

Stadsledningskontoret
FastighetskontoretDnr KS 2023/1195
Dnr FSK 2022/299**Handläggare**
Stadsledningskontoret
Alin Ulug
Telefon: 08-50829293Fastighetskontoret
Magnus Karman
Telefon: 08-50827036**Till**
KommunstyrelsenFastighetsnämnden
2023-12-12

Teknisk upprustning och inhyrning av Kanalhuset, fastigheten Pilträdet 12

Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Stadsledningskontorets inhyrning av Kanalhuset, fastigheten Pilträdet 12, med en beräknad tillkommande årshyra enligt bilaga 1, godkänns.
2. Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

Fastighetsnämnden beslutar för egen del.

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för teknisk upprustning och hyresgästanpassning av Kanalhuset, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Sammanfattning

Kanalhuset har tidigare varit huvudkontor för fastighetskontoret och är sedan kontorets flytt till Tekniska nämndhuset tomställt.

En statusbesiktning har visat att de tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att en fullgod inomhusmiljö ska uppnås. Oavsett fortsatt nyttjande av byggnaden är en renovering nödvändig.

En avvikelse i kalkylen jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet ger enligt stadens regelverk gällande att ett nytt inriktningsbeslut behöver fattas i nämnd, i överensstämmelse med stadens regler i Tillämpningsanvisningar för investeringar punkt 4.3.

Idag sitter stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelning i lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3.

Säkerhetsavdelningens befintliga lokaler är inte fullt ändamålsenliga som det ser ut i dagsläget. Detta utifrån placeringen i fastigheten ur säkerhetssynpunkt. Dessa lokaler ska renoveras och det är inte möjligt för berörda avdelningar att sitta kvar i lokalerna under renoveringen.

När evakueringslokal söktes för berörda avdelningar kunde det konstateras att Kanalhuset, Pilträdet 12, var lämplig för verksamheterna. En temporär evakueringslokal skulle innebära stora merkostnader för att uppfylla säkerhetsavdelningens behov. Vid en permanent lösning av inhyring i Kanalhuset, Pilträdet 12, utgår en sådan kostnad.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Bakgrund

Kanalhuset på fastigheten Pilträdet 12 stod klart 1893 och byggdes som ett komplement till övriga hus inom Serafens sjukvårdsområde för vårdmottagningar. Byggnaden har sedan dess haft många olika användningsområden. Från 2007 användes byggnaden som kontor för fastighetskontoret.

Kommunfullmäktige beslutade 2018 om en upprustning och modernisering av Tekniska nämndhuset. Det beslutades även att samtliga tekniska förvaltningar inom staden skulle samlokaliseras. Under våren 2022 flyttade därför fastighetskontoret till Tekniska nämndhuset och Kanalhuset blev därmed tomställt.

Fastighetskontoret erhöll i budget 2023 uppdrag att i möjligaste mån tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter och se över vilka av de egna lokalerna som kan komma i fråga. I enlighet med detta uppdrag har fastighetskontoret sett över sitt lokalbestånd och tagit fram ett antal lokaler som kan komma i fråga att hyra ut till stadens egna fackförvaltningar och bolag. Kanalhuset är en sådan byggnad.

Genom en inventering av de tekniska installationerna i Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3 A-C, har fastighetskontoret konstaterat att dessa uppnått sin tekniska livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att uppnå en fullgod inomhusmiljö. Det innebär att all verksamhet som bedrivs i byggnaden kommer att behöva evakueras. Dessa verksamheter består av stadsledningskontoret och utbildningsförvaltningen.

Möjliga evakueringslokaler är fastigheten på Hantverkargatan 3 I-L, Glasbruket 5. En sådan lösning skulle dock medföra att verksamheterna behöver flytta två gånger under en 3-års period,

vilket kommer medföra stora verksamhetsstörningar samt dubbla flyttkostnader.

Tillsammans med fastighetskontoret har stadsledningskontoret tagit fram ett annat alternativ i Kanalhuset, Pilträdet 12. Fördelen med denna fastighet är att verksamheterna inte behöver flytta två gånger utan det blir en permanent lösning och att inflyttning skulle kunna ske under kvartal 1, 2025.

Fastigheten kommer att anpassas efter stadsledningskontorets verksamhets behov, däribland säkerhetsavdelningens krav på specialanpassade lokaler.

Enligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor. Syftet med samrådet är att säkerställa att beslutsunderlaget är komplett och följer stadens regler, samt att ge en tidig insyn i investeringsplaneringen.

Genomförda samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, men i detta fall sker det till kommunstyrelsen för att hålla samman de två olika besluten för nämnden. Genom stadsledningskontorets anmälan får kommunstyrelsen en översiktlig bild av beslutsläget för aktuella stora och strategiskt viktiga investeringsprojekt.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut på delegation inom fastighetskontoret.

Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden 2022-06-14 (dnr 2022/299):
Ombyggnad av Kanalhuset till stadsinterna möteslokaler.

Reviderat inriktningsbeslut i fastighetsnämnden 2023-09-26 (dnr 2022/299) respektive kommunstyrelsen 2023-10-04 (dnr 2023/891).

Utredning av alternativ användning

Fastighetskontoret har i enlighet med ett särskilt uttalande till det tidigare inriktningsbeslutet utrett möjligheten till alternativa användningsområden för Kanalhuset, och bland annat tittat på omgivningen för att utreda vilken typ av verksamhet som lämpar sig bäst. Baserat på byggnadens kulturhistoriska värde och med grannar som Stadshuset och dess frekventa event, en sjukhusbyggnad innehållande vårdcentraler och ungdomspsykiatri samt ett närliggande serviceboende, bedömer kontoret att det inte passar med en publik verksamhet i byggnaden med risk för störningar från besökare och hög ljudnivå. Även frågan om ett bibliotek har utretts

tillsammans med kulturförvaltningen som i dagsläget inte ser behov av bibliotek i området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret i samråd med stadsledningskontoret. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2023-11-08.

Ärendet

En teknisk statusbesiktning och en kapacitetsprovning har genomförts av de tekniska installationerna. Besiktningen visade att system såsom brandlarm, ventilation, el och styrsystem har uppnått sin tekniska livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att uppnå en fullgod inomhusmiljö.

En invändig lätttrivning har gjorts för att säkerställa visibilitet för alla projekterade discipliner. Samtliga ytskikt kommer att renoveras. Material såsom stengolv och glasväggar som uppfyller gällande brandkrav kommer återanvändas. Trapphus och hiss kommer att bevaras.

Vid tidigare inriktningsbeslut, daterat 2023-09-26, såg fastighetskontoret ett visst underhållsbehov på ytterdörrar, fönster och fasad. Efter ytterligare undersökningar har det framkommit att samtliga fönster måste bytas och att fasaden i sin helhet behöver putsas om. Det har även framkommit mer uppgifter från säkerhetsavdelningen om vad som krävs för att uppnå deras behov. De nya kraven är av fördyrande karaktär. Detta har medfört en ökning av kalkylen som gör att det tidigare beslutet måste revideras.

Den prognostiserade kostnadsökningen är 25 % jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet, varav hälften av det är fastighetsrelaterad (fasad, fönster m.m.) kostnadsökning och hälften är ökning som beror på verksamhetens behov.

En avvikelse i kalkylen jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet ger enligt stadens regelverk gällande att ett nytt inriktningsbeslut behöver fattas i nämnd, i överensstämmelse med stadens regler i *Tillämpningsanvisningar för investeringar* punkt 4.3.

I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till ändamålsenliga kontorslokaler för stadsledningskontorets juridiska avdelning samt säkerhetsavdelning.

Byggnadens totalarea på cirka 1 800 kvm är fördelat på tre våningsplan. Plan 1 planeras för mötesrum och matsal samt reception. Plan 2 planeras för säkerhetsavdelningen och delar av juridiska

avdelningen och plan 3 avses att i sin helhet nyttjas av juridiska avdelningen.

Antikvariska aspekter

Byggnaden bedöms ha en positiv betydelse för stadsbildens värde och är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. En byggnadsantikvarisk utredning har gjorts som visar att fasad, hiss och trapphus har ett högt bevarandevärde, vilket beaktas i projektet.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer genomföras i enlighet med stadens miljöprogram. Under projektets utredningsskede har det säkerställts att inga miljöfarliga byggmaterial finns i byggnaden. De möbler vilka tidigare använts av fastighetskontoret har återbrukats till bland annat skolor inom staden. Material så som stengolv och glasväggar som uppfyller brandkraven återanvänds. Även trapphus och hiss bevaras. Även arkivets inredning återanvänds.

Tillgänglighet

Ytor inom byggnaden som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. RWC (Rullstols WC) kommer tillskapas på varje våningsplan.

Investeringens 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 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 medarbetarna möjliggörs att utföra sitt arbete i moderna lokaler.

Projektets genomförande bidrar 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, genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp 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.
- Långsiktig hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Preliminär tidplan

Reviderat inriktningsbeslut 2	Q4 2023
Genomförandebeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q1 2024
Produktionsstart	Q1 2024
Projekt klart	Q1 2025

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Hyressättningen utgår ifrån en kostnadsbaserad hyra mellan fastighetskontoret och stadsledningskontoret. Hyran framgår av bilaga 1.

Påverkan på stadsledningskontorets ekonomi

Idag sitter stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelning i lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3. Säkerhetsavdelningens befintliga lokaler är inte fullt ändamåls-
enliga som det ser ut i dagsläget. Detta utifrån placeringen i fastigheten ur säkerhetssynpunkt. Dessa lokaler ska renoveras och det är inte möjligt för berörda avdelningar att sitta kvar i lokalerna under renoveringen.

En evakueringslokal skulle innebära stora merkostnader till exempel för att säkerställa säkerhetsavdelningens behov av lokal vid en evakuering. Denna kostnad utgår i och med en permanent lösning vid en inhyrning av Kanalhuset, Pilträdet 12.

Möjligheter och risker

Möjligheter

I Kanalhuset kommer stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelningen att sitta. De nya lokalerna kommer att ge förutsättningar för bättre säkerhet och tillgänglighet än vad som är möjligt i dagens lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, något stadsledningskontoret ser som en viktig del i värderingen av inhyrningen av Kanalhuset.

Genom stadsledningskontorets flytt till Kanalhuset tomställs lokaler på Hantverkargatan 3 A-C och kommer efter upprustning kunna erbjudas till stadens fackförvaltningar och bolag.

Risker

Att byggnaden är äldre och komplex kan innebära oförutsedda svårigheter vid renovering. De antikvariska aspekterna är tillvaratagna i projektet och därmed uteslutna som risk.

De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

På grund av världsläget har stigande materialpriser och leveranstider för byggmaterial stor påverkan och kan vara en risk för budget och tidsplan.

På grund av att verksamhetens säkerhetskrav inte är fullt fastställda finns en risk för ökade kostnader.

Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma med genomförandebeslut under kvartal 1, 2024.

Synpunkter och förslag

Projektet är en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen som planeras att inrymma moderna upprustade kontorslokaler för stadens fackförvaltningar och bolag.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår fastighetskontoret att fastighetsnämnden godkänner förslaget till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för teknisk upprustning och hyresgästanpassning av Kanalhuset, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Stadsledningskontoret är inhyrande förvaltning i det här ärendet. Utöver rollen som förvaltning har stadsledningskontoret en uppsiktsplikt över stadens verksamheter och följande kommentarer ska betraktas ur det perspektivet.

Stadsledningskontoret ser positivt på förslaget ur ett stadsövergripande perspektiv. Staden tar tillvara på egna lokaler och undviker evakueringskostnader i och med den föreslagna lösningen.

Stadsledningskontoret noterar kostnadsökningen som ligger till grund för att inriktningsbeslutet behöver revideras. Även om kostnadsbilden i projekten tydligare framgår ju längre projektet pågår är det olyckligt med reviderade beslut. I detta projekt anser stadsledningskontoret att ett reviderat inriktningsbeslut är motiverat.

Eftersom ärendet är gemensamt åligger det bägge parter ett ansvar att säkerställa att rätt underlag finns inför beslutstillfällena. På så

sätt kan osäkerheter i kostnadsutvecklingen minimeras. Bägge parter uppmanas att hädanefter göra sitt yttersta för att genomföra projektet inom givna ekonomiska ramar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner en bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av inriktning för Teknisk upprustning och inhyrning av Kanalhuset, Pilträdet 12 samt godkänner anmälan om samråd inför inriktningsbeslut.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Anders Kindberg
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Carl Fredrik Verner,Jurdell	2023-11-16
Anders Göran,Kindberg	2023-11-16