

Handläggare:
Magnus Karman
Telefon: 08-50827036

Teknisk upprustning av Separatorhuset, Klamparen 8

Reviderat utredningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Teknisk upprustning av Separatorhuset* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 17 mnkr.

Sammanfattning

Separatorhuset är i stort behov av upprustning då de flesta tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Inom projektet anpassas byggnadens befintliga ytor och planlösningar för att möjliggöra bättre tillgänglighet, tillgodose brandutrymningskrav och effektivisera utifrån ett hyresgästbehov. Byggnaden är blåklassad av Stadsmuseet, vilket är den högsta klassningen och innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Stadens målsättning är att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna bestånd. Efter undersökning i samarbete med stadsledningskontoret har ingen passande stadsintern hyresgäst (som idag hyr av extern hyresvärd) hittats. Kontoret måste därför söka efter en extern hyresgäst. Arbetet med mäklare har resulterat i en möjlig hyresgäst som är intresserad av att göra Klamparen 8 till ett centralt boutiquehotell.

Efter de föregående utredningsbesluten, daterade 2023-05-23 respektive 2025-06-03, har ursprunglig planering och förutsättningar för uthyrning av lokalerna ändrats, vilket har medfört en högre utredningskostnad. Utgift för utredningar, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, beslutades i tidigare utredningsbeslut uppgå till 8 mnkr och utökades genom ett reviderat utredningsbeslut med 4 mnkr. Med detta reviderade utredningsbeslut utökas utredningsutgiften med ytterligare 5 mnkr, till sammanlagt 17 mnkr. Utredningsutgiften är inkluderad i den totala prognosen för projektet.

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden, som ritades av Johan Laurentz och uppfördes som huvudkontor åt AB Separator 1899–1901, har huvudsakligen fungerat som kontor och har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Senast har byggnaden fungerat som evakueringslokal för miljöförvaltningen när Tekniska nämndhuset renoverades. Byggnaden är nu tomställd i väntan på upprustning.

Stadens målsättning är att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna bestånd. Efter undersökning i samarbete med stadsledningskontoret har ingen passande stadsintern hyresgäst hittats och kontoret måste därför nu söka efter en extern hyresgäst.

Byggnaden delrenoverades under 2017 för att fungera som evakueringslokal. Då iordningställdes de flesta ytskikt, fönster och fasader. De tekniska systemen omfattades inte och har nu uppnått sin tekniska livslängd. Byggnaden är därför i behov av en större teknisk upprustning.

Sedan tidigare utredningsbeslut

Utredningsfasen har blivit dyrare och tidigare beslut utredningssumma har inte räckt. Detta på grund av flera orsaker. En anledning är utmaningar på grund av byggnadens antikvariska värden, vilka har krävt mer omfattande utredningar. Det har även kommit fram en del fuktskador till följd av den invändiga vattenavrinningen. Det påverkar både ytskikt och fasad, och kräver ytterligare utredningar.

Utredningsfasen har genomgått flera skeden och utredningsinriktningen har nu ändrats än en gång. Fastighetskontoret har en möjlig intressent som bedriver hotellverksamhet, vilket gör att det krävs ett omtag och en annan inriktning på utredningen. Då möjlig hyresgäst har krav på snabb inflyttning avser kontoret att utföra en utredning av Klamparen 8 för hotellverksamhet mer grundligt.

Fastighetskontoret önskar utreda möjligheten att renovera byggnaden för en modern hotellverksamhet med ett litet spa, restaurang, kök, lounge, konferens och hotellrum, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värde ska lyftas fram och bevaras på ett sätt som möjliggör en effektivt förvaltning av byggnaden och drift av verksamheten.

All projektering och undersökningar behöver ske varsamt för att inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Vissa

installationer delas med Klamparen 11, vilket gör att en samordning behövs mellan projekten.

Byggnaden har stora begränsningar till följd av sin konstruktion sitt kulturhistoriska värde, vilket innebär att utredningen även behöver innehålla stora delar av en systemhandling och till viss del även idéer om hur vissa detaljer ska kunna lösas.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar tillskapa en modern byggnad som möter verksamhetens behov samtidigt som förutsättningar för att bevara och förvalta byggnadens kulturhistoriska värde skapas.

All projektering och byggnation behöver ske varsamt för att inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde.

Vissa installationer delas med Klamparen 11 och går genom den fastigheten, vilket gör att en samordning behöver utföras mellan projekten.

En teknisk statusinventering visar på stora brister i ventilation, rör- och elsystem. I samband med detta ska även komfortkyla via fjärrkylan installeras där så är möjligt utan att en ny ventilationslösning förvanskar byggnadens kulturhistoriska värden.

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 att spara energi. Takets ytskikt är otätt och behöver bytas. Invändig takavvattning behöver dras ut för att gå på fasad. Hissarna är av äldre karaktär och har renoverats akut i olika omgångar, vilket innebär att en mer omfattande översyn behövs.

Eftersom fastighetskontorets egenambition i de tekniska anvisningarna anger att byggnader med försäkringsvärde över 100 miljoner kronor ska vara sprinklade så ska om möjligt sprinkler installeras, förutsatt att det inte förvanskar det kulturhistoriska värdet.

Avloppssystemet måste utvecklas för att anpassas för ett flertal hotellrum, vilket blir en utmaning med en äldre byggnad som Klamparen 8.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner. Byggnaden ska vara hållbar ur ekonomiskt, miljömässigt och socialt hänseende.

Byggnaden ska vara enkel att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv och erbjuda en god arbetsmiljö för drift- och anläggningspersonal.

Projektet beräknas pågå fram till kvartal 1 2029.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut, 2023-05-23. Dnr FSK 2023/232

Reviderat Utredningsbeslut, 2025-06-03. Dnr FSK 2023/232

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och projektanpassat miljöprogram ska tas fram.

Åtgärder för skyfall ska hanteras. Radonhalter har konstaterats i källaren och måste hanteras.

Återbruk av radiatorer ska ske i den mån det är möjligt för att bevara det tidsenliga utseendet. Inventering för möjligt återbruk utförs.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. En tillgänglighetskonsult är delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Antikvariska aspekter

Byggnaden pekas ut som kulturhistoriskt värdefull (Q) enligt detaljplan och är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden. Ett vårdprogram är framtaget av fastighetskontoret och används som beslutsunderlag i projektet. I vårdprogrammet beskrivs lagskydd och såväl exteriöra som interiöra kulturhistoriska värden.

Renoveringen ska ske med varsamhet och en antikvarie är delaktig under hela projekteringen och produktionen. En antikvarisk konsekvensbeskrivning av utvändiga arbeten har utförts och kommer att göras även för invändiga arbeten.

Investeringens mål och syfte

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv*, genom att på ett centralt ställe i staden möjliggöra fler hotellplatser och rekreationsverksamhet.

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 fullgör nämnden sitt huvudsakliga ansvar om en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden	Q1 2027
Genomförandebeslut i fastighetsnämnden	Q2 2027
Produktionsstart	Q3 2027
Projektavslut	Q1 2029

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 ärendehantering av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Efter föregående utredningsbeslut, daterade 2023-05-23 respektive 2025-06-03, har ursprunglig planering och förutsättningar för uthyrning av lokalerna ändrats. Det krävs mer omfattande projektering för att anpassa byggnaden för en hotellverksamhet. För att förbereda underlag och minimera risker avser kontoret fortsätta utreda fastighetens behov.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till totalt 17 mnkr, vilka är inkluderat i den totala prognosen för projektet. Det innebär en ökning med 5 mnkr jämfört med tidigare utredningsbeslut. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade utökade investeringsplanen för nämnden för år 2026–2029.

Byggnaden har stora begränsningar i sin konstruktion samt det kulturhistoriska värdet, vilket innebär att utredningen även behöver innehålla stora delar av en systemhandling och till viss del även idéer om hur vissa detaljer ska kunna lösas.

Risker och möjligheter

Möjligheter

Genom den tekniska upprustningen skapas en energieffektivare byggnad. Läget är attraktivt för kontorsverksamhet och centralt beläget nära kollektivtrafik. En kulturhistoriskt värdefull och vacker byggnad ger mervärde för hyresgästen och bidrar till en nöjd kund.

Risker

Nedan återfinns de största identifierade riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

Risk	Konsekvens	Notis
Miljöfarligt avfall	Låg	Risk för asbest i svartlim eller annat miljöfarligt ämne. Miljöinventering har utförts.
Okända problem i äldre byggnad	Låg	Risk föreligger men är låg eftersom byggnaden delvis renoverades under 2017, inför evakuering av hyresgäster i Tekniska nämndhuset.
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	Mellan	Flera av renoveringsbehoven som inte åtgärdades i den tidigare renoveringen är kritiska och måste åtgärdas snarast.
Brandskydd	Mellan	Då byggnaden har höga kulturhistoriska värden kan utmaningar uppstå med att tillgodose brandskyddet, brandcellsgränser och eventuell sprinkler.
Tillgänglighet	Låg	Då byggnaden har höga kulturhistoriska värden kan tillgänglighetskrav bli svåra att uppnå och kräva utförliga utredningar.
Avsaknad av relationshandlingar	Mellan	Kontoret saknar relationshandlingar, vilket innebär att provtagningar och projektering blir mer utmanande.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut så snart vidare undersökningar kan visa på en fungerande inriktning för hotellverksamhet.

Slut

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-09-15
Carina Jonsson, Avdelningschef	2026-09-15