

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

Renovering av fasad och fönster, hus 07, Pilträdet 11

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt *Renovering av fasad och fönster, hus 07, Pilträdet 11* till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.

Sammanfattning

Hus 07 i Pilträdet 11, Serafimerlasarettets operationshus byggt i slutet på 1800-talet, är i behov av större underhåll. Fasad, fönster, tak, ytterdörrar och entrétrappor behöver renoveras.

Byggnaden har även identifierats som sårbar för vatteninträngning vid extrema väderförhållanden, vilket behöver åtgärdas.

Byggnaden förhyrs av Kungsholmens stadsdelsförvaltning som bedriver kontor, storkök och förskola i där.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

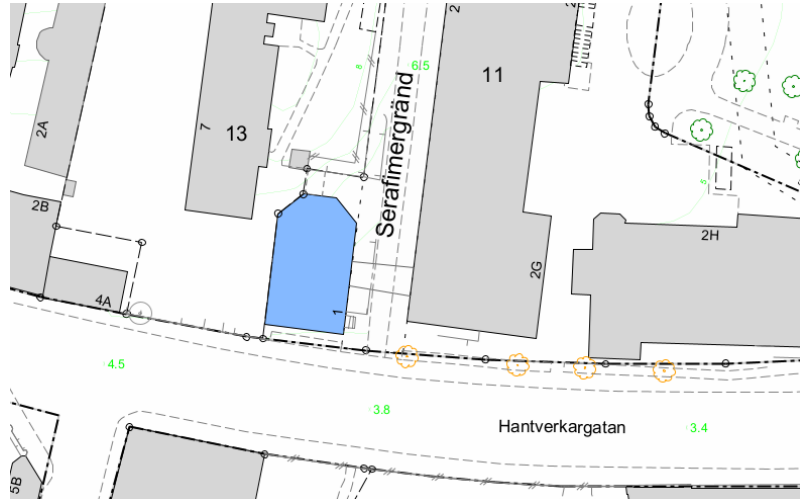
Historisk bakgrund

Byggnaden, som i dag benämns hus 07 i fastigheten Pilträdet 11, kallades ursprungligen för Operationshuset och uppfördes i slutet av 1800-talet under en intensiv byggnadsperiod för utökning av Serafimerlasarettet, Sveriges första moderna sjukhus.

Byggnaden är ritad av Axel Kumlien, som har haft en central roll för svensk sjukhusarkitektur. Den stod klar 1893 och fungerade initialt som ett specialiserat operationshus.

Under 1900-talet minskade Serafimerlasarettets roll i takt med tillkomsten av nya större sjukhus, och verksamheten som sjukhus betraktad avvecklades slutligen 1980. Vissa av byggnaderna i

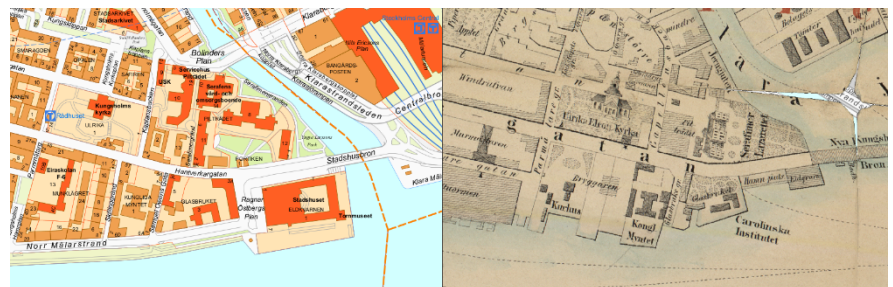
kvarteret, bland annat den nuvarande Serafens vårdcentral som byggdes samtidigt som hus 07 Operationshuset, används fortsatt för vårdändamål. Hus 07 används i dag som bland annat kontorslokaler åt stadsinterna hyresgäster.



Hus 07, del av fastigheten Pilträdet 11.

Byggnaden är markerad med grönt i stadens klassificeringskarta, vilket innebär att den 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 området en lång 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.



Till höger Serafimerlasarettet på 1855 års karta innan ombyggnaden i slutet av 1800-talet då sjukhuset utökades med flera byggnader, bland annat den nuvarande Serafens vårdcentral och hus 07 Operationshuset (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

Nulägesbeskrivning

Det yttre skalet av hus 07 är i 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. Även taket är i behov av en delvis renovering.

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.

Byggnaden har identifierats som sårbar för vatteninträngning i markplan vid skyfall. För att förebygga eventuella skador vid dessa extrema väderförhållanden har ett åtgärdsförslag tagits fram som innebär dels ändring av marklutning från entrén ut mot Serafimergränd – samtidigt som man tar hand om den befintliga murens renoveringsbehov – dels åtgärd av brunn och trappa ner till källaren för att förhindra vatteninträngning.

Byggnaden förhys av Kungsholmens stadsdelsförvaltning som bedriver kontor, storkök och förskola där. De ska sitta kvar under byggtiden och samordning sker med dess verksamhet.

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.

Tidigare beslut

Den 7 februari 2024 togs genomförandebeslut av fastighetskontoret enligt delegation.

Under detaljprojekteringen har åtgärdsbehovet visat sig vara mer omfattande än beräknat och genomförandebeslutet behöver därför fattas i nämnd.

Beskrivning av projektet

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

Fasader och tak:

- Fasadputsen renoveras och hela fasaden putsas om.
- Samtliga fönster och ytterdörrar renoveras och målas om.
- Droppbleck ses över och justeras på fasad och fönster.
- Takavvattningen byts ut.
- Fasadbelysningen byts ut enligt framtaget förslag för återställning av kulturhistoriska värden.

Dagvattenhantering:

- Gavel mot Hantverkargatan, ny dagvattenbrunn och asfaltering för att uppnå rätt fall bort från fasaden.
- Källartrappa demonteras och sätts om. Åtgärder utförs för att inte vatten ska rinna ner. Befintlig brunn i trappa, ur drift i dagsläge, återställs.
- Marklutning under ramp på baksida mot gården ändras så att det blir fall bort från fasaden.
- Felaktigt förlagda stuprör leds om till dagvattennätet.
- Fönster som ligger nära markplan åtgärdas för ett bättre väderskydd.
- Fuktskadade fönsternischer i källaren återställs.
- Dagvattenledningar runt huset spolats och rensas.

Entréer:

- Huvudentrés portik av sten och puts renoveras.
- Mur vid huvudentré plockas ner och renoveras.
- Murens utsida putsas om.
- Marklutningen vid huvudentrén ändras så att det blir fall bort från byggnaden.

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

Projektet kommer bland annat avhjälpa brister som har identifierats under kontorets risk- och sårbarhetsanalyser inför extrema väderförhållanden.

Installation av solceller har utvärderats men valts bort eftersom takets utformning inte ger bra förutsättningar för en lönsam anläggning.

Investeringens 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*, dels genom klimatanpassningar som ska avhjälpa risker identifierade i de risk- och sårbarhetsanalyserna som fastighetskontoret har genomfört, dels 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.

Förutom hyresgästen i byggnaden kommer förskoleverksamheten i byggnaden bredvid att påverkas under byggtiden. Projektet kommer att ha en särskild dialog med den berörda hyresvärden (SISAB) och deras hyresgäst (förskolan).

Tidplan

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

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. Projektets investeringsvolym beräknas bli mindre än 50 miljoner kronor.

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
Försenad tidplan och medföljande merkostnad p.g.a. samordning med förskoleverksamheten i byggnaden bredvid	Reservmedel finns avsatt i projektkalkylen
Renoveringsbehovet i fasadputsen visar sig vara större än beräknat	Reservmedel finns avsatt i projektkalkylen
Förseningar i projekttidplanen 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