

## **Genomförandebeslut gällande projekt Teknisk upprustning av Klamparen 11**

Framställan från fastighetsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden och kyrkogårdsnämnden

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Teknisk upprustning av Klamparen 11 i enlighet med utlåtandet till en projektutgift som framgår av bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Förskolenämnden, idrottsnämnden och kyrkogårdsnämnden får, teckna tillägg till hyresavtal med fastighetsnämnden om en hyra som framgår av bilaga till utlåtandet till följd av projektet.

### **Föredragande borgarråden Jan Valeskog, Clara Lindblom och Alexandra Mattsson**

### **Sammanfattning av ärendet**

Fastigheten Klamparen 11 är belägen på Kungsholmen. Byggnaden sitter ihop med Tekniska nämndhuset men utgör en egen fastighet. Förutom kontor innehåller byggnaden en idrottshall, den så kallade Klamparhallen. Projektet syftar till att renovera Klamparen 11 och anpassa lokalerna för de stadsinterna hyresgästerna: förskoleförvaltningen, idrottsförvaltningen och kyrkogårdsförvaltningen.

Tidplanen förutsätter ett beslut i kommunfullmäktige under det andra kvartalet 2025. Entreprenaden ska inledas under det tredje kvartalet 2025 och projektet väntas stå färdigt under det tredje kvartalet 2027.

### **Beredning**

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden och kyrkogårdsnämnden och har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser stora stadsgemensamma nyttor med projektet och noterar att projektet är i linje med kommunfullmäktiges budget för 2025 som anger att nämnder och bolagsstyrelser i första hand hyr lokaler i stadens eget bestånd. Kontoret noterar också det inte finns utrymme för ytterligare fördyringar i projektet och att det ankommer på fastighetsnämnden samt de inhyrande nämnderna att verka för att projektet håller den föreslagna budgeten.

### Föredragande borgarrådens synpunkter

Vi välkomnar detta genomförandebeslut som är i linje med den rödgröna majoritetens ambition att fler förvaltningar hyr lokaler i stadens eget bestånd. Detta bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och bättre rådighet över lokalerna. Klamparen 11 har dessutom stora renoveringsbehov då den inte rustats upp på 40 år. Projektet väntas därför minska framtida servicebehov och därmed leda till effektivare drift och underhåll.

Utöver de långsiktiga besparingarna är projektet särskilt välkommet ur både klimat- och verksamhetsperspektiv. Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom värmeåtervinning och minskad energiförbrukning. För att främja cykling som ett hållbart färdmedel tillskapas omklädningsrum med duschar för både träningslokalens besökare och cykelpendlare. Dessutom får hyresgästerna i Klamparen 11 tillgång till cykelrum och laddskåp för elcyklar. Projektet bidrar också till att stadens förvaltningar får tillgång till moderna, ändamålsenliga lokaler med effektivt lokalutnyttjande. Genom att samla flera verksamheter i samma byggnad skapas stadsgemensamma vinster, vilket i sin tur främjar samverkan och effektivitet i stadens arbete. Övriga förvaltningar i Tekniska nämndhuset får dessutom tillgång till fler sammanträdesrum.

Som stadsledningskontoret lyfter är det samtidigt viktigt med en noggrann kostnadskontroll under genomförandet. I det ekonomiskt ansträngda läge som staden befinner sig i är detta särskilt angeläget och det är av stor vikt att fastighetsnämnden och de inhyrande nämnderna säkerställer att projektet genomförs inom föreslagen budget.

Med detta genomförandebeslut tar staden ett ansvarsfullt steg mot att modernisera och effektivisera sin lokalanvändning utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

### Bilaga

Bilaga - Ekonomisk redovisning (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1 och 3 §§), dnr KS 2025/600-1.2

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 juni 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

## Ärendet

Fastigheten Klamparen 11 på Kungsholmen är uppförd för kontorsverksamhet och innehåller även en mindre idrottshall, Klamparhallen.

Byggnaden har inte renoverats sedan 1985 och de flesta installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och behöver rustas upp. Utöver installationer åtgärdas fasad, tak och fönster. Fastighetskontoret planerar även att modernisera och energieffektivisera byggnaden för att uppnå dagens kontorsstandard.

Fastighetskontoret anpassar kontorsytorna i samarbete med respektive kommande hyresgäst; idrottsförvaltningen, förskoleförvaltningen och kyrkogårdsförvaltningen. Förvaltningsgemensamma ytor planeras och utrustas av fastighetskontoret och kommer att samnyttjas av hyresgästerna i Klamparen 11. Vissa ytor kommer även samnyttjas med hyresgästerna i Klamparen 7.

Idrottsförvaltningen hyr för närvarande kontorslokaler i Kylhuset 28, Palmfelt Center i Johanneshov. Kyrkogårdsförvaltningen delar idrottsförvaltningens lokaler, vilket regleras via en intern överenskommelse. Förskoleförvaltningen hyr för närvarande kontorslokaler i Pilträdet 9 på Kungsholmen.

Förutom kontorslokaler planerar idrottsförvaltningen att hyra Klamparhallen i syfte att tillhandahålla tider för skola och föreningsidrott.

Tidplanen för projektet förutsätter ett beslut i kommunfullmäktige under det andra kvartalet 2025. Entreprenaden ska inledas under det tredje kvartalet 2025 och projektet väntas stå färdigt under det tredje kvartalet 2027.

## Fastighetsnämnden

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2025 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt Teknisk upprustning av Klamparen 11 och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift redovisad i tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

## Förskolenämnden

**Förskolenämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 22 april 2025 följande.

1. Förskolenämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt Teknisk upprustning av Klamparen 11 och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.

2. Förskolenämnden ger förskoleförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av Teknisk upprustning av Klamparen 11 till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
3. Förskolenämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

### **Idrottsnämnden**

**Idrottsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 22 april 2025 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad gällande förvaltningslokaler enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt Teknisk upprustning av Klamparen 11 och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad gällande idrottshallen i Klamparen 11 enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt Teknisk upprustning av Klamparen 11 och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
3. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av Teknisk upprustning av Klamparen 11 till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
4. Idrottsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

### **Kyrkogårdsnämnden**

**Kyrkogårdsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2025 följande.

1. Kyrkogårdsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga 1 som en följd av genomförande av projekt Teknisk upprustning av Klamparen 11 och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
2. Kyrkogårdsnämnden ger kyrkogårdsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av Teknisk upprustning av Klamparen 11 till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

**Fastighetskontorets, förskoleförvaltningens, idrottsförvaltningens och kyrkogårdsförvaltningens** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

### ***Bakgrund***

Fastigheten Klamparen 11 är belägen på Kungsholmen med adressen Pipersgatan 41. Byggnaden fungerar idag som kontor samt inrymmer en idrottshall, den så kallade Klamparhallen.

Byggnaden har inte genomgått något större underhåll sedan byggåret 1985. De flesta installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och behöver rustas upp. Utöver installationer kommer byggnadens yttre skal, fasad, tak och fönster att renoveras. Fastighetskontoret planerar även att modernisera och energieffektivisera byggnaden

för att uppnå dagens kontorsstandard. De tilltänkta hyresgästerna behöver nya kontorslokaler och olika alternativ för nya lokaler har utretts. Vid den stadsgemensamma översynen av förvaltningars behov av kontorslokaler 2024 anvisades idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen och förskoleförvaltningen lokaler i Klamparen 11.

Idrottsförvaltningens förhyr idag kontorslokaler om 1 307 kvadratmeter i fastigheten Kylhuset 28 (Palmfelt Center), i Johanneshov för cirka 90 medarbetare. Lokalen samnyttjas sedan mars 2024 med Kyrkogårdsförvaltningens cirka 40 medarbetare, vilket gör att totalt cirka 130 personer har kontoret som sin arbetsplats. Samnyttjandet av lokalen är reglerad genom en intern överenskommelse. Ingen kundverksamhet bedrivs från lokalen som utgörs av administrativa lokaler och mötesrum för sedvanliga externa och interna kontakter. Lokalerna är tillgänglighetsanpassade enligt dagens standard och även utrustade med blixtlarm (brandlarm för personer med nedsatt hörselförmåga). Idrottsförvaltningens nuvarande hyreskontrakt löper till och med 2027-09-30 med möjlighet till tidigarelagd uppsägning för avflyttning 2026-09-30.

Klamparhallen har tidigare varit uthyrd till trafikkontoret som med hjälp av upphandlad entreprenör anordnat olika motionspass vid 5- 10 tillfällen per vecka. I övrigt har hallens tider samordnats av idrottsförvaltningens bokningstjänst, där hallen hyrts ut till bland annat skolverksamhet och föreningsidrott. Fastigheten har även ett gym som hyresgästerna i Klamparen 7 och Klamparen 11 tidigare har fått disponera mot ersättning.

Förskoleförvaltningen förhyr idag kontorslokaler om 786 kvadratmeter på Kungsholmen, i fastigheten Pilträdet 9 på Kaplansbacken 10. I lokalerna arbetar för närvarande cirka 60-65 personer och lokalerna utgörs av administrativa lokaler och mötesrum för sedvanliga externa och interna kontakter. Förskoleförvaltningen flyttade in i lokalerna så sent som i slutet av december 2023. Befintligt hyresavtal löper under perioden 2024-01-01 till 2026-12- 31. Då förskoleförvaltningen för närvarande sitter i stadsinterna lokaler kommer en förlängning av hyresavtal inte utgöra något avtalsmässigt problem.

### ***Tidigare beslut***

Utredningsbeslut FSK 2023-04-25 (dnr FSK 2023/170)

Inriktningsbeslut FSK 2024-11-26 (dnr FSK 2023/170)

Inriktningsbeslut FÖN 2024-12-10 (dnr FÖF 2024/310)

Inriktningsbeslut IDN 2024-11-26 (dnr IDF 2024/2542)

Inriktningsbeslut KYN 2024-11-13 (dnr KYF 2024/521)

### ***Ärendets beredning***

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen och förskoleförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-03-28.

### ***Beskrivning av projektet***

Fastighetskontoret moderniserar byggnaden som kommer möta kommande verksamheters behov. Alla kontorsytor ses över för att skapa öppna moderna ytor med samtalsrum och mindre mötesrum och anpassas enligt behov framtagna tillsammans med hyresgästerna.

Fastighetskontoret utformar, möblerar och utrustar gemensamma ytor och utreder möjligheten att tillhandahålla gemensamma FMtjänster. Kostnader för bland annat möbeltillägg kommer att utgå till de inhyrande förvaltningarna.

Varje hyresgäst förhyr särskilda våningsplan som inreds och anpassas utifrån respektive förvaltnings behov och står för den direkta kostnaden för detta.

Plan 8-9 utformas med matsal och mötesrum som kommer att nyttjas gemensamt av hyresgästerna i Klamparen 11. Hyresgästerna förordar att mötesrummen planeras och anpassas för att maximera antalet sittplatser i respektive rum.

Plan 3 (entréplan) kommer att anpassas för att kunna nyttjas av fler av stadens förvaltningar. Undersökning pågår för att samnyttja dessa med Klamparen 7 (Tekniska nämndhuset), vilket innebär att samtliga hyresgäster inom Klamparen 7 och Klamparen 11 gemensamt delar på alla tillgängliga mötesrum i de två fastigheterna.

Klamparhallen renoveras och lokalen kommer delvis disponeras på ett nytt sätt. Klamparhallen med tillhörande omklädningsrum kommer att förhyras av idrottsförvaltningen i syfte att tillhandahålla tider för skola och föreningsidrott.

Tidigare träningslokal kommer att flyttas från Klamparhallen upp till plan 2 (-1). Träningslokalen utrustas med gymutrustning och driftas av fastighetskontoret. Träningslokalen ska kunna nyttjas av alla medarbetare som är anställda av de förvaltningar som är hyresgäster inom Klamparen 7 och 11. Detta måste dock beslutas av alla hyresgästers direktörer för att bli verklighet.

Omklädningsutrymmen med duschar skapas för besökare till träningslokalen och cykelpendlare i syfte att främja cykling som färdmedel. Cykelrum tillskapas särskilt för hyresgästerna i Klamparen 11 och laddningsskåp till elcyklar kommer att monteras.

Arkivlokaler på plan 2 hyrs idag ut till stadsbyggnadskontoret som säger upp lokalerna vid årsskiftet 2026. Efter det ska arkivlokalerna hyras ut separat och ingår därför inte i kontorslösningen. Utförd teknisk statusinventering visar på stora brister avseende ventilation, rör och elsystem. Spillvattenrör under bottenplattan visar på stora brister och kommer att bytas. Även komfortkylan via fjärrkylan ses över så att den implementeras med den nya ventilationslösningen. Styrsystem och brandlarmsystem i huset är av äldre karaktär och kommer bytas ut. Ny undercentral byggs och de äldre undercentralerna behöver byggas om för att anpassas och skapa en energieffektiv drift.

Hissarna är av äldre karaktär och har delvis tidigare renoverats i olika omgångar. En mer omfattande renovering av samtliga hissar kommer att genomföras.

Skyddsrummen kommer att ses över så att de uppfyller dagens krav. I samband med detta kommer de befintliga omklädningsrum som ligger i ett av skyddsrummen att renoveras enligt regler för våtrum i skyddsrum.

Efter att fasaden besiktats har det konstaterats att det finns flera brister som kommer åtgärdas. Ett nät har satts upp som temporär åtgärd.

Fönster har statusbesiktigats. Dessa är i dåligt skick, de har förlorat mycket av sin värmeisoleringsförmåga och behöver bytas. Undersökning av tak har visat på att hela taket behöver läggas om. Möjlighet att installera solceller på taket har undersökts och förordats av projektet. Det mest ekonomiska och bästa förslaget ur praktisk och energimässig synvinkel är att montera solceller på taket samt montera vertikala solceller som blir synliga från gatan. Då detta förslag enligt ett antikvariskt utlåtande kommer påverka negativt på områdets kulturhistoriska värde kommer bygglov ej att beviljas. Solceller utgår därför i detta projekt.

Byggnaden kommer att förses med elbilsaddare på de parkeringsplatser som finns i underliggande gemensamhetsanläggning, cirka 13 stycken. Dessa kommer att kunna förhyras för tjänstebilar eller användas mot daglig taxering för anställda.

Eftersom fastighetskontorets egenambition är att byggnader med försäkringsvärde över 100 mnkr ska vara utrustade med sprinklers kommer sådana installeras genomgående i byggnaden. Passersystemet har nyligen bytts i huset, men anpassning behöver göras efter ombyggnation för att passa med den satta planlösningen och uppdaterade säkerhetsrutiner.

Den befintliga entrén kommer att ersättas av en ny framträdande entré längre in i gränden, som synliggör platsen och gör den mer välkomnande.

Ett offentligt konstverk kommer att placeras på gården utanför entrén, i samarbete med Stockholm konst, som en del av enprocentsregeln om konstnärlig utsmyckning.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner och kommer tillgodoses i samband med upprustningen.

Projektet beräknas pågå fram till Q3 2027.

### ***Hållbarhet och kvalitet***

#### *Antikvariska aspekter*

Byggnaden är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Antikvarisk kompetens har varit delaktig genom hela projektet.

#### *Arbetsmiljö*

I samband med renoveringen kommer befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamålsenliga ytor.

#### *Miljökonsekvenser*



Projektet ska följa stadens miljöprogram och har som ändamål att skapa en större energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Ambitionen är att det långsiktigt ska leda till minskade drift- och underhållskostnader. Projektet strävar mot att uppnå Miljöbyggnad silver, men avser inte att certifieras. Allt material kontrolleras enligt byggvarubedömningen. En återbruksinventering kommer att utföras i projektet, som därefter kommer att utföra en plan för återbruk. Exempel på återbruk kan vara dörrar, undertaksplattor, inköp av återbrukade textilplattor till golvet samt vissa belysningsarmaturer.

#### *Tillgänglighet*

Projektet ska följa Stockholms stads *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

#### *Trygghet och säkerhet*

Alla ska känna trygghet i anläggningen och personal och besökare ska kunna överblicka området.

#### *Jämställdhet och jämlikhet*

Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum samt avskilda duschrum. Inom projektet kommer flexomklädningsrum i anknytning till idrottshallen att byggas.

#### *Barnrättsperspektiv*

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnrättsperspektivet ska beaktas så att barn kan orientera sig i idrottshallen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna.

#### *Investeringsens mål och syfte*

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden anpassas för idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen samt förskoleförvaltningen och anpassas efter framtagna behov. Projektet strävar efter att ombyggnationen ska skapa en flexibilitet i byggnaden; utifall någon yta sägs upp eller om en hyresgäst behöver mer yta ska byggnadens planlösning utan för stora åtgärder enkelt kunna anpassas.

Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom återvinning vid uppvärmning av lokaler samt genom lägre energiförbrukning.

Ett minskat servicebehov efter renovering, kommer leda till kostnadseffektivisering gällande drift- och underhållskostnader och minskat behov av personella driftresurser.

Idrottsförvaltningens mål med projektet är att tillgodoses med nya lokaler för användning som förvaltningskontor för cirka 90 personer, med cirka 50 gemensamma kontorsarbetsplatser som uppfyller verksamhetens behov samt närliggande rum för mindre möten och enskilda digitala möten.

Kyrkogårdsförvaltningens mål med projektet är att skapa en god arbetsmiljö i lokaler som uppfyller verksamheternas behov för cirka 40 personer. Behovet är

funktionella och flexibla lokaler som lätt kan anpassas till rådande organisation och framtida arbetssätt. En öppen och flexibel arbetsplatsyta och mindre ytor för samtal och korta möten, bland annat mötesrum i varierande storlek.

Förskoleförvaltningens mål är att skapa en god arbetsmiljö i lokaler som uppfyller verksamheternas behov för cirka 80 personer. Behovet är funktionella och flexibla lokaler som lätt kan anpassas till rådande organisation och framtida arbetssätt. En öppen och flexibel arbetsplatsyta och mindre ytor för samtal och korta möten, bland annat mötesrum i varierande storlek.

Alla tre förvaltningar har lyft behovet av god tillgång till flertalet bokningsbara mötesrum i olika storlekar som är tillgänglighetsanpassade. Dessa rum kan vara placerade utanför den egna kontorslokalen och nyttjas gemensamt med andra förvaltningar för ökad kostnadseffektivitet.

Därutöver har alla förvaltningar lyft behovet av att kunna hantera arkivmaterial och placera några tunga brandsäkra skåp/arkivskåp inne i lokalen samt ytor för förvaring och återvinning, enligt tidigare behovsbeskrivningar. Möjlighet att hyra förråd i källaren. Alla lokaler ska vara tillgänglighetsanpassade och utrustade med blyxtljus.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla* genom att tillhandahålla kontor för stadens verksamhet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb* genom att medarbetare kan utföra sitt arbete i moderna lokaler. Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Genom detta projekt följs fastighetsnämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Bidra till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

### *Organisation*

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och berörda hyresgäster alternativt gemensam representant från serviceförvaltningen.

### *Kommunikation*

En kommunikationsplan kommer att tas fram. Förutom hyresgästerna berörs även närboende samt verksamheter i området som ska informeras.

### *Tidplan*

Genomförandebeslut kommunfullmäktige Q2 2025

Entreprenadstart Q3 2025

Produktionsstart Q3 2025

Projekt klart Q3 2027

## Tillträde hyresgäst Q3 2027

### *Ekonomi*

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd presenteras all information.

Att fler förvaltningar hyr från stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

### ***Risker och möjligheter***

#### *Möjligheter*

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ger möjlighet till utökat samarbete.
- Tillskapandet av ytor som är lätta att anpassa möjliggör för verksamhetsförändringar.
- Idrottshall för uthyrning till skolor, föreningslivet och skolor och privatpersoner.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av verksamheter.

Idrottsförvaltningen ser möjligheter att anpassa utformningen av nytt förvaltningskontor utifrån hur förvaltningens lokalbehov ser ut med ett flexibelt arbetssätt. Idrottsförvaltningen ser också positivt på möjligheten att samnyttja gemensamma ytor och mötesrum samt FM-tjänster med andra förvaltningar. Närheten till stadens tekniska förvaltningar kommer underlätta samarbeten.

Genom flytten får kyrkogårdsförvaltningen en förbättrad arbetsmiljö och enklare samverkan med andra delar av Stockholms stad. Förvaltningen bedömer också att en flytt till nya och anpassade lokaler kommer att underlätta när förvaltningen utvecklas. Förskoleförvaltningen bedömer att flytten till nya, anpassade och tillgängliga kontorslokaler bidrar till en förbättrad arbetsmiljö. Förvaltningen bedömer också att en flytt till nya anpassade lokaler möjliggör för andra arbetssätt och underlättar förvaltningens fortsatta utveckling. Flera förvaltningar som förvaltningen samverkar med finns redan i Tekniska nämndhuset, vilket möjliggör såväl ökad som förbättrad samverkan. Den centrala geografiska placeringen skapar också goda förutsättningar för samverkan med andra såväl stadsinterna som stadsexterna parter. Vidare ser förvaltningen också positivt på möjligheten att samnyttja gemensamma ytor och mötesrum samt FM-tjänster med andra förvaltningar redan lokaliserade i Tekniska nämndhuset, vilket möjliggör såväl ökad som förbättrad samverkan.

#### *Risker*

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

Risk	Konsekvens	Notis
Inflationen och ökande byggpriser	Låg	En osäkerhet finns med tanke på världsläget.
Okända problem i äldre byggnad	Låg	Risk föreligger, men är ej så hög då byggnaden är från 1985.
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	Hög	Flera av renoveringsbehoven är kritiska och måste åtgärdas snarast.
Miljöfarligt avfall	Mellan	Det kan finnas miljöfarligt material inbyggt. Vi gör en miljöinventering för att utreda typer och mängder.
Tidsförskjutning	Mellan	Befintliga avtalstider kanske inte stämmer överens med projektets klarställande vid försening.

De tre inflyttande förvaltningarna ser en risk i att möjligheterna att anpassa kostnaderna för de egna administrativa lokalerna blir begränsade för att möta nuvarande och framtida budgetförutsättningar. Förvaltningarna har själva endast rådighet över den egna förhyrda ytan som utgör en begränsad del av de totala hyreskostnaderna. En stor del av kostnaderna avser på förhand givna kostnader för gemensamma ytor i det stora kontorskomplexet, som inte är anpassat efter respektive förvaltnings specifika behov.

#### *Plan för uppföljning*

Kontoret avser att återkomma löpande till fastighetsnämnden med lägesrapporter under projektets gång samt med slutredovisning när projektet är avslutat.

#### Remissammanställning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden och kyrkogårdsnämnden och har remitterats till stadsledningskontoret.

#### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 8 maj 2025 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget för 2025 anges att utgångspunkten är att nämnder och bolagsstyrelser hyr lokaler i stadens eget bestånd. Detta ska bidra till en långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader samt rådighet över lokalerna. Projektet Teknisk upprustning av Klamparen 11 innebär att staden lämnar externa lokaler till förmån för inhyrning i stadens egna lokaler. Därutöver undviker staden en dyr

evakueringslösning när förskoleförvaltningen ges möjlighet att hyra permanenta stadsinterna lokaler.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb* genom att utföra sitt arbete i moderna lokaler. Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla* genom att tillhandahålla kontor för stadens verksamhet.

Stadsledningskontoret konstaterar att de tilltänkta hyresgästerna kommer att få en högre hyra än vad de har idag. Det beror främst på att de behöver bära kapitalkostnaderna som renoveringen ger upphov till. De föreslagna hyrorna är lägre än marknadshyror och hyran sjunker över tid i och med avskrivningarna, vilket inte hade varit fallet i externa lokaler.

Stadsledningskontoret betonar vikten av skyddsrumsförfrågan i projektet. Den säkerhetspolitiska situationen innebär att frågan om civilt försvar blir allt mer angelägen. I den aktuella fastigheten finns ett skyddsrum och underhållet av det ska prioriteras i upprustningsprojektet.

Stadsledningskontoret ser stora stadsgemensamma nyttor med projektet. Att fler förvaltningar är lokaliserade i stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet. Samlokalisering ger goda möjligheter till utökat samarbete och förvaltningarna som idag befinner sig i det tekniska nämndhuset kommer att få tillgång till fler sammanträdesrum. Det är även positivt att arbetsplatsen görs cykelvänlig.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsutgiften är högre inför genomförandebeslutet än vad den var i inriktningsbeslutet. Det bedöms finnas rimliga förklaringar men differensen jämfört med inriktningsbeslutet är hög. Det finns inte utrymme för ytterligare fördyringar. Det ankommer på fastighetsnämnden samt de inhyrande nämnderna att verka för att projektet håller den föreslagna budgeten. Även vikten av att hålla tidplanen är angelägen då staden bör undvika ytterligare förlängningar av idrottsförvaltningens och kyrkogårdsförvaltningens externa hyresavtal.