

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

Projektdirektiv

Teknisk upprustning av Klamparen 8



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Projektbakgrund

Byggnaden uppfördes som huvudkontor åt AB Separator år 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 som efter upprustningen av tekniska nämndhuset har flyttat in där. Nu är byggnaden tomställd i väntan på upprustning.

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

Fastighetskontoret erhöll i budget för 2023 ett uppdrag att i möjligaste mån tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. I enlighet med uppdraget har kontoret sett över sitt lokalbestånd och tagit fram ett antal lokaler i fastigheter som kan komma i fråga att hyra ut till stadens egna förvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag. Klamparen 8 är en sådan fastighet.

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.

Alla ytor ses över för att tillskapa öppna moderna kontorsytor och samtalsrum samt mindre mötesrum. Eftersom byggnaden har stora begränsningar i konstruktionen 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 komfortkylan via fjärrkylan installeras med ny ventilationslösning om möjligt. 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.

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 mkr ska vara sprinklat så ska det om möjligt installeras genomgående i byggnaden.

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. Likt den samtida samhällsutvecklingen är det viktigt att byggnaden har 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 Q2 2026.

Intressenter

Potentiella intressenter i projektet utgörs av flera stadsinterna fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag som för närvarande hyr lokaler hos extern hyresvärd.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Kungsholmen.

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



Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer (detaljplanen med mera)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Vårdprogrammet
- Försäkringsbrevet
- Lagar och myndighetskrav
- Stadens miljöprogram 2020 – 2023
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad

Investeringens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori Kontor.

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 kontorslokaler för stadens verksamhet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb* genom att utföra sitt arbete i moderna lokaler.

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:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och 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 Q4 2023

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.

Fastighetsekonomi

Fastighetskontorets drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad.

Åtgärder på tekniska installation, exempelvis luftbehandlingssystem och värmesystem bedöms kunna minska byggnadens energianvändning.

Hyressättningen utgår ifrån kostnadsbaserad hyra mellan fastighetskontoret och stadens interna hyresgäster.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 8 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets utökade investeringsplan för år 2023.

Risker och möjligheter

Risk finns kring de stadsinterna hyresgäster, då dialogerna mellan förvaltning och hyresgäster är positiva men det finns inga undertecknade hyreskontrakt än. Sannolikt kommer risken inte utlösas ur ett ekonomiskt perspektiv, då kontorsbyggnadens adress möjliggör för enkel uthyrning till externa aktörer.

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Hyresgäster saknas	2	3
Inflationen och ökande byggpriser	3	4
Okända problem i äldre byggnad	2	3
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	2	3
Tidsförskjutning	2	3

SWOT-analys

Styrkor

- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Samnyttjande med Klamparen 11 konferens och reception.
- Ekonomisk hållbarhet för staden som helhet med stadsinterna hyresgäster.

Svagheter

- Brist på bilparkeringsplatser i närheten.
- Blå klassning och konstruktionen försvårar anpassningar.

Möjligheter

- Närheten till fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelar och bolag i tekniska nämndhuset ger chans för utökad samarbete.
- 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 kommer att diarieföras 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 Q4 2023 i fastighetsnämnden.