

Handläggare
David Vazquez Rico
Telefon: 08-50827008**Till**
Fastighetsnämnden
2025-09-30

Renovering av Stadshustornet, Eldkvarnen 1

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt *Renovering av Stadshustornet, Eldkvarnen 1*, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en projektutgift redovisad i bilaga 1.

Sammanfattning

Stockholms stadshus, invigt 1923, är en av Sveriges mest kända byggnader och en symbol för Stockholm. Koppartaket och tegelfasaden i det ikoniska Stadshustornet, även benämnt Stora tornet, är nu i behov av renovering. De lägre delarna av koppartaket renoverades 1984, men övriga delar av koppartaket samt hela tegelfasaden har i stort sett varit orörd sedan byggnadsåret.

Ställningen som behövs för att genomföra renoveringsarbetena kommer att vara en av de mest komplicerade som rests i Sverige sedan 1970-talet, då den översta delen runt den kopparklädda öppna avslutningen som kröner Stora tornet måste byggas fristående, utan förankring i byggnaden.

I samband med renoveringen av Stora tornet kommer en ny utvändigt ljussättning samt ett nytt askledarsystem att installeras. Båda dessa arbeten omfattar hela byggnaden och ingår i projektet på grund av de synergieffekter som ställningsbygget erbjuder.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

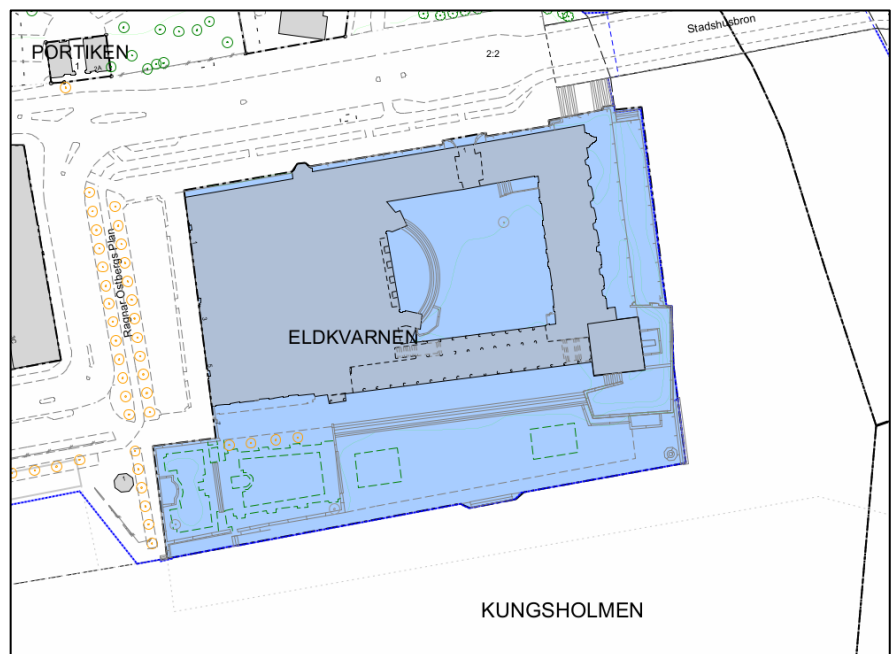
Ärendet

Bakgrund

Stockholms stadshus är en av Sveriges främsta byggnader ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv. Byggnaden invigdes 1923. Arkitekt var Ragnar Östberg som genom nära samarbete med hantverkare och konstnärer skapade en detaljrik helhetsmiljö. Möbler och armaturer är formgivna i symbios med byggnaden och förstärker den genuina karaktären, konsten är varierad och är av yppersta kvalitet.

Hela anläggningen, byggnaden, borgargården och stadshusträdgården utgör riksintresse för kulturmiljövården och anses vara ett nationalmonument.

Stadshuset används främst som arbetsplats för politiker och tjänstemän. Blå hallen och Gyllene salen hyrs ut för prisutdelningar, promotionshögtider, banketter och liknande evenemang. Samtidigt finns en stor efterfrågan från stockholmare och turister att besöka Stadshuset och Stadshusträdgården.

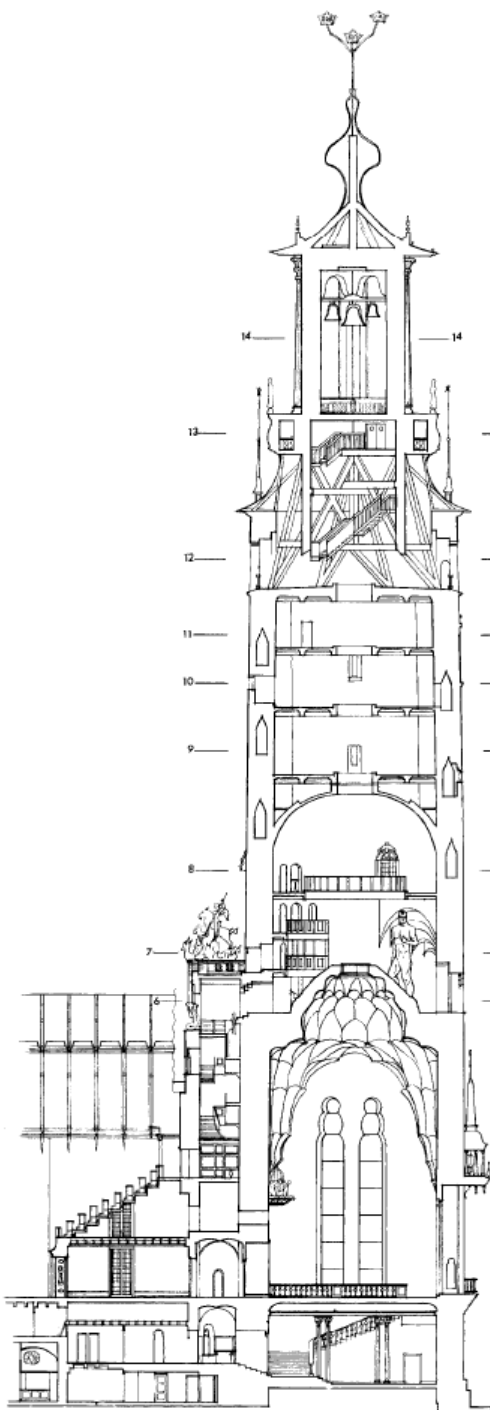


Kvarteret Eldkvarnen 1 (Stockholms stadshus i grått och Stadshusträdgården i blått)

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Stadshustornet, även benämnt Stora tornet, är den del av Stadshuset som Ragnar Östberg lade ner mest arbete på. Inspirationskälla var tornspiran på slottet Tre Kronor. I nedre delen av Stora tornet finns Jungfrutornet med prinsessan som väntar på Sankt Göran, placerad lite högre upp. Från tornmuseet på plan 8 och upp till Tornvinden



Stora tornet, sektion

går en trång gång, Cirkelpassagen, i tornets ytterväggar. I Tornvinden börjar klocktornets träställning, Trätornet. Den kopparklädda öppna avslutningen som kröner Stora tornet kallas Koppartornet.

Stora tornet grundlades ute i vattnet och dess murar reser sig mer än 60 meter upp med en avsmalnande profil. Med Koppartornet som avslutning blir tornet hela 106 meter högt.

Runt det kopparklädda krönet står tre förgyllda kopparstatyer av Aron Sandberg; S:t Nikolaus, S:ta Maria och S:ta Klara som representerar varsin Stockholmsförsamling medan den fjärde skulpturen, S:t Erik, är en kopia av en medeltida träskulptur i Roslags-Bro kyrka. På utsiktsbalkongens lägre del finns i de horisontala kopparfälten orden *Ara vare Gud i höjden, Frid på jorden, Människorna en god vilja* drivna i koppar. Den övre utsiktsbalkongens räcke är försett med typiska Stockholmsmiljöer, drivna i koppar och vettandes åt rätt väderstreck.

På östra fasaden står Sidney Gibsons skulptur Moder och barn i en nisch ovanför fönstret till De Hundrades Valv. Det andra fönstret till De Hundrades Valv, mot söder, har en baldakin av trä som kröns av ett öppet kyrktorn med hög spira. Inne i tornet står ett litet skepp som anspelar på sägnen "Lax, lax, lerbak".

På tornets norra sida finns en balkong med den så kallade Örjansleken, vars förgyllda plåtfigurer av koppar, hämtade från legenden om Sankt Göran och draken, vid bestämda tidpunkter vandrar in och ut från De Hundrades Valv. Balkongen är rikt snidad av trä och dekorationsmålade på undersidan. Runt kanten löper en kapp med tungor och tofsar av koppar.

Tornets största skulptur utgörs av Christian Erikssons förgyllda Sankt Göran och draken högst upp på det så kallade Jungfrutornet som sammanbinder stora tornet och östra fasaden. Den tillfångatagna prinsessan sitter i ett fönster lite längre ner i samma torn.

Stora tornets trappa – av kalksten med väggar och tak av opusats tegel – leder upp till våning fem där toppen till De Hundrades Valv befinner sig. Där ovanför tar tornets olika våningar vid. Först kommer tornmuseet med modellsamlingen från uppförandet av Stadshuset. Runt den uppstickande kupolen till De Hundrades Valv med sin täckta öppning finns gipsmodeller till en stor del av utsmyckningen. Här befinner sig också Gustaf Sandbergs jättelika S:t Eriksskulptur i gips som en gång var tänkt att stå högst upp i tornet. Museirummet har en vid rund öppning i taket och nästa våning är utformad som en gång runt denna öppning. Från det

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

senare rummet leder en dörröppning med en gammal 1600-talsportal av sten till den vindlande Torngången som utan trappsteg sakta stiger uppåt. Gången är utsparad i den tjocka muren och innanför, i tornets mitt, ligger tre stora arkivrum i var sin våning.

Hela tornet är klätt med oputsat tegel, både på väggar, golv och i tak. Högst upp öppnar sig Trätornet med betonggolv och putsade väggar. Här vilar den kraftiga träkonstruktionen till kopparkrönet och härifrån kan man via en trätrappa komma ut på de två utsikt-balkongerna i två våningar. I rummets tak hänger en kraftig hissanordning som användes bland annat för att hissa tornklockorna genom de öppningsbara luckorna som finns i mitten av varje rum mellan De Hundrades Valv och Koppartornet.

Tidigare beslut

Fastighetsnämndens utredningsbeslut *Utredning av inre och yttre underhåll 2021-2025*, daterat 2021-12-14 (dnr FSK 2021/579). Utredningsbeslutet omfattade flera åtgärder som har resulterat i olika projekt, varav Renovering av Stadshustornet är ett av dessa, som därför får ett eget ärendenummer.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret och samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-08-28.

Beskrivning av projektet

Projektet omfattar följande:

- Byte/renovering av de delar av koppartäckningen som inte tidigare bytts.
- Genomgång och komplettering av infästning av statyer.
- Klockornas infästningar.
- Förbättring av arbetsmiljön vid åtkomst till den övre delen av torntoppen.
- Byggåtgärder som förbättrar brandsäkerhet och utrymning.
- Nytt tätskikt på översta betongbjälklaget.
- Renovering av balustraden till Sankt Görans-balkongen.
- Omförgyllning av torntoppen och tre kronor.
- Genomgång av träkonstruktionen, underhåll och eventuella reparationer
- Omfogning av tornets tegelfasad.
- Renovering av fönstren i De Hundrades Valv.
- Renovering av smidet över Birger Jarls grav.
- Restaurering av trädetaljer och måleriarbeten på de två balkongerna som finns på tornet.
- Renovering av urverket.

- Renovering av urtavlan ovanför Örjansleken.
- Omdragning av invändiga elinstallationer.
- Genomgång av VVS-installationer.
- Ny belysning och skyltning i "museet".
- Ny belysning i toppen av kupolen till De Hundrades Valv.
- Ommålning av gjutjärnsräcken och övriga smidesdetaljer.
- Renovering av tre stora arkivrum.
- Komplettering av passersystem.
- Ombyggnad av hiss 1.
- Ombyggnad av sprinklersystemets stigarledning.
- Ny ljussättning till hela Stadshuset.
- Nytt åskledarsystem till hela Stadshuset.

Ställningen som behövs för att genomföra renoveringsarbetena kommer att vara en av de mest komplicerade som rests i Sverige sedan 1970-talet då den översta delen runt Koppartornet – från 60-metershöjden där tegelfasaden slutar upp till Tre kronornas 106 meters höjd – måste byggas fristående, utan förankring i byggnaden.

I samband med att den komplicerade byggställningen finns på plats kommer en ny utvändig ljussättning samt ett nytt åskledarsystem att installeras. Båda dessa arbeten omfattar hela byggnaden och ingår i projektet på grund av de synergieffekter som ställningsbygget erbjuder.

Byggnadsställningen är det enskilt mest kostnadsdrivande momentet i projektet och det är inte ekonomiskt försvarbart att montera ner denna för att exempelvis kunna genomföra ett visst evenemang. Det är förankrat med hyresgästen att byggnadsställningen inte kommer att kunna tas ner förrän renoveringsarbeten är helt färdigställda.

Projektet kommer att påverka både exteriören och interiören av byggnaden. Fastighetskontoret har haft löpande dialog med antikvarier under utredningsfasen för att säkerställa att projektet bidrar till att bevara byggnadens kulturhistoriska värden.

Utredning av alternativa inriktningar

Under utredningsfasen har olika projektomfattningar utvärderats. Koppartaket, tätskiktet i översta betongbjälklag, brandsäkerheten och omfogning av tegelfasaden har alltid varit kärnan i åtgärds-paketet. Övriga åtgärder såsom renovering av fönster, smides- och trädetaljer, omdragning av el- och VVS-installationer, utvändig ljussättning och åskledarsystem har utvärderats i olika nivåer som

alternativa lösningar. Slutligen, och främst med hänsyn till den betydande kostnaden som ställningsbygget innebär, har alternativet som innefattar samtliga redovisade åtgärder valts för att säkerställa att ingen ny byggnadsställning ska behöva uppföras runt Stora tornet de kommande 50 åren.

Sedan utredningsbeslut

Sedan utredningsbeslutet har olika konsulter och konservatorer anlitats för att kartlägga åtgärdsbehoven. En förstudierapport har presenterats där projektomfattningen som redovisas i detta tjänsteutlåtande har förespråkats. Det har även kartlagts, med hänsyn till svårigheterna kring projekteringen av ställningsbygget, att samverkansentreprenad är den mest fördelaktiga upphandlingsformen för projektet.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden.

I stadsplanen är hela kvarteret märkt med Q som innebär att användningen ska vara anpassad till byggnadens kulturvärden.

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöpolicy. Allt material ska kontrolleras enligt Byggvarubedömningen.

Mål och syfte

Projektets mål är att säkerställa byggnadens infrastruktur och väderskydd och samtidigt arbeta enligt vårdprogrammet från 2012 för bevarande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att säkerställa att Stadshustornets väderskydd och infrastruktur håller en god kvalitet och att Stadshuset på så sätt förblir tillgängligt för alla stockholmare som kan ta del av den kulturhistoriska berättelsen som byggnaden erbjuder.

Projektet bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser* genom installationen av den nya utvändiga ljussättningen som, utöver att gestalta byggnaden och dess omgivning, även ska belysa vissa partier av utomhusmiljön som har identifierats i samband med

de trygghetsvandringar som kontoret genomfört tillsammans med hyresgästen.

Kommunikation

Kontoret har avstämningar en gång i månaden med hyresgästen för löpande frågor kring evenemang och övriga hyresgästaktiviteter som kan komma att påverkas av projektet.

Utöver hyresgästen och de verksamheter som genom hyresgästen har tillgång till byggnaden bedöms inte närboende eller övriga verksamheter i området beröras av byggnadsarbeten.

Utöver hyresgästen kommer i synnerhet kulturförvaltningen att informeras när en tidplan för byggnadsställningen är framtagen, så att det årliga evenemanget Nobel Week Lights kan planeras med hänsyn till det.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut	Q3 2026
Produktionsstart	Q1 2027
Projekt klart	Q4 2028
Slutredovisning	Q1 2029

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 redovisas alla kostnader.

Risker och möjligheter

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

Risk/möjlighet	Åtgärdsförslag/kommentar
Ställningen blir mer omfattande än beräknat (förstärkningar översta delen)	Reservmedel finns avsatta i projektkalkylen.
Omfogning av tegelfasaden bli mer omfattande än beräknat.	Reservmedel finns avsatta i projektkalkylen.
Mängden skadat virke under kopparn visar sig vara större än beräknat.	Materialkostnaden är inte stor, däremot är arbeten tidskrävande och tidplanen kan påverkas om denna risk inträffar.

Risk för att två värmesäsonger inte räcker för att genomföra samtliga utvändiga arbeten som behövs (ställningen behöver i så fall vara kvar över vintersäsongen för att kunna färdigställa arbeten våren därpå).	Sannolikheten bedöms som liten, men skulle innebära en betydlig kostnadsökning för projektet.
Risk för ökade kostnader och/eller längre genomförandetid om det krävs en revidering av den inskickade bygglovsansökan för den utvändiga ljussättningen.	Stadsmuseets kulturmiljöavdelning, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret har varit inkopplade under utredningen och framtagning av förslag.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Stockholms stadshus är en av Sveriges främsta byggnadsverk och en symbol för Stockholm. Det är en byggnadstekniskt utmanande byggnad som kräver särskilt underhåll för att behålla sitt kulturhistoriska värde. Samtidigt behöver brandsäkerhet, utrymning och arbetsmiljö anpassas med hänsyn till nuvarande myndighetskrav för respektive område.

Med hänsyn till byggnadsställningens kostnad är den föreslagna projektomfattningen den mest fördelaktiga och säkerställer att ingen ny byggnadsställning ska behöva uppföras runt Stora tornet de kommande 50 åren.

Slut

Bilagor

1. 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
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-09-16
Carina Jonsson, Avdelningschef	2025-09-16