

Handläggare
Torgny Westerberg
Telefon: 08-50827036**Till**
Fastighetsnämnden
2025-12-16

Teknisk upprustning av Klamparen 11

Lägesrapport 1

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten avseende projekt
Teknisk upprustning av Klamparen 11.

Sammanfattning

Fastigheten Klamparen 11 på Kungsholmen är uppförd för kontorsverksamhet och innehåller även en mindre idrottshall, Klamparhallen. Merparten av byggnadens installationer har uppnått sin tekniska livslängd och behöver rustas upp. Utöver installationer åtgärdas fasad, tak och fönster.

Byggnaden och dess tekniska system renoveras i syfte att öka energieffektiviteten och uppnå dagens kontorsstandard. Projektet följer 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.

Sedan genomförandebeslutet har upphandlingsarbetet slutförts och entreprenaden tilldelats. Vidare är byggnaden tomställd och planering för produktionsstart pågår.

I genomförandebeslutet angavs att produktionsstart planerades till kvartal 3 2025. Bygglovshanteringen medförde en tidsförskjutning på en månad, varför produktionsstart nu istället är planerad till kvartal 4 2025. Tidsförskjutningen bedöms inte påverka angivet projektavslut under kvartal 3 2027.

Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Klamparen 11 är belägen på Kungsholmen, med adressen Pipersgatan 41. Byggnaden fungerar idag som kontor, men inrymmer även en idrottshall, den så kallade Klamparhallen. I princip alla tekniska system och ytskikt har uppnått sin livslängd. Även byggnadens yttre skal behöver renoveras, såsom fasad, tak och fönster. Fastighetskontoret avser att renovera byggnaden och dess tekniska system för att den ska bli mer energieffektiv och uppnå dagens kontorsstandard.

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

Tidigare beslut

| Typ av beslut | Instans | Datum | Diarienummer |
|--------------------|---------|------------|---------------|
| Utredningsbeslut | | 2023-04-25 | FSK 2023/170 |
| Inriktningsbeslut | FN | 2024-11-26 | FSK 2023/170 |
| | | 2024-12-10 | FÖF 2024/310 |
| | | 2024-11-26 | IDF 2024/2542 |
| | | 2024-11-13 | KYF 2024/521 |
| Genomförandebeslut | FN | 2025-04-22 | FSK 2023/170 |
| | KF | 2025-06-23 | KS 2025/600 |

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

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 FM-tjänster. Kostnader för bland annat möbeltillägg kommer att utgå till de inhyrande förvaltningarna.

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

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

Passersystemet kommer anpassas efter nya hyresgäster och säkerhetsrutiner. Den befintliga entrén kommer ersättas av en ny framträdande entré längre in i gränden, som synliggör platsen och gör den mer välkomnande.

Projektet följer 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.

Övergripande viktiga händelser

Byggnaden är tomställd och planering för produktionsstart pågår.

Avvikelse

Projektet har inga avvikelser

Kommande period

Produktionsstart väntas ske under december månad 2025.

Risker

Det finns risk för ökade kostnader i nedan angivna arbeten. Dessa risker är kända i projektet, men svåra att kostnadsbedöma.

Projektet har bedömt sannolikheten för dessa risker och tagit höjd för detta i budgetreserven.

Schaktning ska utföras mellan pelarraderna längre ned på Pipersgatan. Det finns inga relationshandlingar för detta, vilket innebär att förutsättningarna är okända. Detta kommer att hanteras genom noggrann bevakning under tiden arbetet utförs.

Schaktning under betongplattan i källaren för nya rör utgör också en risk. Relationshandlingar saknas som beskriver bergets konturer, vilket kan innebära en merkostnad. Detta hanteras genom bevakning under produktionen och eventuellt övervägande om annat förfaringssätt.

Ytterligare en risk är arbeten i lastfaret med pågående verksamhet. Projektet kommer att göra en noggrann planering tillsammans med entreprenören.

Tidplan

I genomförandebeslutet angavs att produktionsstart planerades till kvartal 3 2025. Bygglovshanteringen medförde en tidsförskjutning på en månad, varför produktionsstart nu istället är planerad till kvartal 4 2025. Hanteringen av bygglov är delegerad till Solna stad för att inte skapa en jävssituation. Tidsförskjutningen bedöms inte påverka angivet projektavslut under kvartal 3 2027.

Ekonomi

Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.

Samarbete övriga förvaltningar

Projektet samarbetar med serviceförvaltningens projektledare som är hyresgästernas projektledare.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden i ny lägesrapport under kvartal 1 2026.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|-------------------------------------|--------------|
| Anders Kindberg, Fastighetsdirektör | 2025-12-02 |
| Lars Cha, Avdelningschef | 2025-12-02 |