Mikael Forkner

### **Sammanfattning**

Teaterhuset i fastigheten Skansen 23 har under flera års tid haft problem med läckage från tak och fasader till kontorslokaler och andra utrymmen. Detta har resulterat i skador på fönster och innerväggar. Punktinsatser har utförts men resultatet har inte blivit till belåtenhet. Kontoret föreslår därför att mer omfattande åtgärder utförs för att inte fastigheten skall få omfattande skador med återkommande kostsamma reparationer.



## **Utlåtande**

### **Bakgrund**

Fastigheten uppfördes under slutet av 60-talet och början av 70-talet med rostfria tak och fasader med asbest i underliggande konstruktioner. Under flera års tid har taket och fasaderna drabbats av läckage på en del utsatta ställen. Reparationer har genomförts vid dessa tillfällen utan ingrepp i underliggande konstruktion för fasad vilket inneburit att det inte funnits krav på demontering av asbestskivorna. Kontoret gör nu bedömningen att reparationer inte längre är hållbart på lång sikt vilket leder till att det är dags för en mer omfattande renovering av taket och fasaderna. Vid en tänkt renovering kommer då konstruktionen att renoveras vilket då ställer krav på demontering av asbestskivorna. Denna tak- och fasadrenovering bör genomföras för att uppnå ett fullgott tätskikt på lång sikt.

### **Åtgärder**

Fasadplåtarna kommer att demonteras med sanering och borttagande av asbesthaltiga skivor för att sedan bygga upp en ny tät konstruktion. Fasadplåtarna kommer därefter att återmonteras för att inte ändra utseendet på fasad. Läckande takplåtar kommer att demonteras och ett nytt tätskikt monteras med ny takplåt. Arbetet kommer att medföra en ställning efter fasaden mot Drottninggatan, övriga fasader kan eventuellt utföras med hängställning

### **Tidsplan**

Arbetet är tänkt att starta efter beslut i augusti 2010 och fortgå fram till slutet av 2011.

### **Organisation**

Projektet genomförs med en ansvarig projektledare från fastighetskontorets underhållsenhet. Fastighetsdirektören informeras löpande enligt kontorets normala rutiner. Externa konsulter kommer att anlitas för projektstöd och besiktning.

### **Ekonomi**

Projektet är kalkylerat till ca 13 miljoner kronor. Upphandlingen kommer som en totalentreprenad med optionspriser för olika etapper.

Projektet kommer att belasta underhållsbudgeten med 4 miljoner kronor 2010 och resterande 9 miljoner kronor belastar 2011 års underhållsbudget under förutsättning att kontoret utnyttjar samtliga optioner.

### **Samråd**

Projektet har tagits upp tillsammans med hyresgästerna vid hyresgästmöten.



### **Miljökonsekvenser**

Sanering av asbesthaltiga skivor i fasad kommer att utföras enligt kontorets miljöpolicy. Som följd av detta projekt kommer den långsiktiga hållbarheten och minskade miljöpåverkan att underlätta framtida renoveringar av fasaden.

### **Risker**

Fasadställning kommer att påverka gångtrafik på gatan samt inomhusmiljön. Risken för störningar hos hyresgästerna i lokalerna måste hanteras. Sanering av asbest måste ske enligt gällande regler. Risken för läckage under takarbeten måste förebyggas.

### **Plan för uppföljning**

En slutrapport kommer att upprättas efter projektets färdigställande.

### **Slut**