

Handläggare
Torgny Westerberg
Telefon: 08-50827036

Till
Fastighetsnämnden
2024-05-28

Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 6, till kontorslokaler

Lägesrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten avseende projekt Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 6, till kontorslokaler.

Sammanfattning

Byggnaden Pilträdet 11, hus 6, är i stort behov av en teknisk upprustning då samtliga installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Fastighetsnämnden beslutade därför 2023-11-14 om en ombyggnation. I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till kontorslokaler för utbildningsförvaltningen.

Sedan genomförandebeslut har projektet färdigprojekterats och entreprenadupphandling genomförts, där anbud inkommit och tilldelning är utskickad. Upphandlingen är nu under överprövning och uppskattad försening på grund av överklagan är 4-12 veckor. Trolig produktionsstart sker tidigast efter sommaren 2024.



Byggnaden 06 på fastigheten Pilträdet 11.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden 06 på fastigheten Pilträdet 11 uppfördes som en ny operationsbyggnad, en utvidgning av den kirurgiska kliniken för Kungliga Serafimerlasarettet, och stod färdigt år 1911. Ursprunglig arkitekt var Ludvig Pettersson. Huset byggdes om år 1930 och byggdes till med en fönsteraxel åt öster år 1960. Efter att Serafimerlasarettet lagts ner på 1980-talet renoverades byggnaden och förbindelsen med den stora kirurgiska kliniken revs, liksom många av de andra förbindelserna mellan byggnaderna i kvarteret.

De senaste åren har byggnaden använts för vårdverksamheter; en dialysklinik, en rehabiliteringsmottagning samt en metadonklinik har inrymts i lokalerna. Särskilt dialysverksamheten har gått hårt åt avloppssystemet, som vid undersökning upptäcktes ha uppnått sin tekniska livslängd och nu är i akut behov att åtgärdas. Vid denna undersökning konstaterades att ytterligare tekniska installationer så som ventilation, el och brand också uppnått sin tekniska livslängd och att en total renovering därför var nödvändig.

Byggnaden är på 2 176 kvm, varav 1 942 kvm är lokalarea.

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med utbildningsförvaltningen.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
<i>Inriktningsbeslut</i>	<i>FN</i>	<i>2018-09-13</i>	<i>FSK 2018/239</i>
<i>Inriktningsbeslut rev.</i>	<i>FN</i>	<i>2023-05-24</i>	<i>FSK 2018/239</i>
<i>Inriktningsbeslut rev.</i>	<i>FN</i>	<i>2023-05-25</i>	<i>UTBF 2023/503</i>
<i>Genomförandebeslut</i>	<i>FN</i>	<i>2023-11-14</i>	<i>FSK 2018/239</i>

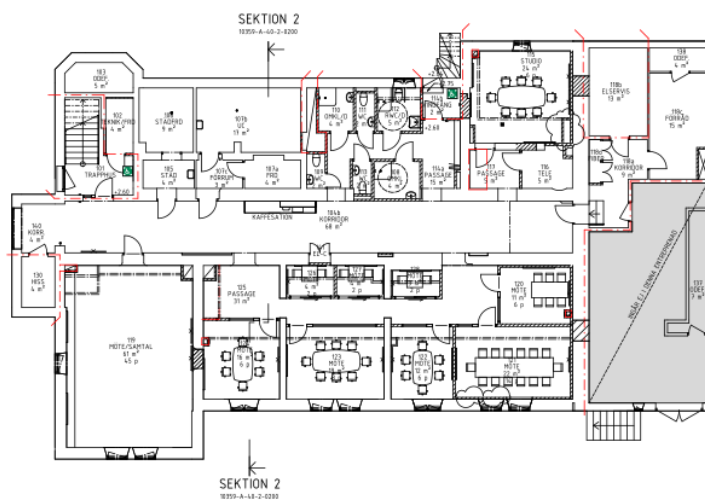
Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret kommer att utföra en genomgående upprustning av byggnadens tekniska installationer, bärande stomme, ytskikt, fasad och tak. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet, tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras.

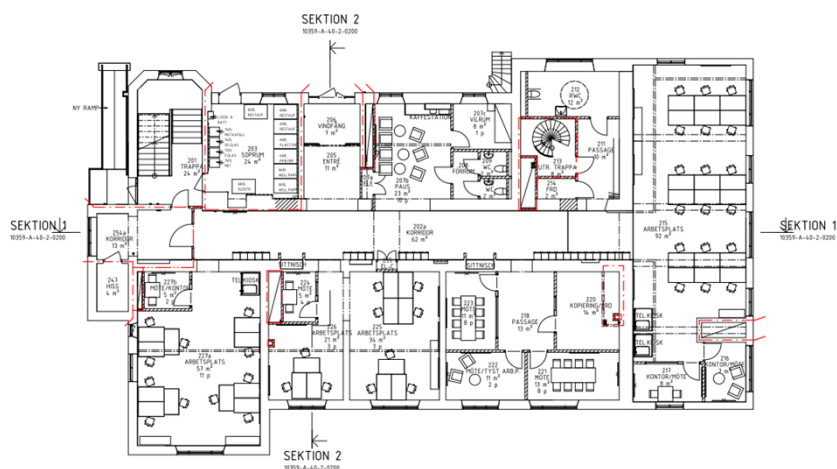
I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till kontorslokaler för utbildningsförvaltningen. Lokalerna dimensioneras för cirka 170 medarbetare med ett flexibelt

arbetssätt, vilket motsvarar behovet för samma antal medarbetare som i dag sitter på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3. Cirka 120 arbetsplatser skapas i en öppen planlösning liksom ett flertal mötesrum i varierande storlek. På våningsplanen skapas även mindre samtalsrum.

Bytet av lokaler innebär att utbildningsförvaltningen får tillgång till en kontorsmiljö som är bättre anpassad till verksamhetens behov. De nya lokalerna möjliggör ett flexibelt arbetssätt utan personliga arbetsplatser, vilken skapar möjligheter till effektivare nyttjande av lokalytan.



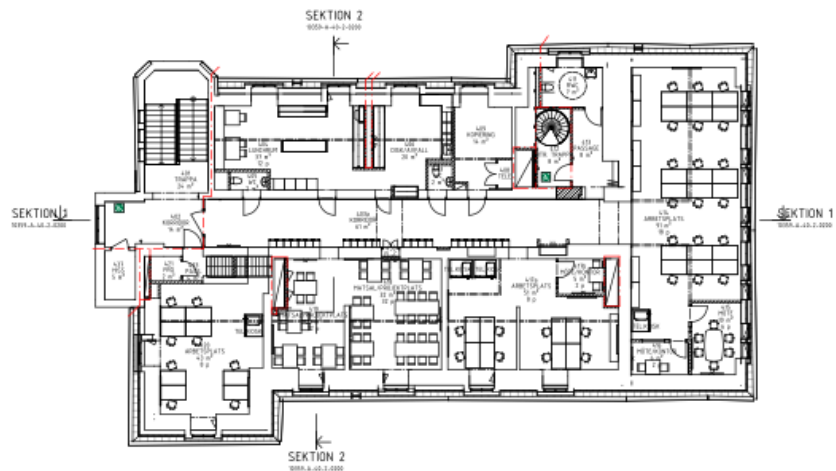
Våning med mötesrum.



Våning med kontor och mötesrum.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Våning med kontor och personalmatsal.

Övergripande viktiga händelser

Projektet är färdigprojekterat och entreprenadupphandling har genomförts, där anbud inkommit och tilldelning skett. Upphandlingen ligger nu för överprövning. Uppskattad försening på grund av överklagan är 4-12 veckor. Trolig produktionsstart sker därför tidigast efter sommaren 2024.

Avvikelser

Anbudstiden förlängdes på grund av den nätverksstation som finns i husets källare och som ombesörjs av Ellevio. Under projekteringen tog det tid innan Ellevio gav kontoret tillträde till lokalen. Vid tillträdet upptäcktes sedan att nätverksstationen avger buller samt innehåller högspänning, varför beslut togs om genomföra mätningar för att säkerställa om gällande kravnivåer efterlevs. En dialog pågår för närvarande mellan kontoret och Ellevio för att komma till rätta med problemen.

I ett kompletterande förfrågningsunderlag inom upphandlingsarbetet har skydd mot det elektromagnetiska fältet projekterats och kommer att utföras under produktionen. Ellevio har återkommit med besked att de avser åtgärda bullret från deras utrustning. Både det elektromagnetiska fältet och ljudproblematiken avser kontoret få Ellevio att ta ansvar för och bekosta.

Kommande period

- Hantera överprövningen av upphandlingen.
- Produktionsstart beräknas kunna påbörjas som tidigast efter sommaren 2024 beroende på handläggningstid för överprövningen av upphandlingen.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Risker

- Att yttertakets råspont är dåligt, något som inte har kunnat upptäckas underifrån.
- Trångt och svårt med installationer som innebär installationskrocker och ändrade installationsdragningar.
- Krocker med befintliga ledningar i mark som inte finns på ledningskartor.
- Miljöfarligt material som inte upptäckts vid rivningen eller miljöinventeringen.
- Svårigheter att fästa undertaket i befintligt bjälklag.
- Gammalt bjälklag som är uppbyggt med olika metoder. Här finns en risk vid bortbilning av överbetongen och håltagningar att förstärkning kan behövas.

Tidplan

Produktionsstart var planerat till kvartal 1 2024, men är försenad på grund av överprövningen av upphandlingen och uppskattas nu därför kunna ske efter sommaren 2024.

Projektavslut och tillträde av hyresgäst bedöms ske under kvartal 3 2025, beroende på utfallet av överprövningen, det vill säga ett halvår senare än planerat initialt.

Ekonomi

Prognos för den totala investeringen ligger i linje med angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden i lägesrapport under kvartal 4 2024.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-05-15
Lars Cha, Avdelningschef	2024-05-15