

## Projektdirektiv – Nya lokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, Spelbomskan 3 och 17

Författare: Daniel Svensson



Bild 1. Spelbomskan 3 och 17 är markerade inom röd ring.

## Projektbakgrund

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning har behov av nya och mer ändamålsenliga kontorslokaler efter sammanslagning av Östermalms och Norrmalms stadsdelsnämnder 2023. De nuvarande hyrda lokalerna uppfyller inte verksamhetens krav och försvårar en effektiv och samlad förvaltning.

Ett första alternativ, Cedersdal 5:1, utreddes men bedömdes olämpligt då byggnaden är byggnadsminnesmärkt och därmed starkt begränsad för ombyggnation. I stället utreds nu möjligheten att använda lamellhusen Spelbomskan 3 och 17 på Odengatan bakom stadsbiblioteket.

Byggnaderna har historiskt använts av Stockholms högskola men år 1970 flyttades högskolans institut från Spelbomskan 3 och 1983 flyttades det humanistiska biblioteket från Spelbomskan 17. Byggnaderna har sedan dess haft annan verksamhet. Spelbomskan 17 saknar permanent hyresgäst från cirka 2028 och Spelbomskan 3 kommer delvis att ha mer lediga lokaler när Kulturskolan flyttar ut under 2026.

Båda byggnaderna har betydande behov av teknisk upprustning – bland annat av installationer, klimatskärm och dränering – men bedöms kunna utgöra ett samlat och funktionellt kontor för stadsdelsförvaltningen.

## Beskrivning av projektet

Inom projektet ska det utredas hur byggnaderna behöver anpassas för att skapa ändamålsenliga lokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. Fastighetskontoret ska även utreda vilken omfattning av upprustning som krävs av byggnaderna för att uppfylla verksamheternas behov och skapa en lång kvarvarande teknisk livslängd. Särskild hänsyn i utredning och projektering ska tas gällande tillgänglighet, energioptimering och säkerhetsfrågor kopplat till verksamheten.

Spelbomskan 3 och 17 ligger i ett område med höga värden av markradon. Båda byggnaderna har ett upprustningsbehov. Projektet kommer att innebära omfattande åtgärder på byggnad och tekniska installationer då behovet av upprustning är stort. Därtill kommer anpassningar utifrån verksamhetens behov.

I projektet ska kostnadseffektiviteten utvärderas för föreslagna lösningar. Detta ska utföras som en sammanvägd bedömning av investeringsutgift, driftskostnad samt framtida underhållsutgifter.

Utredningen ska i första hand pröva de förutsättningar som är avgörande för om byggnaderna kan nyttjas som ändamålsenliga kontorslokaler för stadsdelsförvaltningen utifrån verksamhetens krav. Särskilt ska följande analyseras:

1. Om lokalerna kan utformas så att god säkerhet för medarbetare kan uppnås samtidigt som de upplevs öppna och tillgängliga för besökande invånare.
2. Om byggnaderna kan rymma verksamheten vid cirka 60 procents beläggning med lokaler anpassade för aktivitetsbaserat arbetssätt, inklusive tillräckliga ytor för koncentrerat arbete, samarbeten, kreativa möten och sociala ytor. Samt tillräckliga ytor för att kunna ta emot besökande invånare på ett tryggt och välkomnande sätt.
3. Om lokalerna kan uppfylla krav på god fysisk tillgänglighet och användbarhet för både medarbetare och besökare.

Utredningen ska genomföras stegvis med fokus på de tre prioriterade frågeställningarna. För varje del ska göras en övergripande bedömning av genomförbarhet samt en preliminär kostnadsuppskattning för de åtgärder som krävs för att uppfylla kraven.

Om utredningen i någon av delarna visar att kraven inte bedöms kunna uppnås inom byggnadernas förutsättningar, eller att nödvändiga åtgärder bedöms vara orimliga i förhållande till nyttan, ska detta redovisas omgående och utredningen kan avbrytas efter beslut av beställaren (Norra innerstadens stadsdelsförvaltning).

### **Norra innerstadens stadsdelsförvaltnings behov**

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning är i behov av ett nytt förvaltningskontor som stödjer effektiva arbetsflöden och mottagningsfunktioner, samtidigt som de skapar en trygg, tillgänglig och välkomnande miljö för alla som kommer till och vistas i lokalerna. Lokalerna behöver därför möjliggöra professionella möten i miljöer som upplevs trygga, respektfulla och integritetsskyddande. Samtidigt ska de stödja verksamhetens interna aktivitetsbaserade arbetssätt som främjar samarbete mellan olika funktioner och ger god arbetsmiljö för medarbetarna.

För att verksamheten ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt, säkert och tillgängligt sätt behöver lokalerna ge förutsättningar för tydliga och trygga publika miljöer samt en arbetsmiljö för medarbetarna som främjar arbetsglädje, samarbete, kreativitet och utveckling. Detta i enlighet med framtaget funktionsprogram och tillhörande bilagor. Säkerhet och trygghet ska genomsyra både byggnadens utformning och utemiljö, med särskild hänsyn till situationer där medarbetare kan utsättas för en riktad hotbild.

### **Styrande förutsättningar**

Projektet ska ta hänsyn till stadens riktlinjer och gällande lagstiftning. I staden finns bland annat följande policyer och program:

- stadens riktlinjer
- fastighetskontorets tekniska anvisningar
- husets kulturhistoriska klassning
- funktionsprogram med tillhörande bilagor
- stadens miljöprogram 2030
- stadens avfallsplan 2025–2030
- program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029
- vårdprogram
- stadens byggnadsordning och arkitekturpolicy
- stadens program för mänskliga rättigheter.

### **Geografiskt område**

Projektet är geografiskt placerat på Odengatan 57–61 i Vasastan i Stockholm. Fastighetsbeteckningarna är Spelbomskan 3 och 17.



Karta över del av Vasastan med Spelbomskan 3 och 17 markerade inom röd ring.

## Mål och syfte

Projektet syftar till att skapa ändamålsenliga lokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, som stödjer både verksamhetens behov och stadens övergripande fastighetsstrategi. För fastighetsnämnden, som fastighetsägare, innebär projektet att säkerställa att byggnaden får lång livslängd, att nödvändiga tekniska och byggnadsmässiga åtgärder genomförs och att lokalerna används på ett effektivt sätt.

För Norra innerstadens stadsdelsnämnd, som hyresgäst och verksamhet, är målet att skapa en arbetsmiljö som främjar arbetsglädje, samarbete, kreativitet och utveckling samt möjliggör professionella, trygga och tillgängliga möten med invånarna.

Gemensamt är ambitionen att kombinera effektivitet och funktionalitet med respekt för byggnadernas kulturhistoriska värden och att skapa en miljö där både medarbetare och besökare känner sig välkomna och inkluderade. Projektet ska genomföras med ett medvetet ansvarstagande för stadens resurser, vi ska satsa på rätt åtgärder och skapa långsiktigt värde – utan att kompromissa med kvalitet, säkerhet eller verksamhetens behov.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

## Utredningsorganisation

- Norra innerstadens stadsdelsförvaltning är beställare av fastigheternas verksamhetsanpassningar i projektet och verksamhetsbeställare gentemot fastighetskontoret, som i sin tur företräder beställarrollen gentemot byggherre och är projektägare.
- Stadsdelsförvaltningen deltar i arbetet med att precisera verksamhetens krav och behov.
- Projektet ska bedrivas i nära samverkan med stadsdelsförvaltningen, och stadsdelsförvaltningens projektledare involveras i alla relevanta beslut, ställningstaganden och avvägningar under hela processen. Detta gäller särskilt frågor som kan påverka verksamhetens funktion eller medföra kostnadsdrivande konsekvenser.
- Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Projektet kommer att genomföras enligt fastighetskontorets projektprocess.
- Projektet kommer att ha en styrgrupp bestående av representanter från fastighetskontoret, Norra innerstadens stadsdelsförvaltning och stadsledningskontoret.

## Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbetet startas	Q2 2026
Planerat inriktningsbeslut i nämnd	Q2 2027

## Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas, enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede, hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehantering av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utredningsutgiften för projektet bedöms inte kunna rymmas inom den beslutade investeringsplanen för nämnden, utan behöver finansieras genom utökade medel.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

Utgifter för utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut bedöms till 8 mnkr, vilka är inkluderade i den totala prognosen för projektet.

Hyressättningen utgår ifrån en självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och Norra innerstadens stadsdelsförvaltning som hyresgästen.

### Risk, kvalitet och möjligheter

Noterade möjligheter och risker framgår av tjänsteutlåtandet.

### **Risk i samarbete mellan projektorganisation och verksamhet**

**Risk:** Verksamhetens behov och krav beaktas inte tillräckligt i projektets planering och beslut, exempelvis genom att projektet drivs utan tillräcklig delaktighet från stadsdelsförvaltningen som verksamhetsbeställare.

**Konsekvens:** Lokaler och lösningar riskerar att utformas på ett sätt som inte fullt ut stödjer verksamhetens funktionella behov, vilket kan leda till ineffektiva arbetssätt, behov av sena förändringar eller anpassningar samt ökande kostnader och tidsförskjutningar i projektet.

**Orsak:** Otydlig rollfördelning mellan verksamhetsbeställare och fastighetskontoret, eller bristande struktur för att involvera stadsdelsförvaltningen i beslut och avvägningar under projektets gång.

**Riskåtgärd:** Säkerställa en tydlig projektstyrning där stadsdelsförvaltningens roll som verksamhetsbeställare är fastställd och där förvaltningen deltar aktivt i arbetet med kravställning, prioriteringar och beslut. Stadsdelsförvaltningens projektledare ska involveras i alla relevanta avvägningar under projektets gång, särskilt i frågor som påverkar verksamhetens funktion eller kan medföra kostnadsdrivande konsekvenser. Besluts punkter och avstämningar ska struktureras så att verksamhetens behov prövas och bekräftas innan projektet går vidare till nästa steg.

### Kommunikation

Fastighetskontoret ansvarar för att säkerställa en löpande och strukturerad kommunikation med stadsdelsförvaltningen samt för att föra vidare verksamhetens krav och behov till byggherre och extern projektledare. Detta innefattar att tillse att stadsdelsförvaltningen ges relevant information och möjlighet till dialog i frågor som rör projektets planering och genomförande.

All intern kommunikation till medarbetare inom stadsdelsförvaltningen hanteras av stadsdelsförvaltningen.

### Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
[fastighetskontoret@stockholm.se](mailto:fastighetskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm](http://start.stockholm)