

Handläggare
Torgny Westerberg
Telefon: 08-50826836**Till**
Fastighetsnämnden
2026-02-17

Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende
Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler.

Sammanfattning

Pilträdet 11 hus 6 är beläget på Hantverkargatan 2 H på Kungsholmen. Då byggnaden ligger i ett kulturklassat område och även är gulklassat har renoveringen utförts med stor varsamhet och i samråd med Stadsmuseet.

Projektet har utfört en total upprustning av byggnaden. Detta har inneburit att byta ut alla tekniska system såsom el, ventilation och värme. Takets ytskikt har bytts ut och fasader har renoverats samt avfärgats med kulör enligt antikvarie.

Byggnadens befintliga ytor och planlösningar har anpassats för att möjliggöra bättre tillgänglighet och tillgodose brandutrymningskrav.

Fastighetskontoret har samarbetat med utbildningsförvaltningen, som hyr lokalerna, för att nå bästa möjliga resultat. Projektet har tillskapat en arbetsplats för cirka 170 medarbetare i öppen planlösning, mötesrum i varierande storlek för mellan 4 och 12 personer samt ett större mötesrum för cirka 45 personer. På våningsplanen finns även mindre samtalsrum.

Projektet projekterades och byggdes mot miljöbyggnad silver men utan certifiering. Byggvarubedömningen användes genomgående i projektet.

Tidplanen i genomförandebeslutet som angav tillträde i kvartal 1 2025 kunde inte efterlevas. Detta på grund av att rivningsarbetet

blev mer omfattande då det påträffades mer miljöfarligt material än vad miljöinventeringen visade. Entreprenadupphandlingen överprövades, vilket gjorde att produktionsstarten försköts. Hyresgästen kunde påbörja sin verksamhet den 1 september 2025.

Budgeten för projektet var 98 miljoner kronor. Den totala utgiften för projektet uppgår till 74,4 miljoner kronor. Orsaken till det lägre utfallet är en kombination av lågkonjunktur vid anbudstillfället samt en utvärdering med en fiktiv timprislista som gjorde att anbudet hölls nere, likaså timpriserna. Därav blev anbudet kontoret erhöll lägre än kalkylerat. Projektet arbetade även aktivt med riskhantering, vilket gjorde att några av riskerna inte föll ut.



Renoverad fasad.



Renoverad fasad mot Hantverkargatan.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden Pilträdet 11, hus 06, uppfördes som en ny operationsbyggnad, en utvidgning av den kirurgiska kliniken för Kungliga Serafimerlasarettet, och stod färdigt år 1911. Byggnaden är på 2 176 kvadratmeter, varav 1 942 kvadratmeter är lokalarea. Ursprunglig arkitekt var Ludvig Pettersson.

Huset byggdes om år 1930 och byggdes till med fönster 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 övriga förbindelserna mellan byggnaderna i kvarteret.

De senaste åren har byggnaden använts för vårdverksamheter såsom en dialysklinik och en rehabiliteringsmottagning. Även en metadonklinik har inrymts i lokalerna. Särskilt dialysverksamheten har gått hårt åt avloppssystemet, som vid en undersökning upptäcktes ha uppnått sin tekniska livslängd och var i akut behov av att åtgärdas. Vid denna undersökning konstaterades också att ytterligare tekniska installationer såsom ventilation, el och brand också uppnått sin tekniska livslängd och att en total renovering var nödvändig.



Korridor före och efter renovering.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Inriktningsbeslut	FN	2018-09-13	FSK 2018/239
Inriktningsbeslut rev.	FN	2023-05-24	FSK 2018/239
Inriktningsbeslut rev.	UN	2023-05-25	UTBF 2023/503
Genomförandebeslut	FN	2023-11-14	FSK 2018/239

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret har genomfört en genomgående upprustning av byggnadens tekniska installationer, bärande stomme, ytskikt, fasad och tak. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar har anpassats för att möjliggöra bättre tillgänglighet och tillgodose brand-utrymningskrav.

I samband med den tekniska upprustningen har lokalerna anpassats till kontorslokaler för utbildningsförvaltningen. Lokalerna har dimensionerats för cirka 170 medarbetare med ett flexibelt arbets-sätt, vilket motsvarar behovet för samma antal medarbetare som tidigare satt på Hantverkargatan 3 A–C, Glasbruket 3. Cirka 120 arbetsplatser har skapats i en öppen planlösning, liksom ett flertal mötesrum i varierande storlek. På våningsplanen finns även mindre samtalsrum.



Tidigare pentry.



Nytt personalkök.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

*Soffa i korridor.**Personalmatsal.*

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet projekterades och byggdes mot miljöbyggnad silver men utan certifiering. Byggvarubedömningen användes genomgående i projektet.

Energi

Alla tekniska installationer har bytts ut till energieffektivare installationer. Styrning av installationerna gör att energiåtgången kommer att minska.

Antikvariska aspekter

Under hela projektet har Stadsmuseets certifierade sakkunniga i kulturvården (KUL) varit delaktig. Projektet har utförts med varsam renovering. Kulörsättning av fönster och fasader har utförts av sakkunnig med hela områdets karaktär i åtanke.

Tillgänglighet

Certifierad tillgänglighetssakkunnig har varit delaktig under hela projektet. Den tillgänglighetssakkunniga har även slutbesiktigat projektet och givit ett godkänt utlåtande.

Konst

Stockholm konst har valt att se hela Glasbruket och Pilträdet som ett område med ett gemensamt konstprogram. Konstprogrammet visar ambitionen att montera en staty i Glasbruksparken som symboliserar hela området. Därför valde Stockholm konst att inte göra någonting i Pilträdet 11, hus 06.

Riskhantering

Risikanalyser utfördes från början av projekteringen och genom hela projektet. Risker analyserades och åtgärder togs fram för att hantera riskerna. Tack vare en tidig rivningsentreprenad kunde en stor del av inre miljörisker undvikas i huvudentreprenaden.

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 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 drifts- och underhållskostnader.

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål:

- *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla:* Genom att tillhandahålla kontor för stadens verksamhet.
- *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb:* Genom att arbete möjliggörs i moderna ändamålsenliga lokaler.
- *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 långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

Resultat

Resultatet av projektet har fallit väl ut och alla ovanstående mål har uppfyllts.

Måluppfyllelse

Utbildningsförvaltningen har erhållit lokaler som uppfyller deras behov och är arbetsmiljömässigt moderna och ändamålsenliga. Förvaltningen har nu större möjligheter att samnyttja kontorsplatser med sina befintliga lokaler på Hantverkargatan 2 F.

Alla installationer är utbytta till energieffektivare installationer som ska styras på ett effektivt sätt. Drift och underhåll har blivit enklare och kan utföras effektivare.

Tidplan

Tidplanen i genomförandebeslutet som angav tillträde i kvartal 1 2025 kunde inte efterlevas. Detta på grund av att rivningsarbetet blev mer omfattande då det påträffades mer miljöfarligt material än vad miljöinventeringen visade. Entreprenadupphandlingen överprövades, vilket gjorde att produktionsstarten försköts. Hyresgästen kunde påbörja sin verksamhet den 1 september 2025.

Ekonomi

Budgeten för projektet var 98 miljoner kronor. Den totala utgiften för projektet uppgår till 74,4 miljoner kronor. Orsaken till det lägre utfallet är en kombination av lågkonjunktur vid anbudstillfället samt en utvärdering med en fiktiv timprislista som gjorde att anbudet hölls nere och likaså timpriserna. Därav blev anbudet kontoret erhöill lägre än kalkylerat. Projektet arbetade även aktivt med riskhantering, vilket gjorde att några av riskerna inte föll ut.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
6,571	6,748	61,08

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift/inkomst (mnkr)
Byggbkostnad inklusive utredning och projektering	62 000
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	12 400
Index	0
Summa investeringsutgifter	74 400

Investeringsinkomsterna för projektet fördelar sig på utbildningsförvaltningen, som är hyresgäst.

Erfarenhetsåterföring

Projektet valde att utföra en rivningsentreprenad innan förfrågningsunderlaget var färdigprojekterat. Det gav bra möjligheter att upptäcka sådant som annars hade upptäckts under produktionen och skapat större extrakostnader.

Risikanalyser har utförts i alla skeden och gett möjligheter att kunna påverka kostnader och tid.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-02-04
Lars Cha, Avdelningschef	2026-02-04