

Utbildningsförvaltningen
Fastighetskontoret

Dnr UTBF 2023/503
Dnr FSK 2018/239

Handläggare
Utbildningsförvaltningen
Åsa Härkegård
Telefon: 08-50833333

Till
Utbildningsnämnden
2023-11-23

Fastighetskontoret
Magnus Karman
Telefon: 08-50827036

Fastighetsnämnden
2023-11-14

Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler

Genomförandebeslut

Förvaltningarnas förslag till beslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande, och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande, för projekt Ombyggnad av hus 06, Pilträdet 11, till kontorslokaler och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Utbildningsförvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förslag till genomförandebeslut för inhyrning av lokaler i hus 06 på Hantverkargatan 2H, Pilträdet 11, till en uppskattad tillkommande första årshyra enligt bilaga 1.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om godkännande av förslag till genomförandebeslut för inhyrning av lokaler i hus 06 på Hantverkargatan 2H, Pilträdet 11, till en uppskattad tillkommande första årshyra enligt bilaga 1.
3. Utbildningsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning

Hantverkargatan 2F
Box 22049
104 22 Stockholm
Växel 08 508 33 000
Fax
registrator.utbildning@edu.stockholm.se
<https://start.stockholm/>

Sammanfattning

Hus 06 på Hantverkargatan 2 H, Pilträdet 11, är i stort behov av upprustning då i stort sett alla tekniska installationer har uppnått sin livslängd. Fastighetskontoret planerar 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 och tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras utifrån ett hyresgästbehov.

Fastighetskontoret samarbetar med utbildningsförvaltningen som ska hyra lokalerna för att nå bästa möjliga resultat. Tanken är att tillskapa en arbetsplats för cirka 170 medarbetare i öppen planlösning, mötesrum i varierande storlek för mellan 4–12 personer samt ett större mötesrum för cirka 45 personer. På våningsplanen finns även mindre samtalsrum.

Utbildningsförvaltningen hyr i dag kontorslokaler på Hantverkargatan 3A-C, som är i stort behov av underhållsåtgärder. Förslaget innebär att utbildningsförvaltningen får tillgång till en kontorsmiljö som är bättre anpassad till verksamhetens behov. Förändringen innebär även en effektivisering av förvaltningens totala kontorsyta. Tillsammans med lokalerna i hus 05 på Hantverkargatan 2F, Pilträdet 11, skapar inhyrningen förutsättningar för fler framtida lokaleffektiviseringar.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

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. Byggnaden är på 2 176 kvm varav 1 942 kvm är lokalarea. 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 en 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 var nödvändig.



Utdrag från hitta.se

Efter den kommande renoveringen planeras byggnaden inrymma kontorslokaler för utbildningsförvaltningen, som kommer verksamhetsanpassas för utbildningsförvaltningens behov.

Utbildningsförvaltningen hyr i dag kontorslokaler av fastighetskontoret på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, som också är i stort behov av underhållsåtgärder. Cirka 170 medarbetare sitter i lokalerna, som till stor del idag utgörs av mindre arbetsrum för 2-4 personer, vilket inte är optimalt för organisationens behov. I dessa lokaler saknas även andra funktioner, framför allt mötesrum i olika storlekar samt mindre samtalsrum.

De senaste åren har graden av distansarbete bland utbildningsförvaltningens medarbetare ökat. Många medarbetare har dessutom roller som innebär regelbundna verksamhetsbesök i stadens skolor

och begränsad tid på kontoret. Det finns därmed ett behov av att nyttja kontorsarbetsplatserna mer flexibelt.

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. Förändringen innebär även en minskning av utbildningsförvaltningens totala kontorsyta med 221 kvm.

Tidigare beslut

Internt utredningsbeslut, fastighetskontoret, under 2017.

Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden 2018-09-13 (dnr FSK 2018/239). Beslutets inriktning var mot en vårdbyggnad där Region Stockholm skulle förhyra vilket dock aldrig blev av.

Reviderat inriktningsbeslut i fastighetsnämnden 2023-05-23 (dnr FSK 2018/239)

Reviderat inriktningsbeslut i utbildningsnämnden 2023-05-25 (dnr UTBF 2023/503)

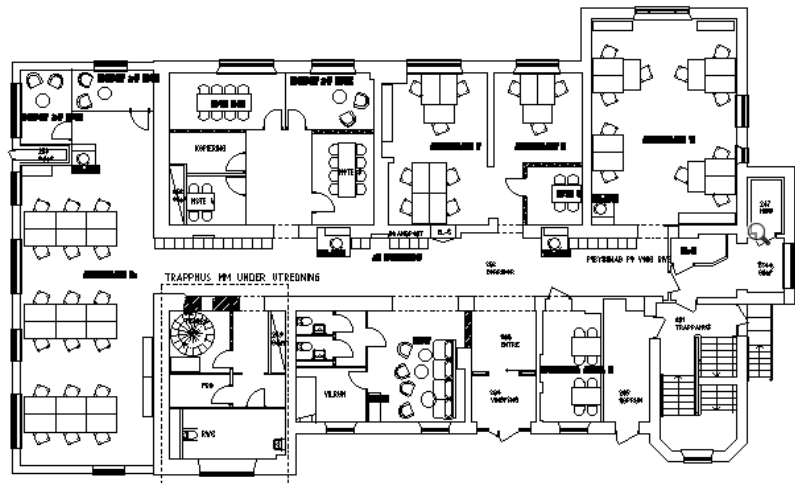
Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med utbildningsförvaltningen. Inom utbildningsförvaltningen har ärendet beretts i samverkan med huvudskyddsombud. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2023-10-11.

Beskrivning av projektet

Den senaste större renoveringen av byggnaden utfördes på 1980-talet och de tekniska systemen, som exempelvis ventilation, el, VA och brand, har nu uppnått sin livslängd. Fastighetskontoret planerar 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 tillskapas i en öppen planlösning liksom ett flertal mötesrum i varierande storlek. På våningsplanen skapas även mindre samtalsrum.



Konceptskiss plan 2

Ventilationssystemet kommer att bytas ut till ett system som tillgodoser hyresgästbehovet utifrån lokalernas tilltänkta verksamhet och användningsområde. Det befintliga elsystemet ska renoveras för att uppfylla myndighetskrav. Värmesystem kommer att rustas upp till gällande byggstandard.

Fastigheten har idag en del tekniska system ihop med andra byggnader, så som el, vatten, värme och kyla. El, vatten och värme kommer att separeras och få egen försörjning, men fjärrkyla kommer troligen fortsatt att matas via Pilträdet 11, hus 05. Detta för att möjliggöra en bättre uppföljning och för att kunna mäta effektiviseringar som görs i projektet.

Sedan inriktningsbeslutet har djupare undersökningar gjorts och i samband med dessa har det upptäckts att takets ytskikt är i behov av byte. Markfukt har utretts och visat sig ha förhöjda värden. Detta kommer att tas om hand med ett ventilerat golv i källarplan. Dessa åtgärder är omhändertagna i projektramen.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. En antikvarisk sakkunnig från Stadsmuseet har varit med under hela projekteringen och kommer fortsatt vara med under genomförandefasen.

Arbetsmiljö

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

Jämställdhet och jämlikhet

I ombyggnaden ingår att skapa könsneutrala utrymmen för att främja jämställdhet och jämlikhet.

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och har som mål att skapa en bättre energieffektivitet genom att byta ut äldre installationer mot nya, mer energibesparande alternativ. Då huset nu är stomrent är tanken att återbygga med material som följer dagens krav enligt byggvarubedömningen (BVB) och som också har en positiv påverkan på husets klimat. Ambitionen är att det långsiktigt ska leda till minskade drift- och underhållskostnader. Alla material kontrolleras enligt byggvarubedömningen. Återbruk görs där så är möjligt, till exempel kommer stora glaspartier med dörrar som idag avgränsar kontorsyta från trapphus att återbrukas.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok ”Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018–2023”. En tillgänglighetskonsult har varit delaktig genom hela projekteringen för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfyllts.

Investeringens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Byggnaden anpassas för utbildningsförvaltningen och är en effektivisering av förvaltningens totalyta.

Med ny teknik förväntas energieffektivisering uppnås genom återvinning vid uppvärmning av lokaler. Ett minskat servicebehov efter renovering kommer leda till kostnadseffektivisering gällande drift- och underhållskostnader.

Utbildningsförvaltningens mål med projektet är att få ändamåls-
enliga och kostnadseffektiva lokaler med en god arbetsmiljö.

Lokalerna planeras utifrån ett flexibelt nyttjande, utan personliga arbetsplatser, med en väsentligt större variation av rum än dagens kontorsmiljö på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3.

Den ökade tillgången till mötesrum innebär även en förbättring för utbildningsförvaltningen som helhet, då dessa kan samnyttjas med utbildningsförvaltningens kontorsarbetsplatser på Hantverkargatan 2 F, hus 05, Pilträdet 11. Utbildningsförvaltningen lämnar lokalerna på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, i samband med genomfört projekt och därmed upphör det hyresförhållandet.

Parallellt med inhyrningen av lokalerna genomför utbildningsförvaltningen en översyn av det totala nyttjandet av befintliga kontorslokaler på Hantverkargatan 2 F, hus 05, Pilträdet 11. Målet är ett mer effektivt lokalnyttjande genom ett mer flexibelt arbetssätt. Utbildningsförvaltningen har i dag även kontorsarbetsplatser på Lövholmsvägen i Liljeholmen, på Fleminggatan samt Hornsgatan. Ett effektivare nyttjande av lokalerna på Hantverkargatan kan på sikt också innebära ett minskat behov av andra lokaler.

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 arbete möjliggörs i moderna ändamålsenliga lokaler.

Projektets genomförande bidrar även till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden, då byggnadens energivärden kommer att minska med hjälp av 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 långsiktig hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och utbildningsförvaltningen.

Preliminär Tidplan

Genomförandebeslut	Q4 2023
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q1 2024
Produktionsstart	Q1 2024
Projektavslut	Q1 2025
Tillträde hyresgäst	Q1 2025

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret en praxis om att beloppen i investeringsbeslut sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Projektet kommer att medföra en ökad hyreskostnad för utbildningsnämnden, då det handlar om att genomföra verksamhetsanpassningar till kontor som uppfyller önskad funktionalitet och dagens arbetsmiljökrav. Hyressättningen utgår ifrån en kostnadsbaserad hyra med fastighetskontoret som hyresvärd och utbildningsförvaltningen som hyresgäst. Utbildningsförvaltningens nuvarande lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, är nästa etapp i en mer omfattande upprustning av fastigheter på Kungsholmen, som är nödvändiga utifrån lokalernas nuvarande skick. Det kommer att innebära ökade hyresnivåer även om utbildningsförvaltningen stannar kvar i nuvarande lokaler. Genom detta projekt effektiviseras utbildningsförvaltningens totala kontorsyta och förvaltningen undviker den evakueringen som annars skulle vara nödvändig. Även en kostnad för fastighetskontoret vid en evakuering undviks.

Hyresnivån, som redovisas i bilaga 1, bedöms minska något per år från 2026, vilket beror på att komponentavskrivningarna är större än indexhöjande kostnader.

Utöver grundhyran betalar utbildningsförvaltningen ett kvadratmeterbaserat hyrestillägg som regleras i hyresavtalet. Tillägget omfattar el, värme, kyla, lokalservice och sophantering. För lokalerna på Hantverkargatan 3A-C betalar förvaltningen i dag cirka 925 000 kronor per år för detta hyrestillägg. Det nya tillägget blir cirka 920 000 kronor för det första helåret 2026. Förbrukningen är schabloniserande baserad på tidigare år och kommer på sikt sannolikt att sjunka när den verkliga förbrukningen av el, värme med mera följs upp.

Risker

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

Risk	Åtgärdsförslag/kommentar
Radon och fukt i mark	Installation av ventilerat golv.
Bristfälliga underlag för ledningar i mark	Noggrannare utredning görs under genomförandet.

Möjligheter

Genom utbildningsförvaltningens flytt till hus 06 på Hantverkargatan 2 H, Pilträdet 11, möjliggörs kommande projekt i förvaltningens nuvarande lokaler på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3, som är i stort behov av upprustning.

Projektet möjliggör fler arbetsplatser inom mindre yta och en höjning av byggnadens energiklassning genom energibesparingar som görs med nya tekniska installationer. Något som i sin tur även medför minskade kostnader.

En upprustning av byggnaden bidrar till att kulturhistoriska värden lyfts fram, bevaras och tas omhand på ett bra sätt inför framtiden.

Projektet ger utbildningsförvaltningen möjlighet till ett mer effektivt lokalnyttjade. De nya lokalerna bygger på ett flexibelt arbetssätt utan personliga arbetsplatser. På så sätt kan den totala kontorsytan minska jämfört med idag. Även befintliga kontorslokaler i hus 5 på Hantverkargatan 2 F, Pilträdet 11, ska i framtiden nyttjas mer effektivt genom ett mer flexibelt arbetssätt. Detta ger även möjligheter att på sikt avveckla delar av de externa kontorslokaler som i dag finns på andra adresser.

Förvaltningarnas analys

Fastighetskontoret och utbildningsförvaltningen förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag. Projektet är en del av en större översyn av kontorslokaler på Kungsholmen som planeras inrymma moderna upprustade kontorslokaler för stadens fackförvaltningar och bolag.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med löpande lägesrapport och slutrapport när projektet är avslutat. Rapporterna kommer löpande att delges utbildningsnämnden.

Ärendet kommer för utbildningsnämndens del att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 14 november 2023. Utbildningsnämndens funktionshinderråd kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 15 november 2023.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Anders Kindberg
Fastighetsdirektör
Fastighetskontoret

Bilaga

Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör	2023-11-15
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-11-15