

Handläggare
Eric Tedesjö
0850826726
eric.tedesjo@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-06-19

Yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering mm på Klamparen 7, Tekniska nämndhuset.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande och ger fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projekt yttre renoveringsarbeten avseende fasad och dränering mm på Tekniska nämndhuset till en investeringsutgift om 116 mnkr.
2. Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för godkännande.

Sammanfattning

Klamparen 7 byggdes mellan åren 1962-1965. Inga större renoveringar har utförts sedan dess. Kommunfullmäktige beslutade den 19 mars 2018 om ett ombyggnadsärende för Tekniska nämndhuset, som enligt förslaget innebär en modernisering och anpassning för de tekniska förvaltningarna. Oavsett framtida hyresgäst i Klamparen 7 så föreligger ett yttre renoveringsbehov av byggnadskomplexet, med särskilt fokus på tak, fasad och dränering.

Åtgärder för yttre renovering har bedömts till cirka 116 mnkr inklusive index. För effektivare resursanvändning och kortast möjliga ombyggnadstid ska de yttre renoveringsåtgärderna utföras i samverkan med ombyggnadsprojektet.

Utlåtande Bakgrund

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, började byggas 1962 och invigdes 1965 för att användas som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess.

Under november och december 2017 togs genomförandebeslut ”Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7” i fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden. Den 19 mars godkändes ombyggnationen i kommunfullmäktige. I ärendet fastslås att byggnaden även i framtiden ska användas som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. För detta ändamål renoveras lokalerna invändigt. Tekniska installationer och inredning med mera byts ut för att tillskapa moderna, flexibla och hållbara kontorslokaler.

I mars 2018 godkände fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om yttre renoveringsåtgärder på Tekniska nämndhuset Klamparen 7. Inför inriktningsbeslutet hade brister på byggnadens exteriör konstaterats och som inte har kunnat påvisas tidigare inom ramen för normalt underhåll. Bristerna är inte heller relaterade till den anpassning som kontoret just nu förbereder för de tekniska förvaltningarnas verksamheter.

Bristerna hänförs primärt till i och på fasad, i mark avseende dränering samt i tak. Även byggnadens grundläggning studeras. Föreslagna åtgärder syftar till att långsiktigt säkerställa byggnadens tekniska status och ekonomiska värde.

De nu föreslagna yttre underhållsåtgärderna behöver utföras oberoende av den framtida användningen av Klamparen 7, och vissa av dem är akuta. Det finns samordningsvinster att genomföra de yttre renoveringsarbeten samtidigt som huset byggs om för de tekniska förvaltningarnas behov genom ett effektivare nyttjande av etableringar/etableringsytor, byggställningar, rationella arbetsprocesser med mera. Det finns vinster även för hyresgästerna genom minskad tidsutsträckning för upprustningsarbeten.

Mål och syfte

Åtgärden om yttre renoveringsarbeten på Klamparen 7 är motiverad utifrån kommunfullmäktiges mål om att Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar. Kortsiktigt innebär uteblivna investeringar bättre förutsättningar att uppvisa positiva ekonomiska resultat. Långsiktigt innebär det ökade utgifter, minskade värden och en sämre fungerande verksamhet. Stockholm ska under kommande år säkerställa att investeringar genomförs i nivå med de långsiktiga behoven i en växande stad.

De yttre renoveringsåtgärderna på fastigheten Klamparen 7 ska:

- möjliggöra byggnadens användning i minst 50 år till
- långsiktigt säkerställa byggnadens status och ekonomiska värde, samt undvika skada på människor och inventarier
- ges god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden

Åtgärder

Fasad

Klamparen 7 är uppdelat i flera smala huskroppar, merparten med tegelklädda fasader. Tegelfasaderna karaktäriseras av partier med stora rektangulära öppningar för fönsterpartier som kontrasterar mot homogena tegelytor i byggnadens hörn och vissa gavlar. En speciell fasadrytmik erhålls genom att fönsterlägena följer varandra i vissa våningar för att sedan förskjutas. Tegelpelarna mellan fönstren är en sten breda, 25 cm, variationen i fönsterlägena gör att inte alla tegelpelare står centrerade över varandra i alla fasader. Teglet utgör endast fasadmateriell som är förankrat mot en betongstomme. Klamparen 7 är grönmärkt av Stockholms stadsmuseum och anses särskilt värdefull ur flera kulturhistoriska aspekter.

Genomförda undersökningar har påvisat en svag konstruktion i tegelfasadens upphängning ovanför fönster. Sprickor i liggfogar i skiften över tegelbalkarna beror i huvudsak på att många prefabricerade tegelbalkar sjunkit ner, vilket i sin tur orsakats av att tegelbalkarna och deras uppgångningar är felkonstruerade. Resultatet är att armering och upphängningstrådar i flera fall har utsatts för fukt med korrosion som följd.

Olika metoder har studeras för att hitta ett sätt att bära upp teglet ovanför fönstren. Alla metoder har för- och nackdelar. Sannolikt kommer projektet använda en s.k. KB-balk vilket innebär att en metallregel, bred som en halv tegelsten, fästes horisontellt ovanför fönstren med funktionen att bära upp nedersta tegelraden. Nackdelen med denna metod är främst visuell. Även om regeln blir i färgnyans med fasad eller fönsterkarm tillförs något som inte finns idag. Ett annat angreppssätt är så kallad WB-metod innebärande att tegelstenar plockas ned ovanför fönstren för att åstadkomma en ny förankring.



Bilden visar en tegelbalk som sjunkit. Resultatet blir bland annat fogsprickor, korrosion och frostsprängning

Här kommer sannolikt ett antal tegelstenar behöva bytas ut till nya, vilket också kommer ge ett förändrat visuellt intryck av fasaden. Ytterligare metoder har utvärderats men inte bedömts tekniskt genomförbara. Projektets bedömning är att KB-balken ger minst visuell påverkan på byggnaden. Båda metoderna har bedömts likvärdiga kostnadsmässigt.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Någon utvändig miljöinventering av byggnaden är ännu inte genomförd. Erfarenhetsmässigt kan byggnader från den här tidsperioden innehålla till exempel PCB, asbest och bly.

Dränering

I Klamparen 7 har förhöjda fuktvärden kunnat uppmätas i källarplan mot yttervägg i delar av huskomplexet. Funktionaliteten i byggnadens dränering är nedsatt, vilket inte är ovanligt efter drygt 50 år. Det finns också partier runt huset som har marklutning mot byggnaden, vilket bör åtgärdas. Det råder brist på ritningar och dokumentation om hur dräneringen är utförd. Inventeringar visar på en variation i utförandet av dräneringslösningar och dräneringsrör tycks saknas helt i vissa partier. Ett antal träd planterades när Tekniska nämndhuset var nytt, träd som nu vuxit upp med stora tillhörande rotsystem, vilka kan ha bidragit till en försämrad dränering när rötter växt in i dräneringsrören. Omfattningen av att förnya dräneringen utreds fortfarande. Av allt att döma kommer delar av marken runt Klamparen 7 behöva grävas upp.

Dräneringssituationen mot Flemminggatan och Pipersgatan är sådan att det bör räcka med punktinsatser, medan mer omfattande åtgärder behövs mot sjösidan.

Tak

Klamparen 7 har ett plant tak med invändig avvattning. Byggnaden utrustades vid uppförandet i huvudsak med koppartak. Koppartak är ett exklusivt materialval som normalt sett har lång livslängd och ett begränsat underhållsbehov. En takutredning genomfördes på uppdrag av ombyggnadsprojektet för Tekniska nämndhuset 2016 som gav resultatet att taket var i gott skick i förhållande till ålder. Projektet fann dock anledning att göra en förnyad takutredning 2018. Den senare takinventering har visat ett onormalt högt slitage som i huvudsak beror på den svaga taklutningen. Tidigare provisoriska lagningar börjar också nå sin tekniska livslängd. Projektets preliminära bedömning är att taket behöver läggas om i sin helhet.



Taken är inåtlutande med nedsänkta rännदार. Under träbryggorna finns nedstänkta rännदार i kopparplåt.

Utifrån nu gällande myndighetskrav behöver taket kompletteras med taksäkerhetsanordningar för att säkerställa arbetsmiljön för de som vistas på taket. Med detta tillgodosett ska framtida takarbeten kunna utföras med god säkert.

Byggnadens fläkt- och torntak har en takbeklädnad av gummiduk vars tekniska livslängd har uppnåtts. I samband med ombyggnadsprojektet för de tekniska förvaltningarna kommer ventilationen byggas om. Det innebär bland annat att nya fläktrum kommer att byggas på taket.

Tidsplan

För att skapa samverkansfördelar ska den yttre upprusningen av Klamparen 7 samordnas med projektet för ombyggnationen av Tekniska nämndhuset. Den yttre renoveringen förväntas pågå mellan 2019-2023.

Organisation

Fastighetskontoret projektleder yttre renoveringsarbeten. Samverkan med ombyggnadsprojektet förutsätts.

Ekonomi

Inom samtliga teknikområden - konstruktion, tak, fasad och dränering, pågår fördjupade utredningar och kostnadsbedömningar. Även teknik/metod för bristernas åtgärdande behöver i flera fall

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

utvärderas och kostnadsbedömmas i förhållande till nytta och livslängd. En kostnadsbedömning för renoveringsåtgärderna innebär att det under 2018-2023 totalt bedöms åtgå för:

Fasad	70 mnkr
Tak	25 mnkr
Dränering	20 mnkr
Konstruktion	1 mnkr

Investeringen fördelad över tid: (i miljoner kr)

2018	2019	2020	2021	2022	2023
5	16	25	26	24	18

Investeringen ryms inom den kalkylerade hyresnivån för nya Tekniska nämndhuset som beslutades av berörda nämnder i nov-dec 2017, och i kommunfullmäktige den 19 mars 2018.

Fastighetskontoret har i samband med förslag till underlag för budget 2019 med inriktning för 2020 och 2021 gjort bedömningen att åtgärderna kommer kunna inrymmas i den långsiktiga investeringsplanen.

Samråd

Kontoret har genomfört samrådsmöte med stadsledningskontoret under v.22 2018.

Risker

Kända risker i projektet är främst konsult- och entreprenadkostnader, högkonjunktur har bidragit till att en del kompetenser utgör trånga sektorer, vilket kan skapa förseningar och/eller fördyringar. Okända risker är bland annat byggnadens tekniska status. Ritningar saknas i flera delar och inte förrän man fysiskt börjar riva/bygga om framgår teknisk status till sin helhet. Kostnadsbedömningarna för respektive område fasad, dränering, tak och konstruktion är inte slutgiltiga, och inkluderar 10-20 procent för risker och oförutsett.

Slut

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-06-05
Helena Rönnerberg (Ansvarig)	2018-06-05