

**Handläggare**  
Magnus Karman  
Telefon: 08-50827036

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-01-23

## Teknisk upprustning och hyresgästanpassning av Kanalhuset, fastigheten Pilträdet 12

Genomförandebeslut

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt Teknisk upprustning och hyresgästanpassning av Kanalhuset, Pilträdet 12 och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

### Sammanfattning

Kanalhuset, Pilträdet 12, har tidigare varit huvudkontor för fastighetskontoret och är tomställt sedan kontorets flytt till Tekniska nämndhuset.

Idag sitter stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelning i lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3. Dock är säkerhetsavdelningens befintliga lokaler för närvarande inte ändamålsenliga ur säkerhetssynpunkt utifrån placeringen i fastigheten. Lokalerna på Hantverkargatan ska nu renoveras och det är inte möjligt för berörda avdelningar att sitta kvar i lokalerna under renoveringen. Kanalhuset, Pilträdet 12, har efter utredning bedömts som en lämplig ersättningslokal för stadsledningskontoret, såväl ur ett verksamhetsperspektiv som ur ett ekonomiskt perspektiv.

För Kanalhusets del har en statusbesiktning visat att de tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd. Genom projektet kommer dessa till stor del att ersättas eller kompletteras för att en fullgod inomhusmiljö ska uppnås.

Samtliga ytskikt kommer att renoveras, samtliga ytterdörrar och fönster måste bytas samt att fasaden behöver putsas om i sin helhet. Otätheter i takkonstruktionen åtgärdas samt gångbroar på tak uppdateras till dagens krav.

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

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

## Ärendet

### 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, som lämnade byggnaden 2022 och har sedan dess varit tomställd.

Staden har som målsättning att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna bestånd. Fastighetskontoret har inventerat ett antal lokaler i det egna beståndet, till exempel Kanalhuset, för uthyrning till stadens egna fackförvaltningar samt bolag.

Idag sitter stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelning i lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3. Dock är säkerhetsavdelningens befintliga lokaler för närvarande inte ändamålsenliga ur säkerhetssynpunkt utifrån placeringen i fastigheten. En inventering av de tekniska installationerna på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, har visat 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 behöver evakueras. Dessa verksamheter är stadsledningskontoret och utbildningsförvaltningen. Möjliga evakueringslokaler finns i fastigheten på Hantverkargatan 3 I-L, Glasbruket 5. En evakueringslösning skulle dock medföra att verksamheterna behöver flytta två gånger under en 3-års period och skulle medföra stora verksamhetsstörningar samt dubbla flyttkostnader.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

Tillsammans med fastighetskontoret har stadsledningskontoret tagit fram ett alternativ för stadsledningskontorets juridiska avdelning samt säkerhetsavdelning i Kanalhuset, Pilträdet 12, Fördelen med

detta alternativ är att verksamheterna kan flytta dit permanent och därmed inte behöver flytta två gånger. Inflyttning kommer kunna ske redan under kvartal 1, 2025.

Kanalhuset kommer genom projektet anpassas efter stadsledningskontorets behov, däribland säkerhetsavdelningens krav.

#### 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.

#### Tidigare beslut

Utredningsbeslut på delegation inom fastighetskontoret.

Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden 2022-06-14 (dnr 2022/299).

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

Reviderat inriktningsbeslut 2 i fastighetsnämnden 2023-12-12 (dnr 2022/299) och i kommunstyrelsen 2023-12-13 (dnr 2023/1195).

#### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret i samråd med stadsledningskontoret.

Samråd om inriktning har skett med stadsledningskontoret 2023-08-21 och samråd om reviderad inriktning har skett med stadsledningskontoret 2023-11-08. Genomförandebeslutet har tagits fram i samråd med stadsledningskontoret och kontinuerliga avstämningar har gjorts.

#### Beskrivning av projektet

En teknisk statusbesiktning och en kapacitetsprovning har genomförts av de tekniska installationerna som visade att systemen har uppnått sin tekniska livslängd. Tekniska system såsom

brandlarm, ventilation, el och styrsystem behöver ersättas alternativt kompletteras för att uppnå en fullgod inomhusmiljö.

Samtliga ytskikt kommer att renoveras. Material kommer att återbrukas såsom stengolv och de glasväggar som uppfyller brandkravet. Trapphus och hiss kommer att bevaras.

Dessutom har det konstaterats att samtliga ytterdörrar och fönster måste bytas och att fasaden behöver putsas om i sin helhet. Det är otätheter i takkonstruktionen som kräver åtgärd samt att gångbroar på tak måste uppdateras till dagens krav.

I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till ändamålsenliga kontorslokaler för stadsledningskontorets juridiska avdelning samt säkerhetsavdelning. För att hålla tidsplanen och inflyttning på utsatt tid måste de delar som rör hyresgästanpassning för säkerhetsavdelningen delas in i ett delprojekt.

Byggnadens totalarea på cirka 1 800 kvm är fördelat på tre våningsplan. Plan 1 anpassas för mötesrum och matsal samt reception. Plan 2 iordningsställs för säkerhetsavdelningen och delar av juridiska avdelningen samt plan 3 avses att i sin helhet nyttjas av juridiska avdelningen. Iordningställandet av lokaler för säkerhetsavdelningen kommer att ske i etapper efter underlag upprättade av hyresgästen.

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

## **Hållbarhet och kvalitet**

### **Antikvariska aspekter**

Byggnaden bedöms ha en positiv betydelse för stadsbildens värde och är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificering. 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. Trapphus och hiss bevaras och 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, att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt genom miljövänligare materialval.

Genom projektet följs fastighetsnämndens 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

- |  |         |
|--|---------|
| • Genomförandebeslut fastighetsnämnden | 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.

### **Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi**

En evakueringslokal skulle innebära stora merkostnader för att till exempel 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.

Ovan identifierad risk finns omhändertagen i kalkylen.

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

Delning av projektet kan innebära oförutsedda förseningar.

### **Fastighetskontorets analys**

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. Dagens lokaler ska renoveras och det är inte möjligt för berörda avdelningar att sitta kvar i lokalerna under renoveringen.

Projektet är en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen som planeras att inrymma moderna upprustade

kontorslokaler för stadens fackförvaltningar och bolag. Det är även i linje med stadens fastighets- och lokalpolicy.

### **Plan för uppföljning**

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med löpande lägesrapport och slutrapport när projektet är avslutat.

### **Slut**

### **Bilagor**

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

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-01-09
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-01-09