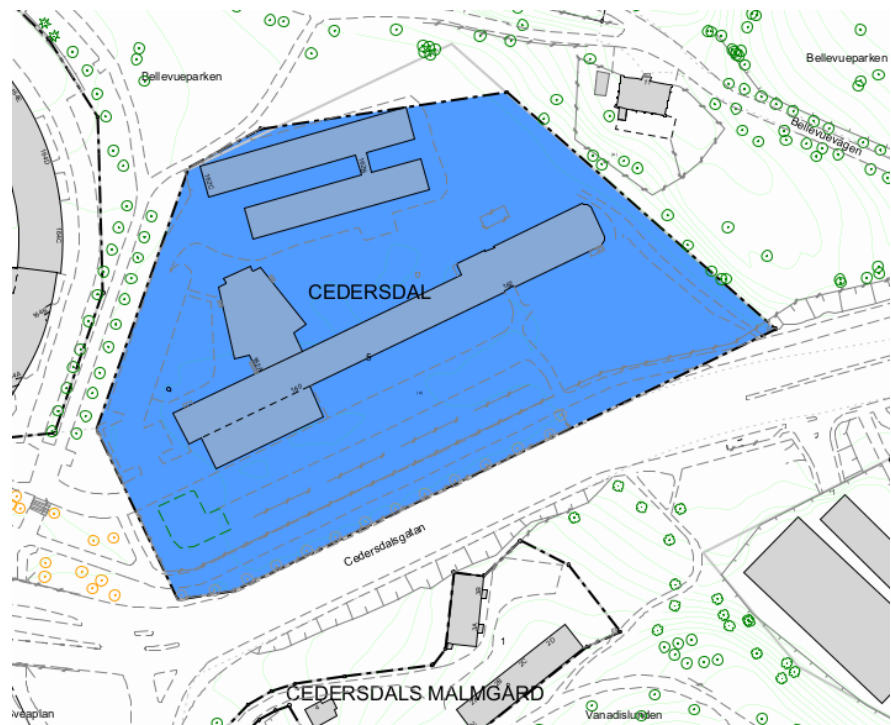


**Handläggare**  
Haris Zaimovic  
Telefon: 0850826962

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-11-26

## Projektdirektiv

### Nytt förvaltningskontor för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, Cedersdal 5:1



*Fastigheten Cedersdal 5:1.*

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

## Projektbakgrund

Den 1 juli 2023 sammanfördes Östermalms och Norrmalms stadsdelsnämnder till stadsdelsnämnden Norra innerstaden. Norra innerstadens stadsdelsnämnd söker efter sammanslagningen en ny kontorslokal. Stadsdelsnämnden hyr för närvarande lokaler från extern hyresvärd och lokalerna uppfyller inte verksamhetens önskemål för en effektiv förvaltning.

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning är i behov av ett kostnads-effektivt och ändamålsenligt stadsdelskontor som uppfyller verksamhetens önskemål om effektiv förvaltning utifrån verksamhetens varierande behov. Ambitionen är att stadsdelsförvaltningen ska vara en arbetsplats med flexibla kontorslösningar för förvaltningens medarbetare. Kontoret ska vara modernt, effektivt och hälsosamt för såväl personalen som för stadens medborgare som besöker byggnaden.

Stadsdelsförvaltningen uppdrag inom socialtjänsten innebär att vissa medborgarbesök av säkerhetsskäl behöver tas emot i specialutformade besöksrum som har skalskydd mot resterande del av byggnaden. Säkerhet är en prioriterad fråga för det nya kontoret.

För att uppfylla stadsdelsnämndens behov samt effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy avser fastighetsnämnden tillskapa ett ändamålsenligt kontor för stadsdelsnämnden. Genom att samla stadsdelsnämnderna kan en ökad samordning och effektivisering uppnås.

## Beskrivning av projektet

Fastigheten Cedersdal 5:1 består av uthyrbar yta om totalt 7 360 kvm (BRA). Detaljplanen för fastigheten är upprättad 15 mars 1935 och anger allmän användning (A). Bygganden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden vilket måste beaktas vid en renovering och anpassning av lokalerna.

Fastigheten ägs av Stockholms stad och är upplåten genom tomträtt till SISAB. Byggnaden är för närvarande vakant. Stockholms universitet hyrde senast byggnaden för att användas för undervisning, kontor och arbetsplats för forskare. Därefter fanns planer på att bygga om byggnaden till en skola, primärt för årskurserna F-6. Dessa planer är numera nedlagda varför byggnaden behöver fyllas med annan för staden viktig verksamhet.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

En inventering av fastigheten genomfördes i mitten av år 2021 där det konstaterades ett stort underhållsbehov och bristande funktionalitet avseende brand och tillgänglighet. Fuktskador och förhöjd fuktnivå har funnits i bland annat hjärtväggar i suterrängplanet, fönsterpartier, fönsterbänkar, golvytskikt och dränering. Asbest har påfunnits vid rörisoleringar. Risk för radon från källare via mellanbjälklag föreligger. Även risk för putssläpp på undersidan av takfoten. Det finns ett behov av underhållsmålning av fönsterpartier. VVS-installationer på rör och luft är från 1995 och i relativt gott skick, men inte anpassade för aktuell verksamhet.

### Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer
- Lag- och myndighetskrav
- Detaljplanen
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Stadens Miljöprogram 2030
- Stadens Avfallsplan för 2025-2030
- Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Kulturhistoriska värden och klassificering

### Mål och syfte

En av fastighetsnämndens huvuduppgifter är att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. Målet är att uppfylla stadsdelsnämndens lokalbehov, skapa ett ändamålsenligt kontor samt att effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy för att minska stadens kostnader för det interna kontorsbehovet. Genom att samla verksamheter som för närvarande är utspridda på olika platser är ytterligare ett mål att ökad samordning och effektivisering uppnås.

Projektet har som mål att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval. Renoveringen bidrar till större energieffektivitet i byggnaden.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

Projektet ska även uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer* genom att förbättra byggnadens energiklass och inomhusmiljö med effektivare luftbehandlings-system och en förbättring av klimatskalet.

Projektet har därutöver som mål att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* via dess verksamhetsområde *Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst* genom att bidra till en ökad sammanhållning och samordning för stadens stadsdelsnämnder och deras stöd- och omsorgs-verksamheter.

Ett ytterligare mål som projektet strävar mot att uppnå är kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla* med fokus mot verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättning att göra ett bra jobb* vilket är en central del i detta projekt med det nya förvaltningskontoret som ska uppfylla kraven på en modern och flexibel arbetsplats för stadens medarbetare.

### **Ekonomi**

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

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 5 mnkr, vilka är inkluderade i den totala investeringsutgiften.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut. Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet ska utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidiga skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med fastighetens förutsättningar samt tidplanen för utredningarnas genomförande.

Under utredningsskedet prövas olika lösningar. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Därefter genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas

sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

### **Möjligheter och risker**

Byggnaden har potential att bli en funktionell och attraktiv arbetsplats för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, men en fördjupad analys av förutsättningarna är nödvändig för att kunna avgöra hur projektet bör hanteras och genomföras ur ekonomisk synpunkt.

Byggnaden är i sitt nuvarande skick inte lämplig att användas som stadsdelskontor. En omfattande ombyggnation måste ske för att komma tillrätta med bland annat miljöproblem, vilket innebär stora ingrepp i huset stomkonstruktion utöver tillkommande anpassningar som krävs för ett modernt, effektivt och hälsosamt stadsdelskontor.

Vikt behöver läggas vid grundliga tekniska utredningar i tidigt skeden. Byggnaden är relativt gammal och underhållsbehovet måste kartläggas under utredningsfasen. Stadens investeringsutrymme är begränsat och stadsdelsnämnden måste kunna hantera den hyreskostnad som blir resultatet efter ombyggnationen. Kostnaden måste vara i relation till nyttan för projektet.

Norr om huvudbyggnaden använder SISAB en uppställningsplats för paviljonger vilka används som evakueringslokaler för andra närliggande skolor. Dessa paviljonger kommer behöva finnas kvar på platsen ett antal år framöver och det stundande utredningsarbetet behöver ta hänsyn till huruvida det är möjligt att fortsatt bedriva skolverksamhet i paviljongerna på ett säkert sätt under en eventuell ombyggnadstid.

### **Möjligheter**

- Nyttja tomställda lokaler i stadens bestånd och avveckla dyra externa förhyrningar för stadens verksamheter.
- Tillvaratagande av byggnadens antikvariska värden vilket bidrar till attraktiva lokaler som kan brukas och vårdas.
- Goda möjligheter att efterleva stadens långsiktiga miljö- och energimål.
- Byggkonjunkturen visar på att återhämtningen inom byggbranschen ser starkt ut vilket bör leda till goda möjligheter till fler anbud under upphandlingen.

### **Risker**

- Långa ledtider i projektprocessen som kan komma att påverkas av diverse politiska beslut eftersom flera olika nämnder är inblandade i beslutsfattningen.

- Antikvariska restriktioner kan bli kostnadsdrivande vid konvertering från utbildnings- till kontorslokaler.
- Osäkerhet kring produktionskostnaderna i tidigt skede.

### **Fastighetskontorets analys**

Fastighetskontoret förordar att projektet utreds i enlighet med presenterat förslag.

### **Plan för uppföljning**

Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut. Fastighetskontoret har för avsikt att återkomma till nämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q4 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