

Handläggare
Lina Lunell
Telefon: 08-50827085**Till**
Fastighetsnämnden
2025-09-30

Teknisk upprustning och hyresgäst Anpassning av Kanalhuset, Pilträdet 12

Lägesrapport 2

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten avseende projekt *Teknisk upprustning och hyresgäst Anpassning av Kanalhuset, Pilträdet 12.*

Sammanfattning

För Kanalhuset har en statusbesiktning visat att de tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd. Genom projektet kommer dessa till stor del att ersättas eller kompletteras för att en fullgod inomhusmiljö ska uppnås. Samtliga ytskikt kommer att renoveras, ytterdörrar och fönster kommer att bytas och fasaden kommer att putsas om. Taket uppdateras till dagens krav med gångbroar och andra taksäkerhetsåtgärder.

Ombyggnationen är i full gång. Bygglovets för säkerheten blev godkänt efter en längre handläggningstid än planerat. Så fort säkerhetsskyddsåtgärderna är genomförda behöver dessa godkännas innan full produktion av samtliga delar kan påbörjas. Vidare är processen att säkerhetspröva den personal som har Kanalhuset som arbetsplats tidskrävande. I nuläget ser kontoret ingen påverkan på tidplan till följd av detta och säkerhetsprovningarna pågår löpande för de personer som ansluter till bygget efter hand.

Produktionsstart var genomförandebeslut satt till kvartal 1 2024, med återflytt av hyresgäst under kvartal 1 2025. På grund av att bygglovets blev beviljat senare än planerat behövde tidplanen revideras. Produktionen startade i mars 2025, med ett planerat färdigställande under sommaren 2026. Hyresgästens inflyttning är planerad till slutet av kvartal 3 2026.

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

tidplanen kan dock medföra extra kostnader för uppvärmning av ställningar för att iordningställa fönster och fasader om detta visar sig blir nödvändigt under en längre tid.



Perimeterskydd med informationsskylt.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Pågående rivningsarbete.



Interiör Kanalhuset.

Ärendet

Bakgrund

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna bestånd. Fastighetskontoret har inventerat ett antal lokaler i det egna beståndet, bland annat Kanalhuset, för uthyrning till stadens egna fackförvaltningar samt bolag. Idag sitter stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelning i lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3. Dock är säkerhetsavdelningens befintliga lokaler för närvarande inte ändamålsenliga ur säkerhetssynpunkt utifrån placeringen i fastigheten.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

En inventering av de tekniska installationerna har visat att dessa uppnått sin tekniska livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att uppnå en fullgod inomhusmiljö. Det innebär att all verksamhet som bedrivs i byggnaden behöver evakueras. Dessa verksamheter är stadsledningskontoret och utbildningsförvaltningen. Möjliga evakueringslokaler finns i fastigheten på Hantverkargatan 3 I-L, Glasbruket 5. En evakueringslösning skulle dock medföra att verksamheterna behöver flytta två gånger under en 3-årsperiod, något som skulle medföra stora verksamhetsstörningar samt dubbla flyttkostnader. Tillsammans med fastighetskontoret har stadsledningskontoret tagit fram ett alternativ för stadsledningskontorets juridiska avdelning samt säkerhetsavdelning i Kanalhuset, Pilträdet 12. Fördelen med detta alternativ är att verksamheterna kan flytta dit permanent.

Kanalhuset kommer genom projektet anpassas efter stadsledningskontorets behov och därigenom uppfylla säkerhetsavdelningens krav.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut	FN	2022-06-14	FSK 2022/10
Inriktningsbeslut	FN	2023-09-26	FSK 2022/299
Reviderat inriktningsbeslut 1	FN KS	2023-09-26 2023-10-04	FSK 2022/299 KS 2023/891
Reviderat inriktningsbeslut 2	FN KS	2023-12-12 2023-12-13	FSK 2022/299 KS 2023/1195
Genomförandebeslut	FN	2024-01-23	FSK 2022/299
Lägesrapport 1	FN	2024-10-22	FSK 2022/299

Beskrivning av projektet

Byggnadens totalarea på cirka 1 800 kvm är fördelat på tre våningsplan. Plan 1 anpassas för mötesrum, matsal samt reception. Plan 2 iordningställs för säkerhetsavdelningen och juridiska avdelningen. Plan 3 avses att i sin helhet nyttjas av juridiska avdelningen. Iordningställandet av lokaler för säkerhetsavdelningen sker efter underlag upprättade av hyresgästen.

Övergripande viktiga händelser

Produktionsstart påbörjades för de delar som inte var berörda av bygglovets innan bygglov för säkerhet var godkänt. Detta gjorde att projektet kunde undvika förseningar till följd av handläggningstiden för bygglovets. Så fort säkerhetsskyddsåtgärderna är genomförda behöver dessa godkännas innan full produktion av samtliga delar

kan påbörjas. Kanalhuset kommer bli ett skyddsobjekt, så fort alla krav för detta är uppfyllda och godkända. Det innebär nya rutiner som bland annat inbegriper vaktbolag.

Avvikelser

Bygglov blev beviljat senare än planerat, vilket kan komma att medföra extra kostnader om uppvärmning av ställningar för att iordningställa fönster och fasader behövs under en längre tid.

Kommande period

Produktion pågår för fullt i hela huset och parallellt säkerhetsprövas de personer som har Kanalhuset som arbetsplats. Detta är en tidskrävande process, men i nuläget ser kontoret ingen påverkan på tid på grund av detta, även om processen fortsatt utgör en risk (se nedan).

Risker

Rivningsarbetet har gått enligt plan, vilket innebär att risken att påträffa något oväntat i samband med detta är undanröjd. En risk som kvarstår är handläggningstiden för säkerhetsprovningarna som kan komma att påverka tidplanen.

Tidplan

Produktionsstart i genomförandebeslut var satt till kvartal 1 2024, med återflytt av hyresgäst under kvartal 1 2025. Bygglov beviljades senare än planerat, vilket har medfört att tidplanen har behövt revideras och produktionen startade i mars 2025, med ett planerat färdigställande under sommaren 2026. Hyresgästens inflyttning är planerad till slutet av kvartal 3 2026.

Ekonomi

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

Samarbete övriga förvaltningar

Stadsledningskontorets säkerhetsavdelning medverkade aktivt med kravställning under hela projekteringen av deras lokaler. Under projektets gång sker fortsatt regelbundna avstämningar.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-09-17
Lars Cha, Avdelningschef	2025-09-17