

Handläggare
Rikard Espling
Telefon: 08 508 267 63

Till
Fastighetsnämnden
2023-06-05

Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt *Ombyggnad av Tekniska Nämndhuset*.

Sammanfattning

Projektet avser ombyggnad av kvarteret Klamparen 7. Projektet initierades 2016 med genomförandebeslut i kommunstyrelsen 2018 (dnr 122-1830/2017) där man även beslutade att genomföra anpassningar i Klamparen 8, samt förvärva möbler och inredning med mera, till en samlad investeringsutgift om 1 294 mnkr inklusive beräknat index.

Projektet är i dagsläget slutfört med återstående markarbeten och viss anpassning av säkerheten i fastigheten. Samtliga arbeten kommer avslutas under hösten 2024. Förutom de beslutade åtgärderna har man även kunnat genomföra säkerhetsåtgärder, såsom speedgates och kameraövervakning, och byte av yttertak samt installera solceller och laddning för elbilar– allt inom beslutad investeringsutgift.

Projektets slutkostnad är cirka 1 199 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges beslut om 1 294 mnkr. Beslut och slutredovisning avseende yttre åtgärder redovisas separat. Projektet prognostiserade redan under 2022 om minskad utgift med 93 mnkr, varav en del avsåg de yttre åtgärderna.

Målsättning enligt genomförandebeslut var att skapa 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med god arbetsmiljö och bra kvalitet i gestaltning samt ge förutsättningar för god service till medborgarna i ett centralt läge. Projektet har uppfyllt dessa mål och genomfört arbetena inom beslutad budget och angiven tidsplan.

Ärendet

Bakgrund

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts fram till detta ombyggnadsprojekt.

Bakgrunden till ombyggnaden var att det planerade nybygget för de tekniska förvaltningarna vid Söderstadion stoppades på grund av investeringens storlek. Inriktningen blev istället att bygga om Tekniska nämndhuset. Ombyggnaden bedömdes vara bättre ur flera perspektiv, inte minst ekonomiskt. 2016 beslutades därför att de tekniska förvaltningarna fortsatt ska vara samlokaliserade till Tekniska nämndhuset på Kungsholmen. Under hösten 2016 arbetades ett förslag fram som innehöll en tillbyggnad för en ny entré på innergården, ny entréhall samt kraftigt omarbetat entréplan med mötesrum och expedition för allmänhet. Tillbyggnaden medförde att det krävdes ändring av gällande detaljplan.



Tillbyggnad av Tekniska nämndhusets med entréhall, förslag.

I november 2016 förordade styrgruppen med alla tekniska förvaltningar representerade att gå vidare med förslaget mot en investeringskostnad på 975 mnkr i 2016 års prisnivå. Vidare planerades för ett genomförande i fyra etapper, med preliminärt färdigställande hösten 2023. Klamparen 8 skulle kunna nyttjas för evakuering. Tillbyggnaden planerade för att genomföras som sista

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

etapp med start 2022, efter reviderad detaljplan och bygglov. Inriktningsbeslut erhöles i kommunfullmäktig i mars 2017.

Efter beslutet startade projektet under 2017. Projektledningen arbetade med projektering och planering av genomförande inklusive upphandlingar. Under hösten 2017 fann projektledningen att investeringsutgiften var otillräcklig jämfört med den av AIX (vid tiden anlitat arkitektkontor) gestaltade ombyggnaden, varför man tog bort entréhallen ur projektet.

Fullmäktige beslutade i maj 2018 om att genomföra upprustning och modernisering av Klamparen 7. Ombyggnationen innebar också att Klamparen 11 (hus 9) kunde nyttjas för evakuering.



Tekniska nämndhusets olika fastigheter.

På våren 2018 upphandlades en genomförentreprenad i samverkan. Kontrakt skevs med Skanska i juni 2018, efter att fem anbud utvärderats. En preliminär total ombyggnadstid bedömdes till cirka 5 år, 2018-2023. Byggnaderna evakuerades inte helt, utan arbetet utfördes i etapper med hyresgästerna kvar i huset. Klamparen 8 iordningställdes för evakueringsändamål 2018.

I samverkan med Skanska initierades efter starten ett besparingsprogram under hösten 2018. Trots detta fanns fortsatt en risk för överskridande av den beslutade investeringsutgiften. I denna stund beslutades att ta ett större grepp och genomlysa hela projektet. Projekteringen stoppades i två månader, i syfte att hitta större besparingar. Detta resulterade i att behålla det ursprungliga husets grundstruktur med schakt, trappor och entréer samt se över etappindelningar och tidplan, och fortsatt arbeta mot 975 mnkr. En option om att avbryta efter den tredje etappen infördes. Nedan en kort lista avseende viktiga fokusområden:

- *Husets funktioner*; kan vara kvar på sin nuvarande plats istället för att flyttas till nya.
- *Materialval*; ta bort speciallösningar till förmån för standardutformning.
- *Teknik och installationer* med särskilt fokus på fläktsystem, vilka fläktrum kan behållas och utvecklas.
- Förenklingar och *rationaliseringar i byggprocesser*.

I februari 2019 var omtaget klart och projekteringen återupptogs. I samband med detta övergick uppdraget från AIX till PE Teknik & Arkitektur. Viktiga förändringar i omtaget blev att nuvarande entréläge behölls, gårdsytan lämnades orörd, det stora gemensamma mötesklustret slopades, varför mötesutrymmen som idag finns på bottenvåningarna istället utvecklades. Vidare flyttades personalmatsalarna till det tidigare läget för restaurang Flemings lokaler. På de våningsplan som inrymmer kontorsarbetsplatser genomfördes inga funktionsförändringar, däremot kunde materialval och lösningar standardiseras, dock med fullgod kvalitet. Därtill blev arkiv och arkivexpedition kvar och utvecklades i befintligt läge. Tidigare inplanerade motionsytor togs bort, men omklädningsrum och dusch för bland annat cyklande medarbetare blev kvar. Prognosen sänktes i och med dessa åtgärder med cirka 100 mnkr.

Projektet är i dagsläget slutfört med några få återstående mark- och installationsarbeten, inklusive anpassning av säkerheten i fastigheten. Samtliga arbeten kommer avslutas hösten 2024. Förutom de beslutade åtgärderna har man även kunnat genomföra säkerhetsåtgärder, såsom speedgates och kameraövervakning, och byte av yttertak samt installera solceller och laddning för elbilar – allt inom beslutad investeringsutgift. Projektets slutkostnad är cirka 1 199 mnkr, det vill säga 95 mnkr lägre än beslutad budget.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Inriktning	Samtliga nämnder	2016-12	2.6- 325/2016
Inriktning	Fullmäktige	2017-03	122-2010/2016
Genomförande	Samtliga nämnder	2017-12	2017/396
Genomförande	Fullmäktige	2018-05	122-1830/2017
Lägesrapport 1	Fastighetsnämnd	2019-06	FSK 2017/396
Lägesrapport 2	Fastighetsnämnd	2020-05	FSK 2017/396
Lägesrapport 3	Fastighetsnämnd	2021-03	FSK 2017/396
Lägesrapport 4	Fastighetsnämnd	2021-10	FSK 2017/396
Lägesrapport 5	Fastighetsnämnd	2022-05	FSK 2017/396
Lägesrapport 6	Fastighetsnämnd	2023-03	FSK 2017/396

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Tekniska nämndhusets entré och reception, en viktig mötesplats i staden.

Beskrivning av projektet

Målsättningen var att Tekniska nämndhuset i framtiden ska kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov. Placering av arbetsplatser och gemensamma funktioner skulle stödja såväl samarbete och samverkan som enskilt arbete, vilket ger förutsättningar för att behålla och utveckla en god service för stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm. Utformningen skulle inbjuda och inspirera till möten, planerade och spontana, arbete i grupp samt enskilt på fler platser än i traditionella mötesrum och vid traditionella skrivbordsplatser.



Tekniska nämndhusets entrévåning vid invigningen 1966.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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



Kontorslokal före ombyggnad.



Ovan kontorslokal efter ombyggnad. Nedan Tekniska nämndhusets arkitekter Nils Sterner och Carl-Olof Deurell.



Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Hållbarhet, kvalitet och tekniska egenskaper

Nedan en kortfattad sammanställning av byggnadens egenskaper, med fokus på egenskaper uppdelade enligt Boverkets byggregler.



Östra fasaden på Tekniska nämndhuset.

Tillgänglighet och driftegenskaper

Byggnadens tillgänglighet har förbättrats med nya plattformshissar, taktila stråk, hörslinga, LED-belysning med mera. Entré, portar samt dörrar har försetts med automatik och anpassade trösklar. Toaletter har utökats och utförts med god tillgänglighet och användbarhet för alla.

Driftutrymmen har moderniserats och samtliga tekniska system är ersatta med modern teknik. Detta har resulterat i en god arbetsmiljö och nytt styr- och övervakningssystem med goda förutsättningar för kontinuerligt arbete med driftoptimering och uppföljning.

Belysning har utförts med funktionell belysningsstyrning och en belysningsdesign för att förstärka byggnadens kvaliteter, särskilt i de publika delarna med galleriagång, reception och den publika hörsalen. Trapphus och hisshallar har försetts med belysning i samma lägen som de ursprungliga armaturerna. De ursprungliga armaturerna renoverades och utrustades med LED. I entrén har man förstärkt belysning av de restaurerade handbearbetade marmorväggarna.

För att underlätta återvinning och avfallshantering har rum vid lastkaj anpassats för modern hantering. På kontorsplan har samtliga kaffestationer anpassats för hantering och sortering i olika fraktioner.

I anslutning till matsalarna har det byggts en ny diskanläggning och matberedningsytor med mikrovågsugnar och gemensamt porslin med mera för att underlätta för trevliga måltider för alla.

Brandskydd

Brandskyddet har förbättrats genom heltäckande sprinkleranläggning, brand- och utrymningslarm samt automatisk belysning i utrymningsvägar som aktiveras vid brand och utrymning. Effektiv utrymning har säkrats genom uppdelad utrymning i två steg som simulerats varefter utrymningsvägar och dörrpartier har anpassats för tillräcklig kapacitet.

Hygien, hälsa och miljö

Förekomsten av hälsopåverkande ämnen i såväl byggnaden som i den omgivande marken har undersökts. Byggnaden har därefter sanerats på asbest och andra ämnen.

I samband med omläggning av dagvatten, spillvatten samt byggnadens dränering har förekomsten av hälsoskadliga ämnen i mark undersökts, schaktmassor tagits om hand samt förekomsten rapporterats till miljöförvaltningen.

Under arbetet med spillvatten har möjligheten till avrinning i samband med skyfall, genom att omfördela dagvatten via ett nytt rörsystem, undersökts. Vattenverksamheten har anmälts och tillstånd från länsstyrelsen har erhållits.

Under hösten 2020 utreddes förutsättningarna för en solcellsanläggning på byggnadernas tak. För att montera solceller på taken krävdes förstärkning av takkonstruktionen samt byte av takbeklädnad. Genom bytet till takmatta har behovet av kopparfällor och risken för spridning av kopparjoner i dagvattnet utgått. För att säkerställa de antikvariska värdena fördes dialog med Stadsmuseet, projektets antikvarie samt bygglovshandläggaren.

Bygglov för solceller erhöles i juni 2021. Anläggningen förväntas generera cirka 200 kWh per år, vilket till fullo kommer att användas inom fastigheten.

Projektet hade ursprungligen som mål att bygga 100 stycken elladdplatser i garaget, men 2019 bantades detta av besparingskäl ner till 50 stycken. Projektet kunde under hösten 2020 utöka antalet laddplatser till totalt 75 stycken i garagen. Under våren 2023 utökas platserna med ytterligare 6 till 81 stycken. Detta motsvarar de tekniska förvaltningarnas behov av elbilar för överskådlig framtid.

Återbruk av möbler och utrustning genomfördes i verksamhetsprojektet, som har löpt parallellt med ombyggnaden. Det som inte kunnat återbrukas i Tekniska nämndhuset har vi i största möjliga mån skickat vidare, till exempel till stadens skolor för åkerbruk. I perioder har samarbetet med Stocket varit intensivt.

Det har i projektet byggts evakueringslokaler för den kvarstannande verksamheten. Till dessa har till exempel köksinredning med mera återanvänts, som annars skulle ha rivits. Viss dyrbar utrustning har lyckats omplaceras för återanvändning i andra projekt, till exempel Eriksdalsbadet. Projektet har även kunnat ta emot material från andra projekt, såsom betongplattor och tegel.

Konst

Stockholm Konst har arbetat enligt sitt program och inkluderat flera nya verk samt upprustat befintlig konst. I entrén har tre ljuskonstverk av David Svensson installerats. I matsalen finns tre stora installationer av Olof Inger. I gallerigången har de ursprungliga verken av Gunnar Larsson renoverats och försetts med bättre belysning. Som avslutning kommer ett verk av Tiril Hasselknipe att placeras på innergården.

Akustik och buller

Fasader och fönster har bevarats av antikvariska och ekonomiska skäl i kombination. Slutresultatet är att projektet kunnat slå vakt om fastighetens kulturvärden samtidigt som det kunnat uppnå dagens standard avseende akustik och buller.

Byggnadens akustiska ljudmiljö har förbättrats och egenskaperna har verifierats genom mätningar. Dessa visar mycket goda resultat avseende steg- och luftljudsisolering mellan olika rum, såväl som låg ljudnivå från installationer. I flera fall nås högsta ljudklass (A) enligt gällande standard.

Energi

Byggnadens energianvändning har genom projektet reducerats med mer än 30 %, vilket överträffat målet som låg på 30 %. Uppföljning av energianvändning fortgår under garantitiden, med analys av såväl sommar- som vinterdrift.

Med fjärrvärme, fjärrkyla och egen solcellsanläggning möter fastigheten väl dagens energi- och klimatkrav. Ytterligare åtgärder kommer att vidtas under drift och förvaltning för att optimera system och teknik.

Säkerhet

I slutfasen av projektet tillkom åtgärder som i och med projektets effektiva kostnadsstyrning kunde rymmas inom den beslutade budgeten. Åtgärderna innefattar förbättrat tillträdesskydd genom speedgates, kameraövervakning samt vissa skyddsåtgärder för att kunna arbeta med säkerhetsklassade projekt.

Verksamhetsprojektet

Verksamhetsprojektet har drivits av fastighetskontoret som ett samarbetsprojekt med deltagande avdelningschefer för de tekniska förvaltningarna. Detta har legat i linje med att förvaltningarna fortsättningsvis ska arbeta närmare varandra. Verksamhetsprojektet har haft till uppgift att kravställa förvaltningarnas behov i lokalerna, både avseende de tillfälliga evakueringslokalerna och de nya permanenta. Samverkan har skett med fackliga representanter och övriga intressenter för att säkerställa ett tillfredställande resultat. Projektet har stöttats av Link Arkitektur AB, som tog fram inredningskonceptet som sedan har legat till grund för möbleringen. Inplaceringen av förvaltningarna, möblering och lokalanpassningar har beretts i arbetsgruppen, för att sedan presenteras i styrgruppen för beslut.

På flertal platser i huset har möbler renoverats för att kunna bevara den ursprungliga möbleringen. Sessionssalarna och hörsalen är exempel där bord och stolar har renoverats.

Samtliga mötesrum har utrustats med bildskärmar och konferensutrustning anpassade för hybridmöten. Vidare har bokningsskärmar satts upp för att förenkla spontana bokningar och optimalt användande av mötesrummen.

Tillkommande förvaltningar och bolag i hus 1 har delvis möblerat sina lokaler i egen regi, förutom de gemensamma möteslokaler som projektet möblerat upp i enhetlighet med övriga huset.

Nätverk och system för mötesbokning har installerats liksom nya system för tillträden och passage. Ett besökssystem har installerats och kommer att tas i bruk under sommaren 2024. Passagesystemet har försetts med en fotostation för att underlätta arbetet med nya passagekort.

Kameraövervakning har installerats, inklusive lokala servrar varav en redundant och särskild lokal för centralutrustning. De publika delarna av kameraövervakningen kan tas i bruk efter att tillstånd erhållits av berörda myndigheter.



Bisittarsalen före ombyggnad.



Bisittarsalen efter ombyggnad.

Jämställdhet

Sammantaget innebär alla åtgärder även att fastigheten har goda möjligheter att uppfylla stadens målsättning i såväl verksamhet som i mötet med medborgarna. Detta genom att huset är öppet och tillgängligt för alla, oavsett funktionsnedsättning. Vidare har projektet vidtagit åtgärder för att skapa en säker och trygg arbetsmiljö där medarbetare inte riskerar att utsättas för våld.

Barnkonsekvensanalys

Fastigheten har i dagsläget inte några aktiviteter specifikt inriktade mot barn, varför den inledande analysen inte gav utrymme för vidare specifika åtgärder. En del av den öppna miljön i entréplan är

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

dock lämplig för att ta emot barn och barngrupper i syfte att lära mer om stadens stadsbyggande. Här finns även lämpliga utrymmen för att anordna utställningar inom angelägna områden, såsom miljö eller trafik.

Antikvariska aspekter

En viktig del av arbetet med ombyggnaden har varit att bevara värdefulla miljöer och rum i byggnaderna. Här märks särskilt de bevarade konferensrummen *Rundabordsalen* och *Bisittarsalen*, galleriagången i entrévåning samt *Corson* på första våningen. I trapphus har material som detaljer av stort värde bevarats, exempelvis trappa 21 med värdefullt konstverk. I entrén har natursten samt konstväggar varsamt renoverats. Allt beskrivs i det upprättade vårdprogrammet.



Trapphus i Tekniska nämndhuset.

Evakuering

Under projektet har tillfälliga lokaler för de olika verksamheterna iordningställt, dels i delar av Tekniska nämndhuset som inte var berörda av ombyggnaden vid tillfället, men också i grannfastigheterna Klamparen 11 samt Klamparen 8. I evakueringslokalerna har mycket av återbrukat/återanvänt material använts, både i bygget men också i möblering.

Riskhantering

Projektet har analyserat risker inom flera områden, till exempel teknik, miljö och arbetsmiljö. Dessa har hanterats inom sina respektive områden, såsom projektering, miljöplan, byggvarubedömning samt inte minst inom arbetsmiljöarbetet. Projektet har arbetat konsekvent med riskbedömning samt vidtagit åtgärder för att minska risker och konsekvenser.

Avseende ekonomiska risker har projektet arbetat på samma sätt, men med den skillnaden att samtliga risker varje månad sammanställs till ett riskbelopp som löpande skrivits ned, varefter arbetet fortskridit och riskerna minskat. Sammanställningen har redovisats månatligen för projektens styrgrupp.

Investeringens mål och syfte

Målsättningen var att skapa drygt 1 000 flexibla arbetsplatser för de tekniska förvaltningarna samt därtill skapa cirka 400 arbetsplatser för ytterligare förvaltningar och bolag – samtliga med en god arbetsmiljö och god kvalitet i gestaltning, med bibehållna estetiska och antikvariska värden. De 400 arbetsplatserna upplåts idag till Stockholm Business Region, Överförmyndarförvaltningen och Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

Projektet kunde även skapa ett nytt arkiv i hus 4, i enlighet med Riksarkivets föreskrifter, för de tillkommande verksamheterna i hus 1. Därtill skapades förutsättningar för att behålla och utveckla en god service till stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

Sammantaget innebär detta att samtliga ytor har upplåtits med god avkastning på investeringen.

Projektet bidrar till stadens inriktningsmål enligt nedan:

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla genom att skapa en modern arbetsplats, där lokaler och utformning av arbetsmiljön kan stödja och stärka samarbete och samverkan mellan de tekniska förvaltningarna. Detta är en viktig faktor för att hantera stadens utmaningar och möjligheter när staden växer och utvecklas.

Vidare bidrar projektet till äldre målsättningar enligt nedan:

- *Ett demokratiskt hållbart Stockholm*, genom att ombyggnaden skapar en god arbetsmiljö med effektiva och tillgängliga lokaler.
- *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt*, genom att förbättra byggnadens energi- och miljöprestanda minskar byggnadens belastning på miljön.
- *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*, genom effektiva ytor per arbetsplats bidrar projektet till ekonomisk hållbarhet över tid.

Övergripande viktiga händelser

Projektet startade efter beslut i kommunfullmäktige i maj 2018. Initialt arbetade projektet med upphandling och under försommaren tecknades ett samverkansavtal mellan fastighetskontoret och Skanska avseende hela ombyggnaden, uppdelad i fyra etapper med möjlighet att avbryta efter varje etapp. För varje etapp fastställs en riktkostnad samt de mål som skulle uppfyllas för att Skanska ska erhålla tillkommande ersättning utöver det avtalade påslaget på nedlagda kostnader. Under projektets gång kunde lämpliga mål väljas för var etapp, exempelvis besparing, kostnadskontroll, tidshållning samt minsta möjliga störning.

Samverkan och styrning

Varje etapp innehöll två faser; A och B. I fas A utförs i samverkan förberedande arbeten samt ekonomisk och teknisk styrning. I fas B utfördes arbetena i en fullt detaljerad generalentreprenad. Projektet arbetade processinriktat, gemensamt och målinriktat med stöd av extern samverkansledare. Samarbetet utvärderades med mycket goda resultat.

Genomlysning och omtag

Redan i november 2018 beslutades om att tillfälligt pausa projektet för genomlysning och omtag då prognoser pekade på budgetunderskott och att de besparingar som initierats var otillräckliga.

Omtaget omfattade projektets samtliga delar med extra fokus på att bevara husets funktioner, översyn av materialval, val av standardutrustning samt extra fokus på installationstekniska lösningar, särskilt för ventilation. Vidare analyserades förenklingar och rationaliseringar i byggandet och dess processer. Detta medförde en avsevärd påverkan på byggnadens tekniska system, vilket i sin tur ledde till ökade kostnader för projektering. Detta vägdes dock upp med råge av att projektet kunde rymmas inom beslutad budget.

I februari 2019 var omtaget klart och system och detaljprojekteringen kunde återupptas. Viktiga förändringar var att behålla huvudentrén i befintligt läge, lämna gårdsytan orörd och slopa det gemensamma mötesklustret. Vidare ersattes personalmatsalar med personalytor och lunchrum. Den befintliga arkivexpeditionen samt stadsbyggnadskontorets arkiv behölls i sitt befintliga läge. Genom omtaget kunde projektet sänka prognosen med cirka 100 mnkr.

Under våren 2019 etablerades ny etappindelning av projektet så tydliga fördelar i produktionen erhöles. Även detta i syfte att sänka projektets totala kostnader. Efter den nya indelningen kunde etapp 2 starta tidigare, parallellt med etapp 3, och undvika tillfälliga tekniska lösningar och minimera onödig evakuering.

Projektets målbild justerades under 2019, med beslut i styrgruppen under september månad så 1 000 kontorsplatser skapas i hus 2 till 5 samt delar av hus 1. Beslutet, som förankrades med verksamheter, personal och fackliga organisationer, innebar att det idag finns 70 % arbetsplatser enligt nyckeltalsberäkning. I och med detta reducerades ytan för de tekniska förvaltningarnas ytor i hus 1 som frigjordes för annan verksamhet. Den justerade målbilden medförde förändringar i kontorslandskapen med ökad öppenhet och flexibilitet. Matsalen i markplan mot Klara sjö kan idag även nyttjas för större möten utanför lunchtid. Beslut fattades även om inplacering av förvaltningarna i de olika husen.

Vidare avslogs under 2019 projektets ansökan om permanent bygglov för den äldre påbyggnaden på hus 2. Detta medförde att denna del fick rivas och terrassen återställas. Ytan användes som tillfällig matsal innan den revs. Projektet kunde även behålla hiss 4, vilket medfört att terrassen idag är tillgänglig direkt från matsalens våningsplan.

Efter att inglasning av gården strukits från projektet undveks även arbete med justering av gällande detaljplan. Bygglov krävdes dock och då stadsbyggnadskontoret ansåg sig jävigt delegerades ärendet till annan kommun. Denna process tog något längre tid än vanligt, men bygglov erhöles under våren 2019 varefter startbesked erhöles och byggstart genomfördes.

Under 2020 arbetade projektet intensivt med att avsluta etapp 1, bygga i etapp 2 och förbereda start av arbeten i etapp 3, med arbete både i fas A och B parallellt. Detta under besvärliga förutsättningar på grund av pandemin.

Under 2020 kunde den första etappen avslutas och efter interimistiskt slutbesked kunde hus 4 tas i bruk. Ett år senare kunde även hus 3 tas i bruk efter interimistiskt slutbesked för etapp 2. I december 2021 färdigställdes solcellsanläggningen på hus 5, och togs i drift under våren 2022. Solceller på de övriga husens tak monterades samma år. Besiktning och därefter inkoppling utfördes i april 2023 för hus 3 och 4. Anläggningen på hus 1 kopplades in i oktober 2023 när hela ombyggnaden av hus 1 var klar.

Plan 2-9 i etapp 3 (högdels hus 5) slutbesiktigades i januari 2022. Under februari och mars slutfördes även byggnadens fasadarbeten och ytorna möblerades upp. De gemensamma mötesrummen på plan 3 togs i bruk i mars och under april flyttade miljöförvaltningen in i de nya lokalerna. I maj flyttade fastighetskontoret in i sina lokaler i hus 5.

Matsalen försenades på grund av svårigheter med renoeringen av befintlig spillvatteninstallation under huset. Detta medförde att golvet behövde rivs upp och rörsystemet byttes ut. Matsalen kunde trots dessa svårigheter öppna under våren 2022.

Det nedre garaget färdigställdes under mars 2022 och det övre garaget kunde tas i bruk i augusti 2022, med renoerat golv och nya ytskikt.

Den fjärde och sista etappen (främst hus 1 och 2) påbörjades enligt plan den 1 februari 2022. En provisorisk entré och reception på innergården togs i bruk i slutet av april, då byggnadsarbetena påbörjades i huvudentrén och receptionsytorna.

Under våren 2023 hade projektet fokus på planering av slutskedet samt övergripande funktionsprovning av etapp 4 samt hela fastigheten. Projektet sökte och beviljades bygglov för att hiss 4 skulle kunna vara kvar med ett översta stannplan på terrassen efter rivning av den gamla överbyggnaden. I september 2023 öppnades receptionen i den nya huvudentrén med de nya konstverken. Under vintern 2023/2024 återställdes galleriagången.

Under våren och försommaren 2024 installeras så kallade speedgates samt kameraövervakning. Efter detta sker en översyn av samtliga partier, portar och dörrar framförallt i de lägre planen för ökad säkerhet och samtidigt bättre tillgänglighet.

Slutligen återställs marken runt husen i samverkan med Kungsholmens stadsförvaltning. Samtliga arbeten kommer färdigställas under hösten.

Projektet har under slutet av maj månad erhållit slutbesked för samtliga bygglov avseende fasader med undantag för fasad på hus 5. Projektet inväntar även formellt slutbesked avseende invändiga arbeten samt installerade speedgates.

Hela byggnaden är överlämnad och tagen i bruk. Slutbesked för samtliga bygglov förväntas i oktober 2024.

Samarbete med övriga förvaltningar

Projektet har sedan start haft ett verksamhetsprojekt som arbetat med programfrågor och förvaltningarnas kravställan och förväntningar på nya Tekniska nämndhuset. Samtliga tekniska förvaltningar har medverkat i verksamhetsprojektet.

I samarbete med fastighetskontorets säkerhetsorganisation har arbeten med passage och besökssystem installerats liksom kameraövervakning.

Tillsammans med Kungsholmens stadsdelsförvaltning ser projektet över närmiljön runt Tekniska nämndhuset.

I sommar genomförs arbeten med finplanering samt att avslutande arbeten avseende säkerhet sker under hösten.

Tidplan

Projektet har följt ursprunglig tidsplan.

Ekonomi

I maj 2018 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för ombyggnaden av Tekniska nämndhuset. Beslutet omfattade:

- 1 094 mnkr för ombyggnation inklusive index*
- 100 mnkr för flytt och evakuering
- 100 mnkr för möbler och utrustning

* I dagsläget en uppräknig med 12 % över 6 års byggtid.

I februari 2022, i samband med fastighetskontorets arbete med underlag till budget för 2023 med inriktning för 2024 och 2025, gjordes bedömningen att projektets totalprognos kunde justeras ned med 93 mnkr, varav en del avsåg yttre arbeten. De yttre arbetena redovisas separat. Vid samma tillfälle gjorde kontoret bedömningen att aktiveringsdatum för projektet kommer att kunna tidigareläggas. Prognossänkningen avsåg minskade utgifter för möbler och utrustning, flytt och evakuering samt yttre renoveringsarbeten.

Projektorganisationen kunde genom dialog med de tekniska förvaltningarna och god planering återanvända en hel del möbler och inredning. Samverkansarbetet med entreprenören har sedan byggstarten 2018 löpande förbättrats och utvecklats.

Projektorganisationen arbetade mycket effektivt med projektering, tekniska frågor, kostnadsuppföljning, riskanalys och tidsstyrning, vilket starkt har bidragit till det ekonomiska resultatet. Metoden och processen med kostnadsstyrning innebär att projektet arbetat stegvis och interaktivt i varje etapp. På så sätt kunde den kalkylerade kostnaden för varje etapp analyseras. Under dessa genomgångar har en risk- och möjlighetslista sammanställs som ligger till grund för reglering av riktkostnaden samt en aktiv ekonomistyrning.

Under 2023 har efterarbeten tillkommit för att öka säkerheten i fastigheten samt arbeten för att förbättra installationstekniken. Dessa hanteras delvis i ett eget projekt. Dessa arbeten slutförs under 2024 och medel har reserverats i årsbudget för detta projekt.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

	Utreda tkr	Planera tkr	Genomföra tkr
Byggherrekostnad	22 057		
Projektledning	89 990		
Program/systemskede	64 923		
Bygghandling skede		132 233	
Möbler och inredning			47 279
Evakuering 1			35 736
Evakuering 2			17 367
Fas A i samverkan		14 519	
Produktion etapp 1			126 305
Produktion etapp 2			133 950
Produktion etapp 3			210 793
Produktion etapp 4			273 739
Efterarbete 2024			30 000
Summor	176 970	146 752	875 169
	14 %	12 %	74 %
Total i tkr			

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift (tkr)
Byggekostnad inklusive utredning och projektering	1 021 921
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	176 970
Summa investeringsutgifter	1 198 891

Fastighetskontoret
 Projektavdelningen

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

Måluppfyllelse

Målsättning enligt genomförandebeslut var att skapa 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med god arbetsmiljö och bra kvalitet i gestaltning samt ge förutsättningar för god service till medborgarna i ett centralt läge. Projektet har uppfyllt dessa mål och genomfört arbetena inom beslutad budget och angiven tidsplan.

Erfarenhetsåterföring

Projektet har utvärderat arbetsform och samverkan och funnit att arbetsformen varit mycket positiv och resulterat i goda resultat och en positiv arbetsmiljö. Tillsammans har samtliga parter bidragit till att tider samt ekonomiska ramar kunnat hållas.

Projektet nominerades till Stockholms Byggmästareförenings ROT-pris (ROT syftar på *renovering, ombyggnation* och *tillbyggnad*). Priset tilldelas årligen det projekt i Stockholm som anses bäst tillvaratagit kvaliteter och/eller givit de nominerade fastigheterna en ny användning på ett elegant sätt; yrkesmässig kvalitet, god ekonomi, tillgänglighet samt nytänkande är värden som tillmäts stor vikt i bedömningen.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-06-04
Lars Cha, Avdelningschef	2024-06-04