

**Handläggare:**  
Magnus Karman  
Telefon: 08-50827036**Till:**  
Fastighetsnämnden  
2025-06-17

## **Teknisk upprustning av Separatorhuset, Klamparen 8**

Reviderat utredningsbeslut

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Teknisk upprustning av Separatorhuset, Klamparen 8*, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 12 mnkr.

### **Sammanfattning**

Separatorhuset är i stort behov av upprustning då de flesta tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Inom projektet anpassas byggnadens befintliga ytor och planlösningar för att möjliggöra bättre tillgänglighet, tillgodose brandutrymningskrav och effektivisera utifrån ett hyresgästbehov.

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

Efter föregående utredningsbeslut, daterat 2023-05-23, har ursprunglig planering och förutsättning för uthyrning av lokalerna ändrats, vilket har medfört en högre kostnad.

Byggnaden är blåklassad av Stadsmuseet, vilket är den högsta klassningen och innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Utgift för utredningar, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, beslutades i tidigare utredningsbeslut uppgå till 8 mnkr. Med detta reviderade utredningsbeslut utökas utredningsutgiften med 4 mnkr, till sammanlagt 12 mnkr. Utredningsutgiften är inkluderad i den totala prognosen för projektet.

## Ärendet

### Bakgrund

Byggnaden, som ritades av Johan Laurentz och uppfördes som huvudkontor åt AB Separator 1899–1901, har huvudsakligen fungerat som kontor och har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Under den senaste tiden har byggnaden fungerat som evakueringslokal för miljöförvaltningen när Tekniska nämndhuset renoverades. Byggnaden är nu tomställd i väntan på upprustning.

Stadens målsättning är att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna bestånd. Efter undersökning i samarbete med stadsledningskontoret har ingen passande stadsintern hyresgäst hittats och kontoret måste därför nu söka efter en extern hyresgäst.

Byggnaden delrenoverades under 2017 för att fungera som evakueringslokal. Då iordningställdes de flesta ytskikt, fönster och fasader. De tekniska systemen omfattades inte och har nu uppnått sin livslängd. Byggnaden är därför i behov av en större teknisk upprustning.

Utredningsfasen har blivit dyrare på grund av flera orsaker. En anledning är utmaningar på grund av byggnadens antikvariska värden, vilka har krävt mer omfattande utredningar.

Det har även kommit fram en del fuktskador till följd av den invändiga vattenavrinningen. Det påverkar både ytskikt och fasad, och kräver ytterligare utredningar.

Därtill krävs mer projektering för att anpassa byggnaden för externa hyresgäster. För att inte tappa fart och kunna minska risker fortsätter kontoret utreda fastighetens behov.

### 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 en samordning behöver utföras mellan projekten.

Alla ytor ses över för att försöka skapa vissa delar med öppna moderna kontorsytor där det är möjligt och samtalsrum samt mindre mötesrum. Då byggnaden har stora begränsningar i konstruktionen samt på grund av det kulturhistoriska värdet sker en utökning av kontorsplatser där så är möjligt.

Teknisk statusinventering visar på stora brister i ventilation, rör- och elsystem. I samband med detta ska även komfortkylan via fjärrkylan installeras där så är möjligt med tanke på förvanskningen av bevarandevärdet med ny ventilationslösning.

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 att 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, vilket innebär att en mer omfattande översyn behövs.

Eftersom fastighetskontorets egenambition i de tekniska anvisningarna anger att byggnader med försäkringsvärde över 100 miljoner kronor ska vara sprinklade så ska om möjligt sprinkler installeras, förutsatt att 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 vara hållbar ur ekonomiskt, miljömässigt och socialt hänseende.

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

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 1 2028.

### **Tidigare beslut**

Utredningsbeslut, 2023-05-23. Dnr FSK 2023/232

## Hållbarhet och kvalitet

### Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och projektanpassat miljöprogram ska tas fram.

Åtgärder för skyfall ska hanteras. Projektet ska sträva mot att uppnå Miljöbyggnad silver. Radonhalter har konstaterats i källaren och måste hanteras.

Återbruk av radiatorer ska ske i den mån det är möjligt för att bevara det tidsenliga utseendet. Inventering för möjligt återbruk utförs.

### Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Tillgänglighetskonsult har varit delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

### Antikvariska aspekter

Byggnaden pekas ut som kulturhistoriskt värdefull (Q) enligt detaljplan och är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och används som beslutsunderlag i projektet. I vårdprogrammet beskrivs lagskydd och såväl exteriöra som interiöra kulturhistoriska värden.

Renoveringen ska ske med varsamhet och antikvarie är delaktig under hela projekteringen och produktionen. Antikvarisk konsekvensbeskrivning av utvändiga arbeten har utförts och kommer att göras även för invändiga arbeten.

### Investerings mål och syfte

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 arbetsplatser 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.

#### Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden	Q1 2026
Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	Q3 2026
Produktionsstart	Q4 2026
Projektavslut	Q1 2028

#### 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 en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Efter föregående utredningsbeslut, daterat 2023-05-23, har ursprunglig planering och förutsättning för uthyrning av lokalerna ändrats. Det krävs mer omfattande projektering för att anpassa byggnaden för extern hyresgäst. För att förbereda underlag och minimera risker avser kontoret fortsätta utreda fastighetens behov.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till totalt 12 mnkr, vilket är inkluderat i den totala prognosen för projektet. Det innebär en ökning med 4 mnkr jämfört med tidigare utredningsbeslut. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2025–2028.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för utformning, funktion, placering med mera. Därefter väljs ett huvudalternativ som bäst uppfyller målsättningarna. Sedan genomförs en fördjupad utredning, då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett kommande inriktningsbeslut.

#### Risker och möjligheter

##### Möjligheter

Genom den tekniska upprustningen skapas en energieffektivare byggnad. Läget är attraktivt för kontorsverksamhet och centralt

beläget nära kollektivtrafik. En kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.

### Risker

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

Risk	Konsekvens	Notis
Hyresgäster saknas	Hög	Fastighetskontoret ska kontakta en mäklartjänst för att hitta en potentiell hyresgäst. En viss tidsförskjutning kan uppstå om inte hyresgäst hittas.
Miljöfarligt avfall	Låg	Risk för asbest i svartlim eller annat miljöfarligt ämne. Miljöinventering har utförts.
Okända problem i äldre byggnad	Låg	Risk föreligger men är låg eftersom byggnaden delvis renoverades under 2017, inför evakuering av hyresgäster i Tekniska nämndhuset.
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	Mellan	Flera av renoveringsbehoven som inte åtgärdades i den tidigare renoveringen är kritiska och måste åtgärdas snarast.
Brandskydd	Mellan	Då byggnaden har höga kulturhistoriska värden kan utmaningar uppstå med att tillgodose brandskyddet, brandcellsgränser och eventuell sprinkler.
Tillgänglighet	Låg	Då byggnaden har höga kulturhistoriska värden kan tillgänglighetskrav bli svåra att uppnå och kräva utförliga utredningar.
Avsaknad av relationshandlingar	Mellan	Kontoret saknar relationshandlingar, vilket innebär att provtagningar och projektering blir mer utmanande.

**Fastighetskontorets analys**

Fastighetskontoret förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

**Plan för uppföljning**

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut så snart en hyresgäst finns fastställd.

**Slut****Bilagor**

1. *Reviderat projektdirektiv, Teknisk upprustning av Separatorhuset, Klamparen 8*

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-06-04
Carina Jonsson, Avdelningschef	2025-06-04