

Magnus Karman
08-508 270 36
Magnus.karman@stockholm.se

Reviderat projektdirektiv

Teknisk upprustning av Klamparen 8



Projektbakgrund

Byggnaden uppfördes som huvudkontor åt AB Separator 1899-1901 och har huvudsakligen fungerat som kontor. Byggnaden har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Under den senaste tiden har byggnaden fungerat som evakueringslokal för miljöförvaltningen under renoveringen av Tekniska nämndhuset men är nu tomställd i väntan på upprustning.

Byggnaden delrenoverades under 2017 för att fungera som evakueringslokal. Då iordningställdes de flesta ytskikt, fönster och fasader. Renoveringen omfattade inte de tekniska systemen som nu uppnått sin livslängd.

Stadens målsättning är att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna bestånd. Efter undersökning i samarbete med stadsledningskontoret har ingen passende stadsintern hyresgäst (som idag hyr av externa hyresvärdar) hittats och därför måste kontoret nu söka efter en extern hyresgäst.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar tillskapa en modern byggnad som möter verksamhetens behov och som samtidigt bevarar och skapar förutsättningar för att förvalta byggnadens kulturhistoriska värde.

All projektering och byggnation behöver ske varsamt för att inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde.

Vissa installationer delas med Klamparen 11 och går genom den fastigheten vilket gör att samordning behövs med det projektet.

Alla ytor behöver ses över för att försöka skapa vissa delar med öppna moderna kontorsytor där det är möjligt och samtalsrum samt mindre mötesrum. Eftersom byggnaden har stora begränsningar i konstruktionen och ett högt kulturhistoriskt värde sker en utökning av kontorsplatser där det är möjligt.

Den tekniska statusinventering som är gjord visar på stora brister i ventilation, rör- och elsystem. I samband med detta ska även komfortkyllan via fjärrkyllan installeras med ny ventilationslösning där det är möjligt med tanke på eventuell förvanskning av bevarandevärdet.

Styrsystem och brandsystem i huset är av äldre karaktär och ska bytas.

Fönstren är inte täta och alternativa lösningar för att åtgärda dessa ses över för spara energi.

Takets ytskikt är otätt och behöver bytas. Invändig takavvattning behöver dras ut för att gå på fasad.

Hissarna är av äldre karaktär och har renoverats akut i olika omgångar så mer omfattande översyn behövs.

Eftersom fastighetskontorets egenambition i de tekniska anvisningarna anger att byggnader med försäkringsvärde över 100 mnkr ska vara sprinklade så ska det om möjligt installeras sprinkler, om det inte förvanskar det kulturhistoriska värdet.

Passersystemet har bytts i huset då det var akut men viss anpassning behöver göras efter ombyggnation för att få det att passa med den nya planlösningen.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner. Byggnaden ska ha ett hållbarhetsperspektiv, både vad det gäller ekonomi, miljö och socialt.

Byggnaden skall vara enkel att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv och uppfylla en god arbetsmiljö för drift- och anläggningspersonal.

Byggnaden ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver.

Projektet beräknas pågå fram till Q1 2028.

Intressenter

Potentiella intressenter i projektet utgörs av externa hyresgäster för kontorsverksamhet som t.ex. kontorshotell eller större företag. Mäklare ska kopplas in för att försöka hitta en passande hyresgäst.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerad inom Kungsholmens stadsdelsområde.

Byggnaden är belägen på fastigheten Klamparen 8 med adress Fleminggatan 8.



Styrande förutsättningar

- Avfallsplan för Stockholm 2021-2024
- Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lagar och myndighetskrav
- Stadens riktlinjer (detaljplan med mera)
- Stadens miljöprogram
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Vårdprogrammet

Investeringsens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori *arbetsplatser*.

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 där arbeten skapas.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden. Byggnadens energivärden minskar med hjälp av effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Genom detta projekt följs nämndens huvudsakliga ansvar att ha en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Utredningsorganisation

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets interna projektprocess.
- Blivande hyresgäster deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov för deras respektive verksamheter.
- Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av representanter från både fastighetskontoret och blivande hyresgäster.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbete från	Q2 2023
Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden	Q1 2026

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet. Att fler förvaltningar hyr från stadens egna

lokaler innebär långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Fastighetsekonomi

Projektet medför betydande öknings av kapitalkostnader.

Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad.

Åtgärder på tekniska installationer, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem bedöms kunna minska byggnadens energi-användning.

Hyressättningen blir marknadshyra då förhyrning kommer ske av extern hyresgäst.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 12 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften förutsätts kunna inrymmas inom fastighetskontorets utökade investeringsplan för år 2025-2028.

Risker och möjligheter

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Hyresgäster saknas	3	5
Miljöfarligt avfall	1	4
Okända problem i äldre byggnad	2	3
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	2	3
Avsaknad av relationshandlingar	4	3

SWOT-analys

Styrkor

- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Ekonomisk hållbarhet för staden som helhet med stadsinterna hyresgäster.

Svagheter

- Brist på bilparkeringsplatser i närheten.
- Höga kulturhistoriska värden och konstruktionen försvårar anpassningar.

Möjligheter

- Mer energieffektiv byggnad.

Hot

- Osäkra inflyttningstider beroende på vilken hyresgäst som beslutas ska förhyra lokalen.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut.

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och diarieförs och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i ekonomisystemet Agresso och projekthantering sker i Antura.

Fastighetskontoret avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut under Q1 2026 i fastighetsnämnden.

