



Teknisk upprustning och inhyrning av Pilträdet 12 (Kanalhuset)

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Stadsledningskontorets inhyrning av Kanalhuset, Pilträdet 12, med en beräknad tillkommande årshyra enligt bilaga 1 till promemorian godkänns.
2. Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

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, men är sedan kontorets flytt till Tekniska nämndhuset tomställt.

En statusbesiktning har visat att de tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att en fullgod inomhusmiljö ska uppnås. Oavsett fortsatt nyttjande av byggnaden är en renovering nödvändig.

Idag sitter stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelning i lokaler på Hantverkargatan 3 A-C (Glasbruket 3). Säkerhetsavdelningens befintliga lokaler är inte fullt ändamålsenliga som det ser ut i dagsläget. Dessa lokaler ska renoveras och det är inte möjligt för berörda avdelningar att sitta kvar i lokalerna under renoveringen.

När evakueringslokal söktes för berörda avdelningar kunde det konstateras att Kanalhuset, Pilträdet 12, var lämplig för verksamheterna. Fastigheten kommer att anpassas efter stadsledningskontorets verksamhetens behov, däribland säkerhetsavdelningens krav på specialanpassade lokaler.

Fastighetsnämnden fattade reviderat inriktningsbeslut den 26 september 2023 och gav fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för teknisk upprustning och hyresgäst Anpassning av Kanalhuset, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och fastighetsnämnden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Det är glädjande att en renovering och hyresgäst Anpassning kan komma igång i Kanalhuset. Att stadsledningskontoret blir ny hyresgäst innebär att staden även fortsättningsvis kommer att ha verksamhet i huset. Det är också fördelaktigt att stadens förvaltningar hyr internt i staden och därigenom håller kostnaderna nere för skattebetalarna.

Stockholm den 4 oktober 2023

Karin Wanngård

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning, SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), dnr KS 2023/891-2.1
2. Investeringskalkyl 2,0 % SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), dnr KS 2023/891-2.2
3. Investeringskalkyl 2,2 % SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), dnr KS 2023/891-2.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Ärendet

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, men är sedan kontorets flytt till Tekniska nämndhuset tomställt.

En teknisk statusbesiktning och en kapacitetsprovning har genomförts av de tekniska installationerna. Besiktningen visade att system såsom brandlarm, ventilation, el och styrsystem har uppnått sin tekniska livslängd och till stor del behöver ersättas eller kompletteras för att uppnå en fullgod inomhusmiljö. En invändig lätttrivning har gjorts för att säkerställa visibilitet för alla projekterade discipliner. Samtliga ytskikt kommer att renoveras. Material såsom stengolv och glasväggar som uppfyller brandkraven kommer att återanvändas. Trapphus och hiss kommer att bevaras. Ett visst underhållsbehov finns på ytterdörrar, fönster och fasad. I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till ändamålsenliga kontorslokaler för stadsledningskontorets juridiska avdelning samt säkerhetsavdelning.

Byggnadens totalarea på cirka 1 800 kvm är fördelat på tre våningsplan. Plan 1 planeras för mötesrum, matsal samt reception. Plan 2 planeras för säkerhetsavdelningen och delar av juridiska avdelningen och plan 3 avses att i sin helhet nyttjas av juridiska avdelningen.

Fastighetsnämnden fattade reviderat inriktningsbeslut den 26 september 2023 och gav fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för teknisk upprustning och hyresgäst Anpassning av Kanalhuset, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden bedöms ha en positiv betydelse för stadsbildens värde och är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. 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 som tidigare använts av fastighetskontoret har återbrukats till bland annat skolor inom staden. Material så som stengolv och glasväggar som uppfyller brandkraven återanvänds. Även trapphus ,hiss , medan 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 klimatställning*, då renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden, genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval.

Genom detta projekt följs nämndens huvudsakliga ansvar att:

- Tillhandahålla och förvalta egna och inhyrda lokaler primärt för stadens egna verksamheter.
- Långsiktig hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet sker i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Preliminär tidplan

- | | |
|--|---------|
| • Reviderat inriktningsbeslut | Q3 2023 |
| • Genomförandebeslut | Q4 2023 |
| • 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 stadsledningskontorets ekonomi

Idag sitter stadsledningskontorets juridiska avdelning och säkerhetsavdelning i lokaler på Hantverkargatan 3 A-C (Glasbruket 3). Säkerhetsavdelningens befintliga lokaler är inte fullt ändamålsenliga som det ser ut i dagsläget. Detta utifrån placeringen i fastigheten ur säkerhetssynpunkt. Dessa lokaler ska renoveras och det är inte möjligt för berörda avdelningar att sitta kvar i lokalerna under renoveringen.

En evakueringslokal skulle innebära stora merkostnader till exempel för att säkerställa säkerhetsavdelningens behov. Denna kostnad utgår i och med en permanent lösning vid en inhyrning av Kanalhuset, Pilträdet 12. Hyreskostnaderna för den nyrenoverade byggnaden Kanalhuset kommer att medföra ökade hyreskostnader på cirka 2,3 miljoner kronor per år.

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. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

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

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, som efter upprustning kommer att kunna erbjudas till stadens fack- och stadsdelsförvaltningar samt bolag.

Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma med genomförandebeslut under Q4 2023.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 september 2023 följande. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för teknisk upprustning och hyresgästanpassning av Kanalhuset, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Stadsledningskontoret och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 7 september 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetskontoret och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag. Projektet är en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen som planeras att inrymma moderna upprustade kontorslokaler för stadens fackförvaltningar, stadsdelsförvaltningar och bolag.