

Handläggare
Pontus Stigeborn
Telefon: 08-50826750

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Nytt förvaltningskontor för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, Cedersdal 5:1

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet för projekt *Nytt förvaltningskontor för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning*.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Nytt förvaltningskontor för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 5 mnkr.
3. Fastighetsnämnden anmäler ärendet till Norra innerstadens stadsdelsnämnd.

Sammanfattning

Den 1 juli 2023 sammanfördes Östermalms och Norrmalms stadsdelsnämnder till stadsdelsnämnden Norra innerstaden. Den nya stadsdelsnämnden söker efter ny kontorslokal. Det alternativ som bedöms tillgodose behoven bäst är den före detta socialhögskolan som ligger inom fastigheten Cedersdal 5:1 vid Sveaplan. Fastighetsnämnden har fått i uppdrag att förvärva fastigheten. Stadsdelsförvaltningen sitter i dagsläget i externa lokaler som inte uppfyller verksamhetens krav på effektiv förvaltning.

Målet med projektet är att tillgodose stadsdelsnämndens behov av ett sammanhållet kontor. Byggnaden ska hyras av stadsdelsnämnden enligt stadens gällande principer för internhyressättning. Hyran som stadsdelsnämnden betalar till fastighetsnämnden kommer att baseras på självkostnadsprincip. En fördjupad analys av förutsättningarna är nödvändig för att kunna bedöma projektets ekonomiska konsekvenser mer detaljerat.

Fastighetskontoret avser att återkomma till nämnden med underlag till inriktningsbeslut under Q4 2025.

Ärendet

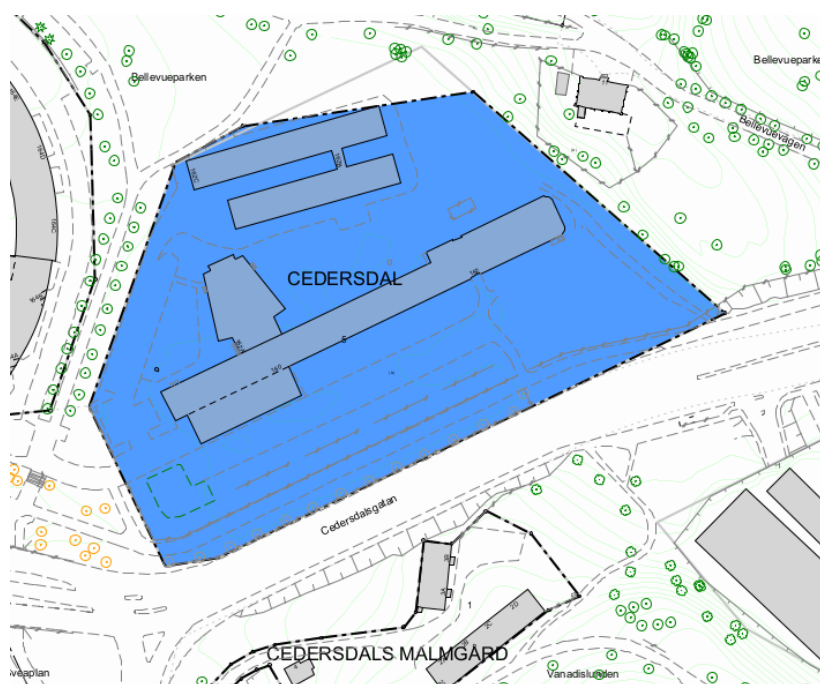
Bakgrund

Den 1 juli 2023 sammanlades Östermalms och Norrmalms stadsdelsnämnder till den nya stadsdelsnämnden Norra innerstaden. Stadsdelsnämnden söker efter ny kontorslokal. Det alternativ som bedöms tillgodose behoven bäst är Sveaplans gymnasium, som ligger inom fastigheten Cedersdal 5:1 vid Sveaplan. Byggnaden har tidigare använts som vuxengymnasium samt av Stockholms universitet. Stadsdelsnämnden hyr för närvarande lokaler från extern hyresvärd och lokalerna uppfyller inte verksamhetens önskemål för en effektiv förvaltning. För att uppfylla stadsdelsnämndens behov samt effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy avser fastighetsnämnden tillskapa ett ändamålsenligt kontor för stadsdelsförvaltningen. Genom att samla stadsdelsförvaltningen kan en ökad samordning och effektivisering uppnås.

Fastigheten och detaljplanen

Fastigheten Cedersdal 5:1 består av uthyrbar yta om totalt 7 360 kvm (BRA). Den ägs av Stockholms stad och är upplåten till SISAB genom tomträtt. Fastighetsnämnden har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att förvärva fastigheten.

Detaljplanen för fastigheten är upprättad 15 mars 1935 och anger allmän användning (A).



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

Byggnaden

Byggnaden vid Sveaplan ritades år 1936 av arkitekterna Nils Ahrbom och Helge Zimdal utifrån dåtidens funktionalistiska idéer och uppfördes ursprungligen till Stockholms högre allmänna läroverk för flickor, Sveaplans gymnasium. Skolan har därefter använts som bland annat vuxengymnasium och av Stockholms universitet, Socialhögskolan.

För närvarande är byggnaden 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.

Byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden, vilket måste beaktas vid en renovering och anpassning av lokalerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret. Framtagandet av en initial behovsanalys inför vidare utredning har skett i samråd med Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 21 oktober 2025.

Beskrivning av projektet

Byggnadens behov av renovering

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 hittats vid rörisoleringar. Risk föreligger för radon från källare via mellanbjälklag. Även risk för putssläpp finns på undersidan av takfoten. Det finns även ett behov av underhållsmålning av fönsterpartier. VVS-installationer på rör och luft är från 1995, i relativt gott skick, men inte anpassade för aktuell verksamhet.

Stadsdelsförvaltningens behov

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning är i behov av ett kostnads- effektivt och ändamålsenligt förvaltningskontor 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 stadsdelsförvaltningens medarbetare 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.

Stadsdelsförvaltningen kommer under utredningsfasen fastslå den totala yta som behöver tas i anspråk för det nya kontoret.

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens *Miljöprogram 2030* som anger klimatmål som ska nås för Stockholms klimatomställning. Ett konkret mål i projektet att skapa en större energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Det ska leda till minskade drift- och underhållskostnader som i förlängningen är skonsammare mot miljön. Möjligheten till installation av solceller kommer att undersökas.

En skyfallsutredning kommer att genomföras under utredningsfasen.

Avfallshantering

Projektet ska följa stadens avfallsplan med syfte att efterleva Stockholms stads beslutade strategi för arbeten inom avfallsområdet.

Antikvariska aspekter

Byggnaden är blåklassad i enlighet med Stadsmuseets klassificeringssystem, vilket innebär att byggnaden anses ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Det kulturhistoriska perspektivet kommer att beaktas under hela projektfasen. I samband med utredningen kommer en kulturhistorisk inventering genomföras.

Byggnaden ingår i riksintresse för kulturmiljövård: Stockholms innerstad. Byggnaden ingår även i delområdet Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården, vilket är nationalstadspark enligt 4 kap. §7 i miljöbalken.

I samband med restaureringen av skolan i november 1995 beslutade länsstyrelsen att Sveaplan läroverk skulle bli byggnadsminne. Detta beslut överklagades och upphävdes ett år senare. En ny byggnads-

minnesutredning pågår för närvarande, vilket innebär att Sveaplans skola kan komma att skyddas som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. Detta innebär även att alla kommande förändringar av Sveaplans skola behöver förankras hos länsstyrelsen.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* och en tillgänglighetskonsult kommer vara delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven uppfylls.

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.

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.

Ytterligare ett 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 stadsdelskontoret som ska uppfylla kraven på en modern och flexibel arbetsplats för stadens medarbetare.

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	Q4 2024
Inriktningsbeslut	Q4 2025
Genomförandebeslut	Q2 2026

Ekonomi

Kontoret har i budget för 2025 fått i uppdrag att påbörja projektet. Det finns en risk för att fastighetskontoret drabbas av en förgävesprojektering om stadsdelen väljer att inte fullfölja projektet.

Fastighetskontoret uppskattar att projektets investeringsvolym enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt och i 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.

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.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Påverkan på stadsdelsnämndens ekonomi

Stadsdelsnämndens hyra kommer baseras på kostnaden för förvärvet samt investeringen för verksamhetsanpassningar som krävs för verksamheten i enlighet med stadens gällande principer för internhyressättning.

Möjligheter och risker

Fastighetsnämnden föreslås gå vidare med ärendet mot bakgrund av dels kommunfullmäktiges beslut om förvärv samt skrivningarna i budget för 2025 som lyder enligt följande: *Fastighetsnämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen och Norra innerstadens stadsdelsnämnd verka för att Sveaplans gymnasium utvecklas till ett nytt förvaltningskontor.*

Fastighetskontoret vill dock erinra om att det för närvarande saknas en formell beställning av arbetet, varpå eventuella förgävesprojekteringskostnader under utredningsarbetet kommer belasta fastighetsnämnden.

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 förvaltningskontor. En omfattande och kostsam 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 tidiga 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 proportionerliga i relation till nyttan av projektet.

Norr om huvudbyggnaden använder SISAB en yta som uppställningsplats för paviljonger, vilka används som evakueringslokaler för andra närliggande skolor. Dessa paviljonger som hyrs av SISAB från extern hyresvärd kommer finnas kvar på platsen ett flertal år framöver. Under förvärvsprocessen av fastigheten behöver hänsyn tas till huruvida det är möjligt att fortsatt bedriva

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

skolverksamhet i paviljongerna på ett säkert sätt under projektets ombyggnadsperiod.

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

Fastighetskontoret avser återkomma till nämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q3 2025.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-11-12
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-11-12