

Handläggare
Magnus Karman
Telefon: 08-50826836**Till**
Fastighetsnämnden
2025-06-17

Ombyggnad av Pilträdet 11, hus 06, till kontorslokaler

Lägesrapport 3

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Byggnaden Pilträdet 11, hus 06 är i stort behov av en teknisk upprustning då alla installationer har uppnått sin tekniska livslängd, varför beslut fattades om att utföra en ombyggnation samt att byta ut samtliga tekniska system.

Utbildningsförvaltningen kommer att bli hyresgäst och ärendet har beretts i samråd mellan kontoret och utbildningsförvaltningen.

Sedan föregående lägesrapport har nytt tak monterats och fasad- och fönsterrenovering pågår. Fjärrvärme- och fjärrkyla är även anslutet samt att innerväggar är färdigbyggda för målning.

Slutbesiktning är bokad till den 1 september 2025.

Förbesiktningar kommer att utföras under maj och juni 2025.

Projektavslut är framflyttat cirka ett halvår jämfört med preliminär tidplan i genomförandebeslut. Detta på grund av överprövning av upphandling.

Prognos för den totala investeringen ligger under angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.

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 kvm varav 1 942 kvm är lokalarea. Ursprunglig arkitekt var Ludvig Pettersson.



Pilträdet 11 Hus 06.

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, en rehabiliteringsmottagning och en metadonklinik. Särskilt dialysverksamheten har gått hårt åt avloppssystemet, som vid en undersökning upptäcktes ha uppnått sin tekniska livslängd och nu är i akut behov att åtgärdas. Vid denna undersökning konstaterades att ytterligare tekniska installationer så som ventilation, el och brand också uppnått sin tekniska livslängd och att en total renovering var nödvändig.

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

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Utredningsbeslut på delegation	FSK	2017	
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 kommer att utföra en genomgående upprustning av byggnadens tekniska installationer, bärande stomme, ytskikt, fasad och tak. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas för att möjliggöra bättre tillgänglighet, tillgodose brandutrymningskrav samt effektiviseras.

I samband med den tekniska upprustningen anpassas lokalerna till kontorslokaler för utbildningsförvaltningen. Lokalerna dimensioneras för cirka 170 medarbetare med ett flexibelt arbetssätt, vilket motsvarar behovet för samma antal medarbetare som i dag sitter på Hantverkargatan 3 A-C, Glasbruket 3. Cirka 120 arbetsplatser skapas i en öppen planlösning liksom ett flertal mötesrum i varierande storlek. På våningsplanen skapas även mindre samtalsrum.

Bytet av lokaler innebär att utbildningsförvaltningen får tillgång till en kontorsmiljö som är bättre anpassad till verksamhetens behov. De nya lokalerna möjliggör ett flexibelt arbetssätt utan personliga arbetsplatser, vilken skapar möjligheter till effektivare nyttjande av lokalytan.

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

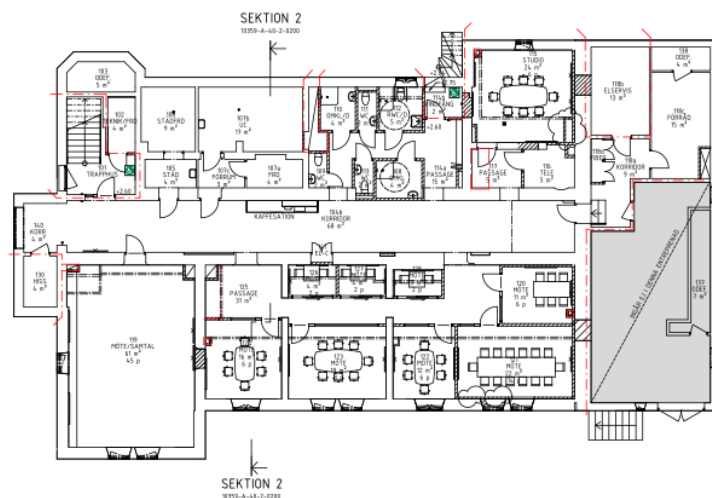
- *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla:* Genom att tillhandahålla kontor för stadens verksamhet.
- *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb:* Genom att arbete möjliggörs i moderna ändamålsenliga lokaler.
- *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning:* Genom att renoveringen bidrar till en

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

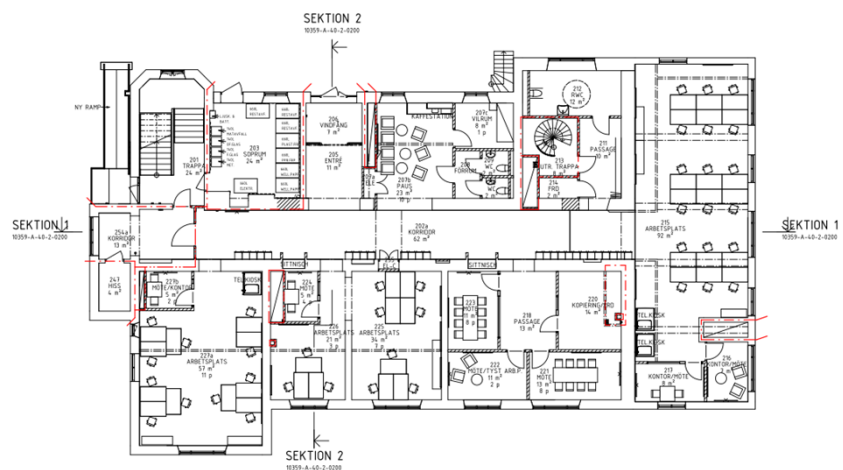
Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

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, samt bidra till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.



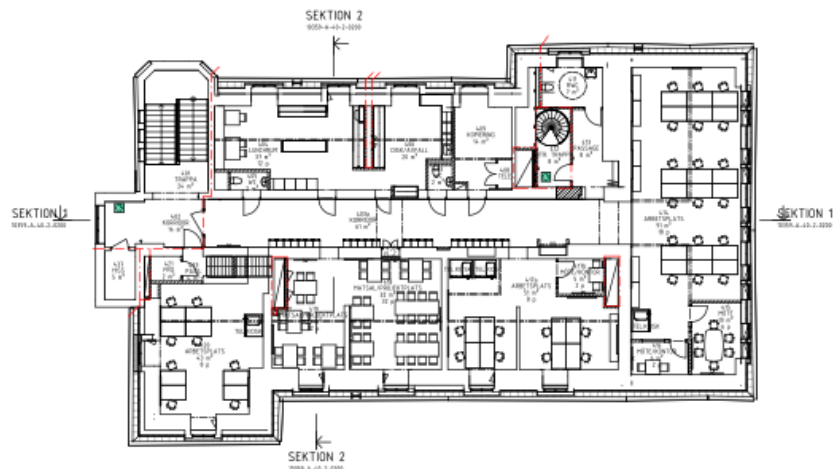
Våning med mötesrum.



Våning med kontor och mötesrum.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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



Våning med kontor och personalmatsal.

Övergripande viktiga händelser

Produktionsarbetet fortgår. Nytt tak är monterat och fasad- och fönsterrenovering pågår. Fjärrvärme- och fjärrkyla är anslutet. Innerväggar är färdigbyggda.

Avvikelser

Inga större avvikelser föreligger till dags dato.

Kommande period

- Undertaksinstallation.
- Målning och mattläggning
- Installationsarbeten

Risker

Inga större risker föreligger.

Tidplan

Slutbesiktning är bokad till den 1 september 2025.

Förbesiktningar kommer att utföras under maj och juni 2025.

Projektavslut är framflyttat cirka ett halvår jämfört med preliminär tidplan i genomförandebeslut. Detta på grund av överprövning av upphandling.

Ekonomi

Prognos för den totala investeringen ligger under angivna investeringsmedel i genomförandebeslut.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med en slutredovisning under kvartal 4 2025.

Slut

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-06-03
Lars Cha, Avdelningschef	2025-06-03