

Handläggare Fastighetskontoret
Eric Tedesjö
Projekt- och upphandlingsavdelningen
Telefon: 08-508 267 26
eric.tedesjo@stockholm.se

Handläggare Exploateringskontoret
Ann-Charlotte Bergqvist
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 27125
ann-charlotte.bergqvist@stockholm.se

Handläggare Stadsbyggnadskontoret
Birgitta Stenbäck/Torkel Kjellman
Registratur och arkiv/Stab
Telefon: 08-508 26074/27224
birgitta.stenback@stockholm.se torkel.kjellman@stockholm.se

Handläggare Miljöförvaltningen
Emily Tjäder
Verksamhetsstöd
Telefon: 08-508 28741
emily.tjader@stockholm.se

Handläggare Trafikkontoret
Inga-Lill Hultin
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 26088
Inga-lill.hultin@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
FN 2017-11-21

Exploateringsnämnden
EN 2017-12-07

Stadsbyggnadsnämnden
SN 2017-11-23

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
MHN 2017-12-14

Trafiknämnden
TN 2017-11-23

Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

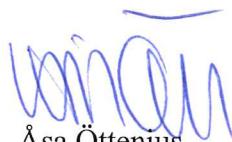
1. Fastighetsnämnden godkänner genomförande av ombyggnad av Tekniska nämndhuset Klamparen 7 till en investeringsutgift om 1094 mnkr (975 mnkr exkl. index), och hemställer till kommunstyrelsen att godkänna genomförandet.
2. Fastighetsnämnden godkänner genomförande av anpassningar i Klamparen 8 samt flyttkostnader till en utgift om 100 mnkr.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

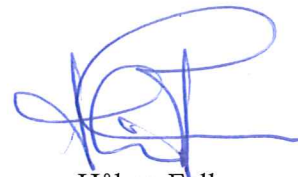
Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

3. Fastighetsnämnden godkänner förvärv av kontorsmöbler och annan inredning till gemensamma ytor till en utgift om 100 mnkr.
4. Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt trafiknämnden godkänner genomförande avseende inhyrning i dessa lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet, och anmäler förslaget till kommunstyrelsen för godkännande.
5. Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt trafiknämnden godkänner upprättandet av hyresavtal för gemensamma ytor i Tekniska nämndhuset som finansieras i enlighet med det gemensamma tjänsteutlåtandet.
6. Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt trafiknämnden godkänner upprättandet av facility management avtal som finansieras i enlighet med det gemensamma tjänsteutlåtandet.
7. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt trafiknämnden godkänner att kontorsmöbler och annan inredning till gemensamma ytor förvärvas och finansieras i enlighet med det gemensamma tjänsteutlåtandet.
8. Fastighetsnämnden godkänner upprättandet av hyresavtal för ett ombyggt Tekniskt nämndhus till en årshyra om cirka 8,3 mnkr, och hemställer till kommunstyrelsen att godkänna genomförandet.
9. Exploateringsnämnden godkänner upprättandet av hyresavtal för ett ombyggt Tekniskt nämndhus till en årshyra om cirka 12,1 mnkr, och hemställer till kommunstyrelsen att godkänna genomförandet.
10. Exploateringsnämnden godkänner ett hyrestillägg under åren 2019-2023 om cirka 2,37 mnkr per år.
11. Stadsbyggnadsnämnden godkänner upprättandet av hyresavtal för ett ombyggt Tekniskt nämndhus till en årshyra om cirka 24,7 mnkr, och hemställer till kommunstyrelsen att godkänna genomförandet.

12. Stadsbyggnadsnämnden godkänner ett hyrestillägg under åren 2019-2023 om cirka 4,26 mnkr per år.
13. Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner upprättandet av hyresavtal för ett ombyggt Tekniskt nämndhus till en årshyra om cirka 13,2 mnkr, och hemställer till kommunstyrelsen att godkänna genomförandet.
14. Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner ett hyrestillägg under åren 2019-2023 om cirka 3,17 mnkr per år.
15. Trafiknämnden godkänner upprättandet av hyresavtal för ett ombyggt Tekniskt nämndhus till en årshyra om cirka 20,4 mnkr, och hemställer till kommunstyrelsen att godkänna genomförandet.
16. Trafiknämnden godkänner ett hyrestillägg under åren 2019-2023 om cirka 4,6 mnkr per år.
17. Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt trafiknämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



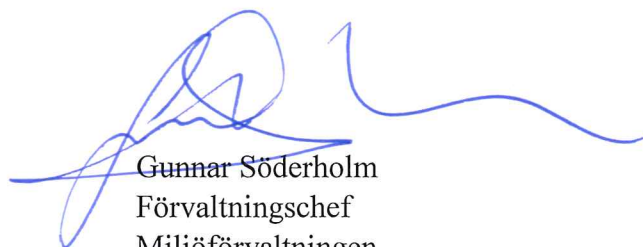
Håkan Falk
Förvaltningschef
Exploateringskontoret



Anette Scheibe Lorentzi
Förvaltningschef
Stadsbyggnadskontoret



Jonas Eliasson
Förvaltningschef
Trafikkontoret



Gunnar Söderholm
Förvaltningschef
Miljöförvaltningen

Sammanfattning

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess. 2016 beslutades att de tekniska förvaltningarna fortsatt ska vara samlokaliserade till Tekniska nämndhuset på Kungsholmen. Kommunfullmäktige beslutade i mars i år att fastighetskontoret ska ta fram ett genomförandebeslut för ett ombyggt tekniskt nämndhus. Ombyggnaden innebär också att fastigheterna Klamparen 8 (gamla separatorhuset), Klamparen 11 (hus 9) och Pilträdet 12 (Kanalhuset) kan friställas och nyttjas för andra ändamål.

Målsättningen är att skapa cirka 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en god arbetsmiljö och med bra kvalitet i gestaltning, samt ge förutsättningar för att behålla och utveckla en god service till stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

En preliminär total ombyggnadstid bedöms till cirka 5 år, 2018-2023. Byggnaderna kommer inte att evakueras helt, utan arbetet utförs i etapper med hyresgästerna kvar. Klamparen 8 kommer iordningställas för evakuering.

Investeringsutgiften är budgeterad till 975 mnkr i 2016 års prisnivå exklusive indexuppräkning. Prognosen visar att förvaltningarnas sammanställda behov och önskemål på funktioner enligt program inte är möjliga att genomföra, trots omfattande besparingsåtgärder. Styrgruppen har därför beslutat att den entré- och gårdslösning som ursprungligen föreslagits stryks från projektet.

Flyttkostnaden är beräknad till 100 mnkr, varav cirka 30 mnkr av detta avser anpassningar i Klamparen 8 för att gamla separatorhuset ska kunna fungera som evakueringslokal. 70 mnkr utgörs av kostnader relaterade till flytt. Dessa kostnader kommer att tas ut som en tilläggshyra under perioden för ombyggnationen.

Fastighetskontoret samordnar och köper in förvaltningarnas behov av möbler, samt behoven av möbler för gemensamma ytor. Detta har beräknats uppgå till cirka 100 mnkr och kommer att debiteras som en årlig tilläggshyra per förvaltning.

En ny hyresmodell har utarbetats. Utöver hyreskostnad per kvadratmeter betalar förvaltningarna för gemensamma ytor och ett Facility management (FM) avtal, där kostnaderna fördelas utifrån antal anställda/förvaltning.

Bakgrund

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess. Det finns ett stort behov av att rusta upp byggnaden, bland annat när det gäller ventilation, akustik, tillgänglighet och ur energisynpunkt. Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 ett inriktningsbeslut att bygga ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. Fastighetskontoret inledde då ett arbete med målsättningen att starta uppförandet av det nya nämndhuset 2018. En arkitekttävling utlystes och i samarbete med berörda förvaltningar inleddes arbetet att formulera kraven på den nya byggnaden. I kommunfullmäktiges budget 2015 gavs kommunstyrelsen i uppdrag att genomlysa ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i utrednings- eller planeringsskede. Ett av dessa projekt var projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden.

Av tertialrapport 1 2015 framgick att stadsledningskontorets genomlysning av projektet visade att projektet inte bedömdes uppfylla de nya inriktningsmål som kommunfullmäktige beslutat om och att projektet inte var hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Mot denna bakgrund genomförde fastighetskontoret en utredning avseende alternativ till ett nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden.

I kommunfullmäktiges budget för 2016 beslutades att en ny inriktning för projektet skulle fastställas under 2016. Beslutet innebar även att det pågående arbetet avseende en lokalisering till Söderstaden skulle avbrytas och att det ursprungliga inriktningsärendet upphävdes.

Fastighetskontoret inledde tillsammans med övriga berörda förvaltningar redan hösten 2013 ett arbete att ta fram krav och förväntningar på ett modernt tekniskt nämndhus. Arbetet organiserades i ett verksamhetsprojekt och projektet har till och med oktober 2015 genomfört en rad aktiviteter och utredningar som resulterat i ett funktions- och lokalprogram. Baserat på funktions- och lokalprogrammet genomförde fastighetskontoret på uppdrag av stadsledningskontoret en förstudie som visade att det är möjligt att inrymma funktions- och lokalprogrammet i Klamparen 7. Det har sedan varit utgångspunkt i det fortsatta arbetet mellan fastighetskontoret och övriga tekniska förvaltningar för att utarbeta en programhandling, och senare en fördjupad programhandling. Även här har samarbetet mellan förvaltningarna bedrivits genom verksamhetsprojektet. I och med programhandlingarna fastställs

byggnadernas funktioner utifrån verksamheternas anspråk, de tekniska kraven i husen beskrivs övergripande och utformnings- och inplaceringsprinciper är framtagna.

Tidigare beslut

I december 2016 fattades inriktningsbeslut gällande Om - och tillbyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7 (Dnr 2. 6 - 325/2016) i samtliga tekniska nämnder. Kommunstyrelsens ekonomiutskott har godkänt anmälan. Beslutet innebar att fastighetsnämnden godkände en investeringsutgift om 1 084 mnkr, samt att alla tekniska nämnder godkände inhyrningen i Tekniska nämndhusets lokaler. Fastighetsnämnden gav också fastighetskontoret i uppdrag att utveckla en ny hyresmodell för förvaltningarna, och godkände att 100 mnkr används för utredning och projektering av Tekniska nämndhuset.

Kommunfullmäktige fattade i mars 2017 inriktningsbeslut (Dnr 122-2010/2016) och gav fastighetskontoret i uppdrag att projektera fram underlag för genomförandebeslut till en total utgiftsram om högst 100 mnkr. Kommunfullmäktige ansåg att förslaget om nytt Tekniskt nämndhus innebär att fastigheten anpassas till att svara upp mot dagens arbetsformer och kontorsstandard, med i huvudsak kontorslandskap, samt att lokalerna upprustas utifrån bland annat högre krav på ventilation, god akustik, miljöhänsyn och energieffektivitet.

Ärendets beredning

Detta ärende är gemensamt för samtliga förvaltningar som kommer att lokaliseras till Klamparen 7. Medverkan i projektet har skett genom förvaltningarnas representanter i verksamhetsprojektet, genom projektets styrgrupp där samtliga förvaltningschefer deltar, och med stadsledningskontoret. Informationsmöten har genomförts med de fackliga organisationerna och information till medarbetare i Tekniska nämndhuset har getts genom möten i hörsalen samt genom en utställning i pelargången. Programhandlingen har varit på remiss hos de fackliga organisationerna och förvaltningarna.

Samråd har skett med stadsledningskontoret 2017-11-06.

Ärendet

Mål och syfte

Målsättningen är att Tekniska nämndhuset i framtiden ska kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov.

Placering av arbetsplatser och gemensamma funktioner ska stödja såväl samarbete och samverkan som enskilt arbete vilket ger förutsättningar för att behålla och utveckla en god service för stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

Utformningen ska inbjuda och inspirera till möten, planerade och spontana, arbete i grupp samt enskilt på fler platser än i traditionella mötesrum och vid traditionella skrivbordsplatser.

Målsättningen är att skapa cirka 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning med bibehållna estetiska och antikvariska värden.

Mål och syfte kopplat till Vision 2040

Projektet bidrar till stadens fyra inriktningsmål:

- Ett Stockholm som håller samman - projektet bidrar till att nå målet om ett Stockholm som håller samman, bland annat genom att skapa en modern arbetsplats, där lokaler och utformning av arbetsmiljön kan stödja och stärka samarbetet och samverkan mellan de tekniska förvaltningarna. Detta är en viktig faktor för att hantera stadens utmaningar och möjligheter när staden växer och utvecklas.
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm - genom ombyggnaden skapas en god arbetsmiljö med effektiva och tillgängliga lokaler.
- Ett klimatsmart Stockholm - genom att förbättra byggnadens energi- och miljöprestanda minskar byggnadens belastning på miljön.
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm - genom att minska på hyrda ytor per arbetsplats bidrar projektet till ekonomisk hållbarhet över tid.



Projektets omfattning

Den framtida lokalutformningen

Vid framtagandet av funktions- och lokalprogrammet utarbetades sex bärande principer för den framtida lokalutformningen.

Principerna är baserade på de tidigare utredningar och analyser som verksamhetsprojektet har genomfört.

Målsättningen är att skapa ett gemensamt modernt, flexibelt och ändamålsenligt kontor för de fem förvaltningarna, inte fem separata kontor.

De sex bärande principerna är:

- Gemensamt nyttjande - förvaltningarna delar gemensamt på funktioner som reception, konferens- och möteslokaler, matsalar och fikarum, expeditioner samt friskvårdsytor.
- Koncentration av gemensamma funktioner - de gemensamma funktionerna samlokaliseras för att öka tillgängligheten och nyttjandet. Samlokaliserade funktioner är mötescenter med mötesrum, matsalar omklädningsrum, arkiv och garageplatser.
- Enhetlig kvalitet och standard på inredning och teknisk utrustning - gemensam upphandling av enhetliga kontorsmöbler och kontorsutrustning för alla förvaltningar för att skapa maximal flexibilitet.
- Ny hyresmodell - hyra anges i kronor per kvadratmeter förhyrd yta, därtill upprättas ett Facility Management (FM) avtal avseende tillhandahållande av servicetjänster för gemensamma

lokaler och funktioner. Hyra för förvaltningarnas speciallokaler tillkommer också.

- Maximal flexibilitet - gemensam standard av arbetsplatserna där behovet av fler eller färre arbetsplatser enkelt kan justeras. Placeringen av enskilda enheter, avdelningar och förvaltningar sker utifrån behovet av organisatorisk samverkan. Erforderliga arbetsverktyg ska stödja full mobilitet.
- Skapa möjlighet att mötas över gränser - tydliga gemensamma samlingspunkter och en miljö som stödjer ett varierat rörelsemönster.

Lokalerna ska kunna anpassas till de olika förvaltningarnas särskilda behov och utformas med de krav som ställs på myndighetsutövande förvaltningar. Det ska vara möjligt att möblera efter såväl funktionsbaserade arbetssätt som för flexibla arbetsplatser (flexkontor) eller egna arbetsplatser.



Kontorslandskap. Illustration: Link arkitekter

Säkerhet

I inriktningsbeslutet lyftes möjligheten att dela in byggnaden i tre zoner, en för allmänhet, en för möten med externa besökare och en för verksamheterna. Utifrån de projektförändringar som har skett behöver byggnadens zonindelning och koppling till säkerhetsnivåer ses över.

Mötescenter

I anslutning till den allmänna zonen planeras ett mötescenter för möten med externa deltagare. Mötesrummen kommer att ha olika storlekar och möjlighet till varierande möblering. Samtliga rum kommer att utrustas med digital AV-teknik.

Verksamhetszoner

Verksamhetszoner utgör förvaltningarnas kärna och sammanlänkas av mötestorg där gemensamma funktioner för samtliga förvaltningar finns samlade, till exempel mindre mötesrum, lunchrum och loungers. Utformningen av arbetsplatserna baseras på en öppen planlösning i kombination med en mindre del traditionella cellkontor för de med särskilda behov. På kontorsplanen finns också mindre rum som medger enskilt tyst arbete, spontanmöten och möjligheten att ringa ostört.

Speciallokaler

De framtida lokalerna innehåller även ytor för speciallokaler som till exempel arkiv. Beslut har fattats att fastighetskontorets, trafikkontorets och exploateringskontorets tekniska dokumentation ska flytta till stadsarkivets nya lokaler i Liljeholmen, ett projekt som pågår parallellt med detta projekt. I Klamparen 7 kommer ett arkiv på cirka 400 kvadratmeter inrymmas mot dagens totalt 2 000 kvadratmeter arkivyta. Endast arkivmaterial som används frekvent av verksamheten och expeditionerna kommer finnas kvar i nya Tekniska nämndhuset.

Förvaltningarnas behov av andra speciallokaler, parkeringsplatser och friskvårdsytor kommer att inrymmas på plan ett och två under entréplanet. I friskvårdsytorna finns gym och omklädningsrum för cyklister och ett mindre motionsrum.

Antalet arbetsplatser

Lokalprogrammet baseras på cirka 1 400 arbetsplatser. Ytorna för kontor är framförallt förlagda från en trappa och uppåt i huset. De relativt smala byggnadskropparna ger ett bra ljusinsläpp från två håll. Ventilation, kyla och störande ljud utifrån förbättras genom byggnadsåtgärder. En del kontorsytor kommer även fortsättningsvis att vara förlagda längre ned i byggnaden med utsikt mot sjösidan.



Samtalsrum i anslutning till kontorslandskap. Illustration: Link arkitekter

Resultat av projektet

Genom att bygga om Klamparen 7 för i huvudsak öppen planlösning kommer ett större antal personer kunna rymmas i huset. Antal kvadratmeter och därmed också kostnaden för förhyrda lokaler kan därför i framtiden bli mindre. Genom ombyggnaden av Klamparen 7 kan de tekniska förvaltningarna samlokaliseras och Klamparen 11 samt Pilträdet 12 (Kanalhuset) frigöras. Dessa ytor kommer i sin tur kunna generera intäkter genom försäljning eller uthyrning.

Möjlig utveckling inom Klamparen 7 för att möta framtida tillväxtkrav

Förslaget till ombyggnad av Klamparen 7 motsvarar behovet av cirka 1 400 framtida arbetsplatser. Med en ombyggnad till huvudsakligen öppet kontorslandskap medger detta en eventuell framtida möjlighet att möta behovet av ytterligare tillväxt genom att införa ett aktivitetsbaserat arbetssätt. En sådan förändring framöver blir betydligt mindre kostsam eftersom denna inte innebär ytterligare ombyggnadsåtgärder, utan denna förändring skulle kunna ske endast med en ändring av möblering och behöver inte vara ett gemensamt beslut för samtliga förvaltningar. Detta kräver dock ett förändrat arbetssätt och även IT-lösningar som möjliggör detta.

Även med aktivitetsbaserade arbetsplatser ska det påpekas att det kommer att finnas en övre maxgräns för hur många arbetsplatser som kan tillskapas med avseende på ventilation.



Gemensam matsal. Illustration: Link arkitekter

Planering av byggprojekt

Planen är att ombyggnaden ska kunna genomföras i cirka fyra etapper om vardera 1-1,5 år. Även om detta kommer att bli ett mycket komplext byggprojekt, både genom byggnadens storlek men även genom att kontoret under hela byggtiden kommer att hålla öppet för kommunal service, är detta ändå att föredra framför att hyra lokaler någon annan stans.

Att utrymma hela fastigheten skulle innebära kortare byggtid men också vara förenat med stora kostnader och svårigheter att hitta tillräckligt stora evakueringslokaler. Dessutom skulle det under evakueringstiden vara svårt att upprätthålla en acceptabel kommunal service. Vid en samtidig total ombyggnad ökar dessutom risken för avgörande förseningar och projektrisken är betydligt större med en stor entreprenad.

En ombyggnation kan inte genomföras helt utan störningar, men denna lösning är ändå att föredra. En preliminär total ombyggnadstid bedöms till cirka 5 år, 2018-2023.

Fördelarna med en etappvis indelning är:

- Sammanhållen entreprenad.
- Mindre omfattning av evakuering.
- Lägre totalkostnad (projektet går att styra bättre).
- Möjlighet till löpande utvärderingar av funktion och ekonomi för projektstyrning av nästa etapp.

- Enklare planering med transporter och logistik.
- Snabbare succesiv återflytt (vissa delar skulle kunna flytta tillbaka redan efter 1-1,5 år).

Separators tidigare huvudkontor, Klamparen 8, som idag står tom, kommer att användas som temporär evakueringslokal. Klamparen 8 beräknas rymma cirka 250 arbetsplatser, men kräver åtgärder för att klara en evakuering. Klamparen 11, det vill säga den del av Tekniska nämndhuset som byggdes till på 1980-talet, samt Kanalhuset, kommer att disponeras under hela ombyggnadstiden.

För att det ska vara möjligt att klara en byggstart hösten 2018 krävs det att projektet projekteras i etapper. Att detaljprojektera hela byggnaden på en gång skulle resultera i att det tar för lång tid innan man kan starta. Det finns också fördelar med att projektera etappvis, bland annat kan man dra nytta av gjorda erfarenheter i tidigare etapper. Att arbeta i etapper påverkar val av entreprenadform, till exempel är en totalentreprenad inte möjlig. Projektets ambition är att skapa någon typ av ”partnering”, där entreprenören medverkar i projekteringskedena. Val av entreprenadform kommer att beslutas under hösten/vintern 2017/2018.

Detaljplan

Det har bedömts att någon detaljplaneförändring inte behövs, däremot ett bygglovsförfarande för nya ventilationsutrymmen på taket med mera.

Avgränsningar

Trots genomgripande åtgärder i form av besparingar, pekar prognosen mot att det framtagna programmets alla funktioner inte är möjliga att genomföra utifrån budget. Styrgruppen har därför beslutat att den nya entré- och gårdslösning som föreslagits utgår. Projektet kommer dock arbeta för att säkerställa att en ny entré- och gårdsinbyggnad någon gång i framtiden inte omöjliggörs. Den här programförändringen innebär att några viktiga funktioner (stadsbyggnadskontorets utställningsytor, entréns tillgänglighet och mötesklustrets storlek och utformning) måste ses över på nytt och inrymmas på annat vis än som tidigare var planerat.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö och energi

Genom att byta ut samtliga tekniska system kommer byggnaden att förbättras både ur miljö- och energiperspektiv.

- Förbättrad inomhusmiljö tillskapas genom bättre luftkvalitet, mer dagsljus och värme/kyla-komfort.
- Möjligheterna till rationell käll- och avfallssortering förbättras.
- Genom ombyggnaden kommer fastigheten att saneras från miljöfarliga ämnen.
- Klimatanpassning utifrån stadens dagvattenstrategi kommer att utföras för flerårsregn för att förhindra framtida översvämningar i byggnaden.
- Kv. Klamparen 7 är exponerat för yttre buller från trafik. Bullersanerande åtgärder, samt översyn av stegljudsdämpning kommer att vidtas för tillskapande av en bättre arbetsmiljö.
- Möjligheten till gröna tak på lämpliga platser studeras.
- Energi- och klimatförbättringar sker genom byte av tekniska system och installationer.
- Fler cykelparkeringar och laddplatser för elbilar i garagen.

Antikvariska aspekter

Byggnaden Klamparen 7 som uppfördes mellan åren 1963-65 är grönmärkt och anses särskilt värdefull ur flera kulturhistoriska aspekter. Stadsmuseet har gjort bedömningen att det inte enbart är byggnadens utformning utan även dess funktion som förvaltningsbyggnad som är viktig ur en bevarandenaspekt. Andra viktiga bevarandenaspekter som har angivits är gården och pelargången vid nuvarande entré.

Tidplan

Om genomförandebeslutet antas av fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och trafiknämnden under november och december 2017, finns förutsättningar för ett antagande av kommunfullmäktige under kvartal (Q) 1 2018. Under dessa förutsättningar ser en övergripande tidplan ut enligt följande:

Aktivitet	Tid
Systemhandling	Q 3 2017 – Q 2 2018
Upphandling entreprenörer	Q 1 2018 – Q 3 2018
Produktion	Q 3 2018 – Q 2 2023
Om- och inflyttning	Påbörjas Q 3 2018

Ekonomi

Fastighetskontoret har mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut drivit projektet med målsättningen att identifiera möjliga besparingsåtgärder i syfte att hålla den ram som sattes för projektet vid inriktningsbeslutet.

Investeringsbehov

Investeringsutgiften är budgeterad till 1 094 mnkr (975 mnkr exkl. index). Projektbudgeten är beslutad i ett tidigt skede, när programhandlingen fortfarande var under framtagande. I det skedet var varken kravbild på ett nytt Tekniskt nämndhus eller de tekniska förutsättningarna helt kartlagda. Projektet befinner sig för närvarande i den fas att systemhandlingar utarbetas, vilket innebär att mer detaljerade beräkningar kan göras utifrån de faktiska förhållanden som råder i Tekniska nämndhuset. Investeringarnas mest kostsamma komponenter är (inkl. index):

- Invändiga byggkostnader 200 mnkr
- Uppgradering elsystem 90 mnkr
- Luftbehandlingssystem 50 mnkr
- Fönsterbyte 30 mnkr

Investeringsutgifter fördelas enligt följande, mnkr (inkl. index):

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
50,3	155,4	240	247,2	226,4	174,9

Besparingar

Projektet har genomfört utgiftsbesparande åtgärder i samtliga huskroppar om totalt cirka 65 mnkr för att säkerställa investeringsbudgeten. Utöver detta förutsätts för projektets genomförande att även den planerade entré- och gårdslösningen utgår, och att nödvändiga programfunktioner som var planerade att inrymmas i denna flyttas till andra platser i Tekniska nämndhuset. Åtgärden beräknas ge en nettobesparing om ytterligare cirka 30 mnkr.

Flyttkostnader

Flyttkostnaden är beräknad till 100 mnkr. Cirka 30 mnkr av detta utgörs av anpassningar i Klamparen 8 för att byggnaden ska kunna fungera som evakueringslokal för Klamparen 7. Ett genomförandebeslut för Klamparen 8 har redan behandlats tidigare i år i fastighetsnämnden. Beslutet var villkorat av att fastighetsnämnden också antar detta genomförandebeslut för hela Tekniska nämndhusets ombyggnad. Flyttkostnaderna i övrigt, cirka

70 mnkr, utgörs av tillfälliga ombyggnader och provisoriska lösningar i Klamparen 7, projektledning, flytt, planrelaterade frågor, eventuella ersättningsutgifter för utlösen av hyresgäster och riskhantering. Kostnaden om 70 mnkr kommer tas ut som en tilläggshyra under ombyggnadstiden (se nedan).

Möbler och inredning

I ovanstående ingår inte möbler och inredning, vilket är beräknat till cirka 100 mnkr. Fastighetskontoret samordnar förvaltningarnas behov av inköp samt behoven för gemensamma ytor. Detta ska debiteras som en årlig tilläggshyra om drygt 10 mnkr per år som ska fördelas mellan förvaltningarna. Förvaltningarna kommer att debiteras för möbler och inredning enligt nedan.

Konsekvenser för fastighetsnämnden

Under projektets genomförande kommer det för fastighetskontoret uppstå hyresförluster till ett samlat värde av totalt 28 mnkr till följd av att Restaurang Fleming och Bostadsförmedlingens hyresavtal sägs upp under 2018.

Efter färdigställande kommer fastighetskontorets årliga resultat för fastigheten att sjunka jämfört med dagens nivå, vilket kommer innebära svårigheter att nå nuvarande nivå på avkastningskrav.

Fastighetskontoret ser stora svårigheter att kunna inrymma flyttkostnader om 100 mnkr samt utgifter för kontorsmöbler etcetera om 100 mnkr i den långsiktiga investeringsplanen. Investeringen i ombyggnad av Tekniska nämndhuset förutsätter att utökade investeringsmedel tilldelas för flytt och anpassningar respektive möbler och inredning. Begäran om utökade investeringsmedel får behandlas i arbetet med budget 2019.

Konsekvenser på andra nämnders verksamhet och ekonomi

Hyreskostnader

Förslaget är en hyresmodell som utgår ifrån ett hyresavtal per uthyrningsenhet och anpassas efter lokaltyp. Hyran anges i kronor per kvadratmeter förhyrd yta. De olika typerna av lokalytor är kontorslokaler, speciallokaler samt garageplatser. Avtalstiden är 10 år med 12 månaders uppsägningstid och 5 års förlängning. Avtalet kommer innefatta en indexklausul.

Hyreskalkylen utgår från nedanstående hyresnivåer i 2024 års penningvärde:

- Kontor 4 020 kr/kvm
- Speciallokal miljö 3 446 kr/kvm
- Speciallokaler stadsbyggnad 4 595 kr/kvm
- Lokaler för driftpersonal 1 149 kr/kvm
- Arkivexpedition och arkiv 4 020 kr/kvm
- Garageplatser 3 200 kr/mån
- Friskvård 4 020 kr/kvm
- Lokaler FM (konf, entré mm) 4 020 kr/kvm

Innevarande hyresavtal kommer finnas kvar under hela ombyggnationen till dess nya avtal tecknas inför 2024.

Följande preliminärt beräknade årshyra (kallhyra) för de olika förvaltningarna är baserad på en för området försiktig marknadsanpassad hyra om cirka 4 020 kr/kvm i 2024 års penningvärde (hyra för speciallokaler är inkluderad).

Mediakostnader i Tekniska nämndhuset ska fördelas utifrån faktisk förbrukning, men för att upprätthålla flexibilitet i lokalerna kommer dessa schabloniseras ut mellan förvaltningarna.

Förvaltning	Dagens årshyra per förvaltning i miljoner kronor	Uppskattad bashyra år 2024 i mnkr
Exploateringskontoret	8	12,1
Fastighetskontoret	6	8,3
Stadsbyggnadskontoret	23	24,7
Miljöförvaltningen	11	13,2
Trafikkontoret	18	20,4
Hyror totalt	67	78,7

6550 kvadratmeter utgörs av gemensamma ytor som exempelvis konferensrum, entré och lunchrum. Dessa förhyrs av kontorsserviceenheten, och hyra debiteras förvaltningarna per anställd, cirka 18 800 kr/anställd och år.

Kostnaden, samt beräknad hyra per förvaltning för de gemensamma ytorna, grundas på det antal anställda förvaltningarna uppskattat vid framtagandet av programhandlingen. Beloppen kan därför komma att förändras över tid med hänsyn till antal anställda i varje förvaltning, avstämning sker årsvis.

Förvaltning	Prognos antal anställda	Uppskattad tilläggshyra år 2024 i mnkr avseende gemensamma ytor
Exploateringskontoret	225	4,2
Fastighetskontoret	165	3,1
Stadsbyggnadskontoret	395	7,4
Miljöförvaltningen	245	4,6
Trafikkontoret	370	7
Summa	1400	26,3

Hyresavtalet kompletteras med ett FM-avtal som fastighetsnämnden är ansvarig för. Kostnaderna fördelas utifrån antal anställda per förvaltning, och består av en obligatorisk del samt en del för valbara tillvalstjänster. De obligatoriska FM kostnaderna är beräknade på månadsbasis till 630 kr/anställd exkl. index. Kostnaden, samt beräknad hyra per förvaltning för FM-tjänster, bygger på det antal anställda förvaltningarna skattat i planeringen. Summan kan därför komma att förändras över tid utifrån antal anställda i varje förvaltning, avstämning sker årsvis.

Föreslagna FM-tjänster är; receptionstjänster, arbetsplatservice, konferens- och mötesrumsservice med mera. Fastighetsnämnden är ansvarigt för att handla upp erforderliga ramavtal för det gemensamma tjänsteutbudet, men det är förvaltningarna gemensamt som har ansvaret att tillhandahålla och utveckla tjänsterna.

Förvaltning	Prognos antal anställda	Uppskattad tilläggshyra 2024 i mnkr avseende obligatoriska FM- tjänster
Exploateringskontoret	225	1,7
Fastighetskontoret	165	1,1
Stadsbyggnadskontoret	395	3
Miljöförvaltningen	245	1,9
Trafikkontoret	370	2,8
Summa	1400	10,5

Fastighetskontoret samordnar inköp av möbler och inredning, vilket är beräknat till cirka 100 mnkr. Detta kommer att debiteras förvaltningarna som en årlig tilläggshyra, utifrån antalet anställda, över 10 års tid. Då inflyttning sker i etapper går det i dagsläget inte att säga när investeringen utfaller.

Förvaltning	Prognos antal anställda	Uppskattad tilläggshyra i mnkr exkl ränta i dagens penningvärde för möbler och inredning
Exploateringskontoret	225	11,8
Fastighetskontoret	165	16,1
Stadsbyggnadskontoret	395	28,2
Miljöförvaltningen	245	17,5
Trafikkontoret	370	26,4
Summa	1400	100

Sammanlagd hyrespåverkan efter ombyggnad

Förvaltning	Uppskattad bashyra år 2024 i mnkr	Uppskattad tilläggshyra år 2024 i mnkr avseende gemensamma ytor	Uppskattad tilläggshyra 2024 i mnkr avseende obligatoriska FM- tjänster	Uppskattad hyresnivå totalt i mnkr
Exploateringskontoret	12,1	4,2	1,7	18
Fastighetskontoret	8,3	3,1	1,1	12,5
Stadsbyggnadskontoret	24,7	7,4	3	35,1
Miljöförvaltningen	13,2	4,6	1,9	19,7
Trafikkontoret	20,4	7	2,8	30,2
Hyror totalt	78,7	26,3	10,5	115,5

Hyra av garageplatser tillkommer i den utsträckning förvaltningarna behöver. Grundhyra är 38 400 kr per år, (2024 år penningvärde) med tillägg för elbilsplats.

Det finns en osäkerhetsfaktor avseende huruvida de framtida ökade hyreskostnaderna för förvaltningarna kommer att kunna inrymmas inom budget.

Hyressättning under ombyggnationen 2019- 2023

Flyttkostnaden är beräknad till 100 mnkr varav 30 mnkr belastar fastigheten Klamparen 8 och 70 mnkr finansieras genom tilläggshyra under ombyggnadstiden. Tilläggshyran har beräknats med annuitet, 0,95% ränta och 5 års avskrivning. Den fördelas mellan förvaltningarna efter förhyrd yta. I övrigt utgår hyra enligt gällande avtal även under evakueringstiden.

Förvaltning	Yta	Uppskattad tilläggshyra 2019 i mnkr avseende kostnader för flytt
Exploateringskontoret	3 830	2 372 168
Miljökontoret	5 120	3 171 149
Stadsbyggnadskontoret	6 879	4 260 613
Trafikkontoret	7 419	4 595 070
Totalt	23 248	14 399 000

Risker och osäkerheter i projektet

Då projektet ännu inte har avslutat systemhandlingarna finns ett antal osäkerheter och risker i projektet att hantera, och som i olika grad kan påverka projektets genomförande och ekonomi. Dessa är:

- **Ny entrélösning.** Den entré- och gårdslösning som tidigare ingått i projektet har utgått i syfte att reducera en stor ekonomisk och teknisk risk i projektet.
- **Konjunktur.** Många stora byggprojekt i länet/regionen skapar personal- och kompetensrisk, både i den egna organisationen och hos konsulter.
- **Teknisk status på Tekniska nämndhuset.** För att säkerställa den tekniska statusen på byggnaderna behöver förstörande rivningar utföras, vilket inte är möjligt att utföra förrän hyresgästerna har evakuerats.
- **Kalkylosäkerhet.** Prognos och budget baseras på tidiga analyser och programhandling.
- **Installationskostnader.** Tekniska nämndhuset har låg takhöjd, vilket skapar utmaningar när framförallt modern ventilation dras in i huset. Begränsade utrymmen för installationer riskerar medföra installationskrockar mellan teknikslag.
- **IT-lösningar.** Tekniska nämndhuset har flera IT system, delvis säkerhetsklassade sådana. Speciallösningar riskerar bli kostnadsdrivande.
- **Hundraårsregn.** Omfattning- och konsekvensanalys behövs.

Projektet har studerat olika möjligheter för att kunna genomföra projektet inom fastställd projektbudget även om en eller flera av dessa osäkerheter och risker skulle falla ut. I en sådan situation bedöms inte ytterligare besparingar vara möjliga annat än i begränsad omfattning. Projektet skulle i det läget behöva reduceras. Det finns tekniska förutsättningar att gå fram med en ombyggnation av hus 2-5, samtidigt som upprustningen av hus 1 skjuts på

framtiden. Hus 1 är en solitär i teknisk bemärkelse. Om renoveringen av hus 1 skjuts på framtiden finns en översiktlig bedömning om att kunna reducera investeringsbehovet med cirka 85 mnkr. Ett orenoverat hus innebär att färre arbetsplatser än planerat rymms, och ytterligare byggnader kan då behöva tas i anspråk för att rymma förvaltningarnas all personal. Projektets strävan är att inte behöva ta till denna åtgärd, men då de ekonomiska ramarna är satta i ett tidigt skede av projektet, med de osäkerheter det innebär, kan denna projektreducering inte uteslutas.

Risker för verksamheterna

Med den planerade ombyggnaden av Klamparen 7 uppkommer risker som inte är del av den löpande dagliga verksamheten för de tekniska förvaltningarna. Alla förvaltningar kommer beröras på något vis, Fastighetskontoret, som idag inte är lokaliserade i Klamparen 7, blir minst berörda. Risker som uppstår är bland annat buller, instabilitet i system, damm, smuts och annat som uppkommer i och med att ett bygge pågår. Under ombyggnadstiden kommer förvaltningarna att flyttas ut från de delar av husen som ska byggas om. Evakueringslokaler kommer användas för att så långt det är möjligt undvika olägenheter som uppstår. För att minska störningar och säkra brandskydd och möjlighet till säker evakuering mm planeras flera provisoriska ombyggnationer. Etappindelningen har också skapats utifrån målsättningen att medarbetare i Tekniska nämndhuset bara ska behöva flytta en gång, vilket i det närmaste kommer uppnås. Flyttmomentet innebär inga överhängande risker, men kan innebära produktionsbortfall.

Jämställdhetsanalys

När Tekniska nämndhuset invigdes var det i huvudsak män som arbetade inom de tekniska områdena, kvinnor uppbar i huvudsak sekreterar- och assistentfunktioner. Idag är bilden en annan, och inom flera teknikområden utgör kvinnor istället majoritet. Totalt sett råder en förhållandevis jämn könsfördelning i Tekniska nämndhuset. Det finns yrkeskategorier där män alltså dominerar, bland annat driftpersonal. Lokaler för driftpersonal som omklädningsrum kommer utrymmesmässigt kunna omdisponeras så att de speglar den aktuella könsfördelningen. Kontorsytor och mötesrum dominerar byggnaden i övrigt, utöver beslutet om könsneutrala toaletter är bedömningen att ombyggnad och utformning inte har några konsekvenser för jämställdheten.

Kommunikation

Det övergripande kommunikationsarbetet i projektet ska göra det tydligt för medarbetare och Stockholmare varför projektet genomförs och vad de kan förvänta sig när det är klart.

Under 2017 har medarbetarna och Stockholmarna informerats om projektet i ett antal olika sammanhang; interna möten, fackliga möten, intranätet, webbsida, öppna informationstillfällen i hörsalen, utställning, med mera. Behov av kommunikationsaktiviteter kommer att finnas under hela projekttiden, inte minst gällande evakuering. Fastighetskontoret samordnar kommunikationsarbetet med förvaltningarna utifrån en gemensam kommunikationsplan.

Rapportering

Rapportering sker löpande till styrgrupp där de tekniska förvaltningscheferna medverkar. Projektet skickar i enlighet med stadens styrmodell för stora investeringsprojekt (SSIP) lägesrapport halvårsvis till fastighetsnämnden.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl fastighetsnämnden
2. Investeringskalkyl Stockholms stad