

**Handläggare**  
Magnus Karman  
Telefon: 08-50827036**Till**  
Fastighetsnämnden  
2026-03-24

## **Renovering av tak, fasad och fönster, hus 05, Pilträdet 11**

Genomförandebeslut

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt *Renovering av tak, fasad och fönster, hus 05, Pilträdet 11* till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.

### **Sammanfattning**

Hus 05 i Pilträdet 11, det ursprungliga Serafimerlasarettet och Sveriges första moderna sjukhus, är i behov av större underhåll. Taket behöver bytas, fasad och fönster behöver renoveras och entrétrappor behöver åtgärdas.

Byggnadens storlek, en av de större i nämndens fastighetsbestånd, innebär att projektet blir en omfattande entreprenad med betydande kostnader för byggnadsställningar och ovannämnda renoveringar.

Byggnaden används i dag av utbildningsförvaltningen, och planeras att fortsätta användas som kontorslokaler av samma hyresgäst för överskådlig framtid.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

## Ärendet

### Historisk bakgrund

Under senare delen av 1600-talet, i området som i dag utgörs av fastigheterna Pilträdet 11, Pilträdet 8 och Pilträdet 12, uppfördes en privatbostad för adelsmannen Edmund Gripenhielm. Den anlades som en så kallad malmgård med huvudbyggnad, flyglar och tillhörande trädgård som vid denna tid låg i stadens utkant.



*Malmgården och dess trädgård, hela vägen fram till den då kallade Clara sjö (nuläge jämfört med 1702 års karta, stockholmskällan.se).*

Efter Gripenhielms död inköptes fastigheten av läkaren Urban Hjärne som inrättade sitt kemiska laboratorium i ena flygeln, ett av de första offentliga i världen. I södra flygeln inrymdes Christopher Polhems berömda Laboratorium Mechanicum.

År 1749 förvärvades malmgården av Sundhetskommisionen, som hade till uppgift att modernisera sjukvården i Stockholm. Förvärvet innebar omfattande ombyggnader och anpassningar till nya vårdverksamheter. Carl von Linné ordnade trädgården och hans arbete togs sedan över av Peter Jonas Bergius som senare flyttade verksamheten till det som i dag är Bergianska trädgården.

Serafimerlasarettet invigdes år 1752 och blev då Sveriges första moderna sjukhus. Längre var det landets enda sjukhus. Byggnaden utvecklades successivt fram till sin nuvarande utformning genom tillbyggnader under 1700- och 1800-talen och bedrev utbildning inom vård, medicin och kirurgi.



*Hus 05, Serafimerlasarettet, 1855 års karta (stockholmskällan.se).*

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

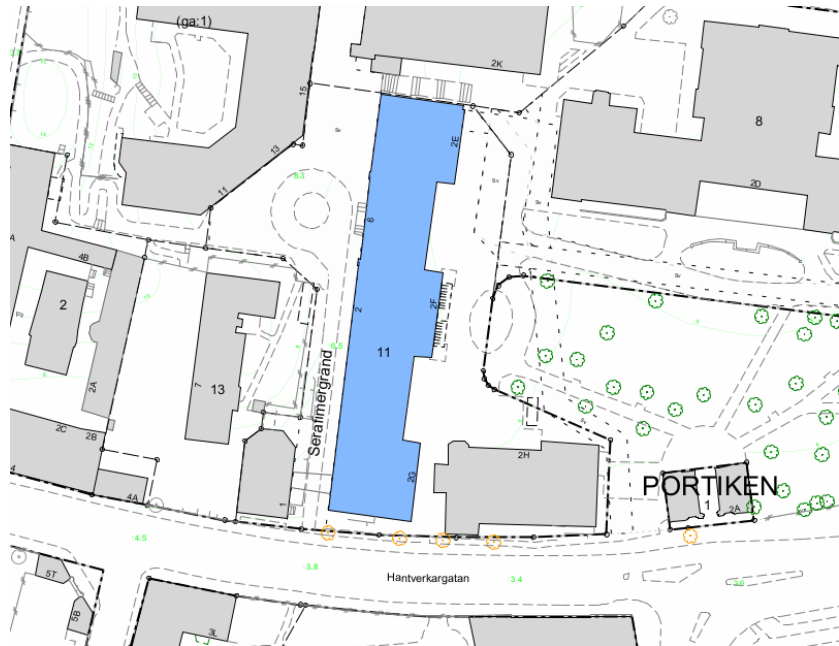
Under en intensiv utbyggnadsperiod åren 1889–1893 utökas Serafimerlasarettet med ett flertal byggnader, bland annat den nuvarande Serafens vårdcentral (Pilträdet 8), och den då kallade Polikliniken (Pilträdet 12).



*Kvarteret Pilträdet, utsnitt ur 1899 års karta.*

Hus 05 är markerat med grönt i stadens klassificeringskarta, vilket innebär att det bedöms ha särskilda kulturhistoriska värden. Värdet kan knytas till flera perspektiv, såväl vård- och utbildningshistoriska som arkitekturhistoriska.

Som Sveriges första moderna sjukhus har Serafimerlasarettet haft betydelse för utvecklingen av offentlig sjukvård och introducerade undervisning i medicin. Anläggningen speglar förändrade synsätt på vård och välfärd. Vidare visar anläggningen en lång byggnadshistorik och rik arkitekturhistoria från sent 1600-tal till 1900-tal där samtliga byggnader speglar sin tillkomsttid och tidens behov. Platsen har varit betydelsefull för vetenskap och utbildning, bland annat genom Urban Hjärnes laboratorium, Carl von Linné, Bergium och Polhems Laboratorium Mechanicum.



*Hus 05, del av fastigheten Pilträdet 11.*

### Nulägesbeskrivning

I dag förhyr utbildningsförvaltningen samtliga lokaler inom byggnaden. Verksamheten förväntas kunna fortsätta under byggtiden med mindre störningar.

Det yttre skalet av hus 05, det ursprungliga Serafimerlasarettet, har ett betydligt behov av renovering. Putsen i samtliga fasader, i synnerhet vid takfötterna, är i stort behov av renovering. Många fönster är i dåligt skick och det läcker in på flera ställen, främst vid den översta våningen. Taket har uppnått sin tekniska livslängd och en renovering är inte ett alternativ, utan hela taket behöver läggas om.

Fasadens kulör följer inte den ursprungliga gestaltningen för kvarteret. I samband med fasadrenoveringen finns det möjlighet att återställa fasadens ursprungliga kulör. Även fasadens belysningsarmaturer avviker från den ursprungliga gestaltningen, och ett förslag har tagits fram tillsammans med Stadsmuseet för att byta ut dem som en del av återställningen av byggnadens kulturhistoriska värde.

Byggnadens storlek innebär att projektet blir en omfattande entreprenad, med betydande kostnader för byggnadsställningar, omläggning av tak och renovering av fasad och fönster. Hus 05, med sina dryga 7 000 kvadratmeter BTA, är en av de 15 största byggnaderna i nämndens fastighetsbestånd om man bortser från idrottsfastigheter.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

## Tidigare beslut

Den 9 september 2022 togs genomförandebeslut på fastighetskontoret enligt delegation.

Under detaljprojekteringen har åtgärdsbehovet visat sig vara mer omfattande än beräknat, bland annat har det kartlagts att taket behöver läggas om i sin helhet. Projektet har ändrat inriktning med ökad omfattning och därför behöver ett nytt genomförandebeslut tas i nämnd.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

I enlighet med stadsledningskontorets *Anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt* bereds ärendet direkt som ett genomförandebeslut med hänsyn till projektets investeringsvolym och de ingående åtgärdernas karaktär.

## Beskrivning av projektet

Byggnadens yterskal ska renoveras. Fasad, fönster, tak, ytterdörrar, entrétrappor och marklutningar ska åtgärdas, huvudsakligen enligt detaljbeskrivning nedan.

### Fasader och tak:

- Fasadputs renoveras och hela fasaden putsas om.
- Samtliga fönster och ytterdörrar renoveras och målas om.
- Droppbleck ses över och justeras på fasad och fönster.
- Taket läggs om i sin helhet.
- Fasadbelysningen byts ut enligt framtaget förslag för återställning av kulturhistoriska värden.

### Entréer:

- Huvudentrés stentrappa demonteras och återmonteras för att avhjälpa vatteninträngning och pågående sättning.
- Marklutningen vid den tillgängliga entrén under huvudtrappan ändras så att det blir fall bort från byggnaden.
- Stensättning i övriga entréer renoveras.

### Dagvattenhantering:

- Tätskiktet i byggnadens grund mot Serafimergränd ska utredas för att kartlägga eventuella åtgärdsbehov.

## Hållbarhet och kvalitet

### Antikvariska aspekter

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Kontoret har haft löpande dialog med Stadsmuseet under utredningsfasen för att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras och där det är möjligt återställs, exempelvis genom att fasadens kulör och belysning ändras så att de överensstämmer med kvarterets ursprungliga gestaltning.

### Miljökonsekvenser

Installation av solceller har utvärderats i detta projekt men valts bort eftersom det inte finns bra förutsättningar för en lönsam anläggning.

### Investeringsens mål och syfte

Projektets mål är att säkerställa byggnadens väderskydd och samtidigt bevara och om möjligt återställa byggnadens kulturhistoriska värden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd* genom att säkerställa att nämndens byggnader som används som kontorslokaler åt stadsinterna hyresgäster har en god förvaltning och underhållsplan inom överskådlig framtid.

Projektet bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning* genom användning av effektiva transporter och arbetsmaskiner, vilket krävs i upphandlingen av entreprenaden.

### Kommunikation

Nuvarande hyresgäst kommer att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet under byggtiden. Projektet har en kommunikationsplan för samordning med hyresgästen.

### Tidplan

Genomförandebeslut	Q1 2026
Entreprenadstart	Q1 2027
Produktionsstart	Q2 2027
Produktion klar	Q1 2028

## 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 redovisas samtliga kostnader.

## Risker och möjligheter

Nedan redovisas de identifierade större påverkande riskerna för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

Risk	Åtgärdsförslag/kommentar
Försenad tidplan och medföljande merkostnad för markarbeten med hänsyn till att byggnaden befinner sig i fornminnesmark	Reservmedel finns avsatt i projektkalkylen
Renoveringsbehovet i fasadputsen visar sig vara större än beräknat	Reservmedel finns avsatt i projektkalkylen
Förseningar i projekt-tidplanen om den pågående bygglovsansökan inte blir godkänd	Låg risk då ansökan har beretts i nära samarbete med Stadsmuseet

## Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret förordar att projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Med hänsyn till att byggnaden är tilltänkt att användas som kontorslokaler åt stadsinterna hyresgäster inom överskådlig framtid, bidrar denna investering till att uppfylla kontorets uppdrag, en långsiktig god förvaltning av nämndens fastighetsbestånd.

## 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	2026-03-11
Carina Jonsson, Avdelningschef	2026-03-11