

Handläggare

Magnus Karman
Telefon: 08-50827036

Idrottsförvaltningen
Annika Press
Telefon: 08-50827623

Kyrkogårdsförvaltningen
Göran Höglund
Telefon: 08-50830124

Förskoleförvaltningen
Yvonne Ekman Mohajerpour
Telefon: 08-50800817

Till

Fastighetsnämnden
2024-11-26

Idrottsnämnden
2024-11-26

Kyrkogårdsnämnden
2024-11-13

Förskolenämnden
2024-12-10

Teknisk upprustning av Klamparen 11

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11* som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Fastighetsnämndens beslut gäller förutsatt att övriga nämnder fattar beslut enligt nedan senast 2024-12-10.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut gällande förvaltningslokaler

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11*.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut gällande idrottshallen

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Idrottsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11*.

Kyrkogårdsförvaltningens förslag till beslut

1. Kyrkogårdsnämnden ger kyrkogårdsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Kyrkogårdsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11*.

Förskoleförvaltningens förslag till beslut

1. Förskolenämnden ger förskoleförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Förskolenämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Klamparen 11*.

Sammanfattning

Fastigheten Klamparen 11 på Kungsholmen används primärt för kontorsverksamhet, men innehåller även en idrottshall kallad Klamparhallen. Byggnaden har inte renoverats sedan 1985 och de flesta installationerna har uppnått sin tekniska livslängd. Även fasad, tak och fönster kommer att ses över och åtgärdas. Fastighetskontoret planerar att modernisera och energieffektivisera byggnaden för att uppnå dagens kontorsstandard. Lokalerna anpassas i samarbete med de kommande hyresgästerna; idrottsförvaltningen, förskoleförvaltningen och kyrkogårdsförvaltningen. Idrottsförvaltningen och kyrkogårdsförvaltningen hyr för närvarande kontorslokaler i Kylhuset 28 (Palmfelts center) för cirka 90 medarbetare. Förskoleförvaltningen har kontorslokaler på Kungsholmen i Pilträdet 9. Förutom kontorslokaler planerar idrottsförvaltningen att hyra Klamparhallen.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Klamparen 11 är belägen på Kungsholmen med adressen Pipersgatan 41. Byggnaden fungerar idag som kontor samt inrymmer en idrottshall, den så kallade Klamparhallen. Byggnaden har inte genomgått något större underhåll sedan byggåret 1985. I princip alla tekniska system och ytskikt har uppnått sin tekniska livslängd. Även byggnadens yttre skal behöver renoveras, såsom fasad, tak och fönster. Fastighetskontoret avser att renovera byggnaden och dess tekniska system för att den ska bli mer energieffektiv och uppnå dagens kontorsstandard.

De tillänkta hyresgästerna behöver nya kontorslokaler och olika alternativ för nya lokaler har utretts. Idrottsförvaltningen avser även att hyra Klamparhallen.

Idrottsförvaltningens förhyr idag kontorslokaler i fastigheten Kylhuset 28 (Palmfelts center) i slakthusområdet i Johanneshov. I lokalerna sitter cirka 90 personer. Ingen kundverksamhet bedrivs därifrån och endast chefer och administration är verksamma i lokalerna med sedvanliga externa och interna kontakter. Lokalerna är tillgänglighetsanpassade enligt dagens standard och även utrustade med blixtlarm (brandlarm för personer med nedsatt hörsel förmåga). Idrottsförvaltningens nuvarande hyreskontrakt löper till och med 2027-09-30 med möjlighet till tidigare lagd uppsägning för avflyttning 2026-09-30. Lokalerna samnyttjas idag med kyrkogårdsförvaltningen.

Klamparhallen har tidigare varit uthyrd till trafikkontoret som med hjälp av upphandlad entreprenör anordnat motionspass av olika slag vid 5-10 tillfällen per vecka. I övrigt har hallens tider samordnats av idrottsförvaltningens bokningstjänst, där hallen hyrts ut till bland annat skolverksamhet, innebandy, badminton med mera. Fortsättningsvis ska idrottsförvaltningen hyra klamparhallen direkt av fastighetskontoret. Fastigheten har även ett gym som hyresgästerna i Klamparen 7 och Klamparen 11 tidigare har fått disponera mot ersättning.

Fastighetskontoret Fastighetsavdelningen

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

Förskoleförvaltningen förhyr idag kontorslokaler om 786 kvadratmeter på Kungsholmen, i fastigheten Pilträdet 9 vid Kaplansbacken 10. I lokalerna arbetar för närvarande cirka 60-65 personer och lokalerna utgörs av administrativa lokaler och mötesrum för sedvanliga externa och interna kontakter. Lokalerna

är till viss del tillgänglighetsanpassade enligt dagens standard och har omfattande behov av generell upprustning.

Förskoleförvaltningen flyttade in i lokalerna så sent som i slutet av december 2023. Befintligt hyresavtal löper under perioden 2024-01-01 till 2026-12-31. Då förskoleförvaltningen för närvarande sitter i stadsinterna lokaler kommer en tidigare avflytt inte utgöra något avtalsmässigt problem.

Utredning av alternativa inriktningar

I stadens fastighets- och lokalpolicy framgår att alla nämnder och bolagsstyrelser i första hand ska hyra lokaler internt i staden. På Kungsholmen har fastighetskontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Klamparen 11 är en av de byggnader som står inför kommande renovering och anses lämplig som kontorslokaler åt stadsinterna hyresgäster.

Fastighetskontoret har analyserat de olika verksamheternas behov och funnit att inhyrning i Klamparen 11 passar bra för respektive förvaltning. Även stadsledningskontoret har kommit fram till samma slutsats.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut daterat 2023-04-25 (dnr FSK 2023/170).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen och förskoleförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2024-10-21.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret tillskapar en modern byggnad som möter kommande verksamheters behov. Alla kontorsytor kommer att ses över för att skapa öppna moderna ytor med samtalsrum och mindre mötesrum och anpassas enligt behov framtagna tillsammans med hyresgästerna. Klamparhallen ska renoveras och lokalen kommer delvis disponeras på ett nytt sätt.

Omklädningsutrymmen med duschar skapas för cykelpendlande för att främja cykling som färdmedel. Laddningsskåp till el-cyklar kommer att monteras.

Den tekniska statusinventeringen som är gjord visar på stora brister avseende ventilation, rör och elsystem. Spillvattenrör under bottenplattan visar på stora brister och kommer att bytas. Även komfort-

kylan via fjärrkylan ses över så att den implementeras med den nya ventilationslösningen. Styrsystem och brandlarmssystem i huset är av äldre karaktär och ska bytas ut. Undercentralerna behöver byggas om för att anpassas och skapa en energieffektiv drift.

Hissarna är av äldre karaktär och har delvis tidigare renoverats i olika omgångar. En mer omfattande renovering av samtliga hissar kommer att genomföras.

Skyddsrummen kommer att ses över så att de uppfyller dagens krav.

Fasaden har statusbesiktigats och behöver på vissa ställen en mer omfattande undersökning, då det endast har genomförts mindre åtgärder löpande när exempelvis stenar lossnat. Ett nät har satts upp som temporär åtgärd.

Fönster har statusbesiktigats. Dessa är i dåligt skick och har förlorat mycket av sin värmeisoleringsförmåga och behöver bytas. Undersökning av tak har visat på att hela taket behöver läggas om.

I samband med att taket renoveras kommer delar att förstärkas för att möjliggöra installation av solceller. En djupare undersökning kommer att tas fram till kommande genomförandebeslut.

Byggnaden kommer att förses med elbilsladdare på de parkeringsplatser som finns i underliggande gemensamhetsanläggning, cirka 13 stycken.

Eftersom fastighetskontorets egenambition är att byggnader med försäkringsvärde över 100 mnkr ska vara sprinklat så kommer sprinklers installeras genomgående i byggnaden.

Passersystemet har nyligen bytts i huset, men viss anpassning behöver göras efter ombyggnation för att passa med den blivande planlösningen och uppdaterade säkerhetsrutiner.

Den befintliga entrén kommer att ersättas av en ny framträdande entré längre in i gränden, som synliggör platsen och gör den mer välkomnande.

God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter för cykel är viktiga funktioner och kommer tillgodoseas i samband med upprustningen.

Projektet beräknas pågå fram till Q3 2027.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Antikvarisk kompetens har varit delaktig genom hela projektet.

Arbetsmiljö

I samband med renoveringen kommer befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamåls-enliga ytor.

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och har som ändamål att skapa en större energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Ambitionen är att det långsiktigt ska leda till minskade drift- och underhållskostnader. Projektet strävar mot att uppnå Miljöbyggnad silver, men avser inte att certifieras.

Alla material kontrolleras enligt byggvarubedömningen.

En återbruksinventering kommer att utföras i projektet, som därefter kommer att utföra en plan för återbruk. Exempel på återbruk kan vara dörrar, undertaksplattor, inköp av återbrukade textilplattor till golvet samt vissa belysningsarmaturer.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*. En tillgänglighetskonsult är delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Trygghet och säkerhet

Alla ska känna trygghet i anläggningen och personal och besökare ska kunna överblicka området.

Jämställdhet och jämlikhet

Besökare ska känna sig trygga avseende integritet och avskildhet genom väl belysta omklädningsrum samt avskilda duschrum. Inom projektet kommer flexomklädningsrum i anknäring till idrotts-hallen att byggas.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Barnrättsperspektivet ska beaktas så att barn kan orientera sig i idrottshallen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna.

Investeringsens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden anpassas för idrottsförvaltningen, kyrkogårdsförvaltningen samt förskoleförvaltningen och anpassas efter framtagna behov. Projektet strävar efter att ombyggnationen ska skapa en flexibilitet i byggnaden; utifall någon yta sägs upp eller om en hyresgäst behöver mer yta ska byggnadens planlösning utan för stora åtgärder enkelt kunna anpassas.

Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom återvinning vid uppvärmning av lokaler samt genom lägre energiförbrukning.

Personaleffektivisering kommer att uppnås genom ett minskat servicebehov efter renovering, vilket även kommer leda till kostnadseffektivisering gällande drift- och underhållskostnader.

Idrottsförvaltningens mål med projektet är att tillgodoses med nya lokaler för användning som förvaltningskontor, vilket ska möta förvaltningens behov utifrån det arbetssätt och den organisation som vuxit fram efter pandemin. Behovet innefattar tillgänglighetsanpassade lokaler utrustade med blixtlarm innehållandes cirka 50 arbetsplatser för flexibelt nyttjande, fika- eller lunchrum för cirka 20 personer samt mindre närliggande rum för telefoni eller enskilda digitala möten. Därutöver ytor för förvaring och återvinning, enligt tidigare behovsbeskrivning.

Det finns även behov av god tillgång till flertalet bokningsbara mötesrum i olika storlekar som är tillgänglighetsanpassade. Dessa rum kan vara placerade utanför den egna kontorslokalen och nyttjas gemensamt med andra förvaltningar för ökad kostnadseffektivitet.

Förskoleförvaltningens mål är att skapa en god arbetsmiljö i lokaler som uppfyller verksamheternas behov. Behovet i dagsläget är fasta arbetsplatser för samtliga medarbetare, cirka 70 arbetsplatser. En öppen och flexibel arbetsplatsyta och mindre ytor för samtal och korta möten, bland annat mötesrum i varierande storlek: små (4-6

pers), medelstora (8-15 pers), stort (30 pers), samt ett större konferensrum för cirka 70 personer med hörslina (möjligt att avdela vid behov). Telefonhytter med stol och bord. Vidare behov av rum med plats för små samtalsbord och stolar samt behov av vilrum. Fikarum, om möjligt för cirka 70 personer, med bord och stolar alternativt sittgrupper, kaffemaskiner, kylskåp, diskmaskin och förvaring. Tillgång till matsal med bland annat mikrovågsugnar, vitvaror och möjlighet till förvaring av diverse köksutrustning och porslin. Behov finns även av att kunna hantera arkivmaterial och placera några tunga brandsäkra skåp/arkivskåp inne i lokalen, alternativt få tillgång till fullgott RA-FS-arkiv. Det finns också behov av skrivarrum, brevfack samt återvinningskärl, förråd (ett kontorsförråd, städförråd, IT förråd, förråd för inventarier) samt eventuellt testrum IT. Samtliga rum ska vara anpassade för personer med funktionsnedsättning. Därutöver finns behov av larm och passagesystem, blixtlarm samt brandskydd, automatiska dörröppnare och tillgänglighetsanpassning. Persienner eller solfilm/värmeskydd för fönster. Nätverk (både trådat och wifi), digitala mötestavlor/bokningstavlor vid mötesrum kopplade till Outlook och AV-utrustning i samtliga mötesrum.

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 Stockholmska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb* genom att utföra sitt arbete i moderna lokaler.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Genom detta projekt följs fastighetsnämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Bidra till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	Q4 2024
Genomförandebeslut	Q2 2025
Produktionsstart	Q3 2025
Projektavslut	Q3 2027

Ekonomi

Projektekonomi 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 presenteras all information.

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. Att fler förvaltningar hyr från stadens egna lokaler innebär en mer långsiktig ekonomisk hållbarhet för både fastighetskontoret och staden som helhet.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Idrottsnämndens påverkan

Förhyrningen kommer medföra en ökad hyreskostnad för idrottsförvaltningen jämfört med det nuvarande lokalhyresavtalet, som redovisas i bilaga 1.

För närvarande har idrottsnämnden ingen kostnad för idrottshallen utöver bokningskostnader. Intäkten för bokade tider har tidigare överförts till trafikkontoret. Förvaltningen förutsätter att budgetkompensation kommer att ges för den ökade kostnaden på samma sätt som för övriga idrottsinvesteringar.

Förskolenämndens påverkan

Förhyrningen kommer medföra en ökad hyreskostnad för förskoleförvaltningen kontra det nuvarande lokalhyresavtalet, som redovisas i bilaga 1.

Kyrkogårdsnämndens påverkan

Förhyrningen kommer medföra en ökad hyreskostnad för kyrkogårdsförvaltningen jämfört med det nuvarande lokalhyresavtalet, som redovisas i bilaga 1.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Geografisk närhet mellan fler av stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag ger chans till utökat samarbete.
- Tillskapandet av ytor som är lätta att anpassa möjliggör för verksamhetsförändringar.
- Idrottshall och motionslokal för skolor och privatpersoner.
- Attraktivt läge för kontorsverksamhet.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik.
- Flexibla lokaler för många olika typer av verksamheter.

Idrottsförvaltningen ser möjligheter att anpassa utformningen av nytt förvaltningskontor utifrån hur förvaltningens lokalbehov ser ut i och med en större datamognad inom organisationen samt det arbetssätt som vuxit fram efter pandemin. Idrottsförvaltningen ser också positivt på möjligheten att samnyttja gemensamma ytor och mötesrum samt FM-tjänster med andra förvaltningar. Närheten till stadens tekniska förvaltningar kommer underlätta samarbeten.

Genom flytten får kyrkogårdsförvaltningen en förbättrad arbetsmiljö och enklare samverkan med andra delar av Stockholms stad. Förvaltningen bedömer också att en flytt till nya och anpassade lokaler, kommer att underlätta när förvaltningen utvecklas.

Förskoleförvaltningen bedömer att flytten till nya, anpassade och tillgängliga kontorslokaler kommer förbättra arbetsmiljön avsevärt. Flera andra förvaltningar som förvaltningen samverkar med är redan lokaliserade i Tekniska nämndhuset, vilket möjliggör såväl ökad som förbättrad samverkan.

Risker

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

Risk	Konsekvens	Notis
Inflationen och ökande byggpriser	Låg	En osäkerhet finns med tanke på världsläget.
Okända problem i äldre byggnad	Låg	Risk föreligger, men är ej så hög då byggnaden är från 1985.
Åldrande konstruktionen på grund av projektförsening	Hög	Flera utav renoveringsbehoven är kritiska och måste åtgärdas snarast.

Miljöfarligt avfall	Mellan	Det kan finnas miljöfarligt material inbyggt. Vi gör en miljöinventering för att utreda typer och mängder.
Tidsförskjutning	Mellan	Befintliga avtalstider kanske inte stämmer överens med projektets klarställande vid försening.

Förvaltningarnas och bolagens analys

Fastighetskontoret i samråd med förvaltningarna förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Förvaltningarna avser att återkomma till respektive nämnd/styrelse med förslag till genomförandebeslut under Q2 2025

Slut

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
Gunilla Elisabeth,Davidsson	2024-11-14
Britta Marina,Högland	2024-11-13
John Svante,Borg	2024-11-13
Anders Göran,Kindberg	2024-11-13