

Protokoll 3/2026

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 21 april 2026 kl. 16:30-16:45, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Henrik Virro (M) Vice ordförande
Anders Österberg (S)
Emilio Reyes Ludwig (S)
Ingela Edlund (S)
Martin Hansson (MP)
Therese Lindström (M)
Theréz Randquist (M)
Sergej Salnikov (SD)
Hansi Karppinen (L)
Elinor Odeberg (S) ersätter Alma Carlsson (S)
Jimmy Gigg Lundin (S) ersätter David Persson (S)
Vanja Knocke (V) ersätter Alexandra Mattsson (V)
Mats Rydelius (M) ersätter Frank Hojem (C)

Ersättare

Frida Punar (S)
Linn Hilda Lamberg (V)
Roger Söderberg (M)
Julian Kroon (SD)
Lovisa Hedin (KD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Lars Cha Avdelningschef
Olga Ekstam Avdelningschef
Carina Jonsson Avdelningschef
Fabian Lind Nämndsekreterare
Camilla Silfverling Avdelningschef
Sherif Zakhour Borgarrådssekreterare
Reza Etemad Personalföreträdare

Justerare

Anders Österberg, Henrik Virro

Datum för justering

2026-04-28

Paragraf

§11

Sekreterare

Fabian Lind

§ 11**Nya lokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, Spelbomskan 3 och 17. Utredningsbeslut**

FSK 2026/90

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Nya lokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 8 miljoner kronor.

Reservation

Samtliga ledamöter för Moderaterna reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Hansi Karppinen (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

1) Anders Österberg m.fl. (S), Vanja Knocke (V), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Att fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Nya lokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, Spelbomskan 3 och 17, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 8 mnkr.
3. Att fastighetskontoret inför inriktningsbeslutet redovisar en samlad jämförelse av ekonomi, hyreskonsekvenser och verksamhetspåverkan för nuvarande förhyrningar, Cedersdal 5:1 och Spelbomskan.
4. Att fastighetskontoret inför inriktningsbeslutet ska redovisa en marknadsjämförelse mot jämförbara externa

- kontorslokaler i Norra innerstaden samt hur den framtida internhyran förhåller sig till marknaden.
5. Att fastighetskontoret ska säkerställa att den fortsatta utredningen prövar generiska, flexibla och samnyttjade kontorslösningar samt redovisar en tydlig stoppunkt om tekniska, antikvariska eller ekonomiska förutsättningar gör projektet oproportionerligt dyrt.
 6. Att därutöver anföra följande:

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning behöver ändamålsenliga och samlade lokaler efter sammanläggningen av Östermalms och Norrmalms stadsdelsnämnder. Det är rimligt att staden prövar om delvis vakanta lokaler i det egna beståndet kan användas bättre, särskilt när byggnaderna samtidigt har betydande behov av teknisk upprustning. Spelbomskan 3 och 17 är kulturhistoriskt värdefulla byggnader i ett centralt läge och kan, rätt hanterade, bli en långsiktigt användbar lösning.

Samtidigt är detta inte det första lokalspåret för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. Fastighetsnämnden har redan behandlat Cedersdal 5:1 som nytt förvaltningskontor, inklusive utredningsbeslut och utredningsmedel. När staden nu går vidare med ett nytt alternativ måste nämnden få en tydlig redovisning av varför Cedersdal-spåret inte kunde fullföljas, vilka kostnader som hittills har upparbetats och vilka lärdomar som förs över till arbetet med Spelbomskan.

Det föreslagna utredningsbeslutet innebär en ny utredningsutgift upp till 8 mnkr och projektet bedöms i detta tidiga skede ligga inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Ett så brett kostnadsspann gör det särskilt viktigt att kommande underlag ger nämnden reell möjlighet att pröva nyttan mot kostnaden. Utredningen får inte bli en transportsträcka till genomförande, utan måste vara ett verkligt beslutsunderlag med tydliga vägval.

Inför inriktningsbeslutet behöver därför hela den ekonomiska bilden redovisas. Det räcker inte att beskriva investeringsvolymen eller den kommande självkostnadshyran var för sig. Nämnden behöver se den samlade konsekvensen för staden och för stadsdelsnämnden: nuvarande hyror, framtida internhyra, kapitalkostnader, drift, underhåll, flytt, inventarier, överlappande hyror, evakueringar, eventuella restkostnader och påverkan på andra berörda verksamheter.

Särskilt viktigt är marknadsjämförelsen. När staden väljer lokaler i det egna beståndet ska det -ske därför att det är strategiskt och ekonomiskt motiverat, inte därför att intern

lokalanvändning slentrianmässigt prioriteras framför provning mot marknaden. Varje internhyra måste tåla jämförelse med externa kontorslokaler i jämförbara lägen. Annars riskerar projektet att förstärka den interna kommuninflation där kostnader flyttas runt inom staden utan att nyttan för stockholmarna ökar.

Byggnadernas höga kulturhistoriska värden och tekniska status gör också att kostnadsrisken behöver hanteras öppet. Antikvariska krav, tillgänglighet, säkerhet, ventilation, hissar, klimatskärm och dränering kan alla vara nödvändiga åtgärder, men de måste särredovisas på ett sätt som skiljer mellan fastighetsåtgärder som ändå behöver göras och verksamhetsanpassningar som följer av just stadsdelsförvaltningens lokalbehov.

Utredningen måste även redovisa konsekvenserna för Svenska Barnboksinstitutet och övriga befintliga eller tillfälliga hyresgäster. Om ytor som i dag används av andra verksamheter behöver tas i anspråk ska alternativa lokaliseringar, kostnader, tidplan och ansvarsfördelning redovisas innan nämnden tar nästa steg. Befintliga verksamheter får inte reduceras till en följdfråga i ett kontorsprojekt.

Lokalerna bör utformas enligt ett modernt FM-perspektiv med generiska, flexibla och modulära ytor. Det innebär arbetsplatser som kan anpassas över tid, samnyttjas mellan funktioner och stödja förändrade arbetssätt utan nya kostsamma ombyggnader. En lösning som byggs för dagens organisation men inte tål morgondagens förändringar riskerar att skapa ny inlåsning och nya lokalkostnader längre fram.

Spelbomskan kan visa sig vara rätt lösning. Men just därför måste utredningen präglas av tydlig styrning, full ekonomisk genomlysning och en verklig möjlighet att ompröva projektet om förutsättningarna inte håller. Stockholmarna ska kunna lita på att stadens fastigheter används effektivt och att varje större lokalbeslut fattas med respekt för både verksamhetens behov och skattebetalarnas pengar.

3) Hansi Karppinen (L) föreslår att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag samt att därutöver anföra följande:

Liberalerna ställer sig positiva till att nyttja förvaltningens bestånd på ett effektivt och ändamålsenligt sätt i enlighet med förslaget.

Vi välkomnar att förvaltningen ser över återbruk och om det inte anses möjligt att återbruka inom den egna fastigheten så går det utmärkt att tillgängliggöra byggdelar mm för externa aktörer och projekt.

I samband med översynen av de tekniska systemen som syftar till att öka energieffektiviteten så uppmanar vi förvaltningen till att även utreda möjligheten till solpaneler/solceller och installera sådana under förutsättning att det är en god investering samt i enlighet med de antikvariska aspekterna, vilka såklart är mycket viktiga att ta hänsyn till givet byggnadens arkitektur, sammanhang och historia.

Beslutsgång

Vice ordföranden Henrik Virro (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av Anders Österberg m.fl. (S), Vanja Knocke (V), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD).

Beslutsgång

Lovisa Hedin (KD) instämmer i förslag från vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M).

Handlingar i ärendet

- FSK 2026/90-1 (Signerad) Spelbomskan, Norra innerstaden - utredningsbeslut
- FSK 2026/90-2 Bilaga 1 Projektdirektiv

Signerat av

Protokollet har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Henrik Virro	2026-04-28
Anders Österberg	2026-04-28