

Handläggare
Haris Zaimovic
Telefon: 08-508 269 62**Till**
Fastighetsnämnden
2025-02-17Emma Frisk
Telefon: 08-508 32 032Kulturnämnden
2025-02-17

Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt *Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4* samt att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift enligt bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Kulturnämndens förslag till beslut

1. Kulturnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av teknisk upprustning av Pelarbacken Större 4 till utgift enligt bilaga 1.
2. Kulturnämnden godkänner hyreskostnaden enligt bilaga 1 som en följd av projekt *Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4* och föreslår att kommunstyrelsen godkänner hyreskostnaden.
3. Kulturnämnden ger kulturdirektören i uppdrag att förhandla och teckna andrahandshyresavtal med Södergården Förening i fastigheten Pelarbacken Större 4, som ska träda i kraft efter att projektet *Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4* slutförts.
4. Kulturnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Pelarbacken Större 4 består av en grönklassad byggnad belägen på Götgatan på Södermalm. Byggnadens lokalyta uppgår till cirka 1 482 kvadratmeter. Projektunderlag från utrednings- och inriktningsfasen visar att byggnaden är i undermåligt skick och i akut behov av renovering. Fastighetskontoret planerar att renovera gårdsbjälklaget samt genomföra en genomgående teknisk upprustning av byggnaden. Befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas utifrån ett framarbetat hyresgästbehov. Genomförande av projektet möjliggör att gällande myndighetskrav, bland annat brandskydd och tillgänglighet, tillgodoses.

Projektekonomin redovisas i bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Pelarbacken Större 4 är en fastighet belägen på Götgatan på Södermalm. Fastigheten består av en byggnad uppförd i mitten av 1700-talet med påbyggnad i början och mitten av 1800-talet. Byggnadens lokalyta uppgår till cirka 1 482 kvadratmeter fördelat på sex våningsplan. Lokalytorna hyrs i dagsläget ut till externa hyresgäster med användningsändamål föreningsverksamhet, butikslokaler samt kontor.

Byggnaden är grönklassad i enlighet med Stadsmuseets klassificeringssystem, vilket innebär höga kulturhistoriska värden. Inredning, snickerier, pardörrar, paneler och kakelugnar finns bevarade från 1850-talet. Byggnaden är en av få i Stockholm med bevarade kakelugnar med ursprunglig placering. Stockholms stad köpte fastigheten 1969 och har sedan dess haft den i sitt bestånd.



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Föreningsverksamheten bedrivs av hemgårdsföreningen *Södergården* som hyrt lokaler inom fastigheten i över 100 år. I dagsläget hyr *Södergården* cirka 1 247 kvadratmeter av byggnadens totala uthyrbara lokalyta.

På markplanet återfinns *Söderbokhandeln* som hyr cirka 110 kvadratmeter butiksytta. Verksamheten, som är en oberoende bokhandel, har bedrivits på Götgatan 37 sedan 1927.

Intill *Söderbokhandelns* lokal ligger *Jascha Stockholm* som är en klädbutik om cirka 80 kvadratmeter. Bolaget har sedan år 2017 varit hyresgäst till fastighetskontoret.

Bredvid *Jaschas* lokal finns *Nya Moc Hårsalong* belägen. Hyresgästen driver frisörsalong inom sin hyreslokal om cirka 45 kvadratmeter. Verksamheten har sedan år 2017 varit fastighetskontorets hyresgäst.

Detaljplanen medger bostads- och kontorsändamål i fem av sex våningsplan. På markplan medges enbart affärslokaler. Befintlig föreningsverksamhet, som för närvarande hyr samtliga våningsplan ovan markplan, tillåts enligt gällande planbestämmelser med förbehållet att det endast får vara föreningen *Södergården* som bedriver verksamhet.

Byggnaden är i stort behov av renovering. Det har inte genomförts några renoveringar sedan slutet av 1970-talet då fasaden renoverades och det invändiga ytskiktet åtgärdades. Ytskikt och fasta installationer har således ett eftersatt underhåll och stora delar av byggnaden uppfyller inte dagens byggstandard och myndighetskrav, såsom brandskydd och tillgänglighetskrav. Byggnaden saknar även tillgång till personhiss.

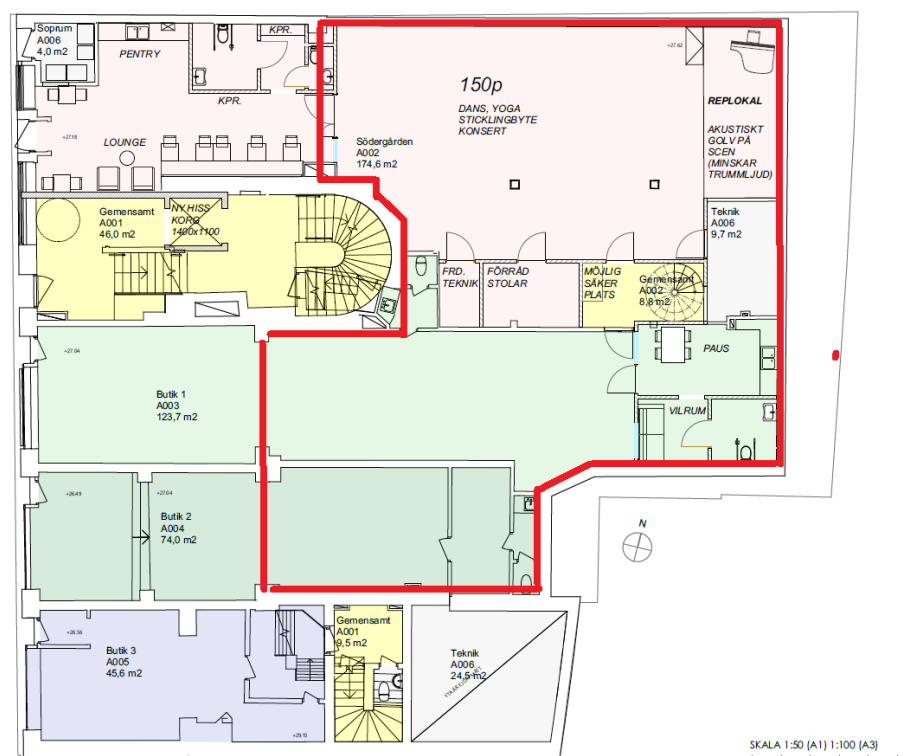
Projektunderlag från utrednings- och inriktningsfasen visar att byggnaden är i undermåligt skick och i akut behov av genomgripande renovering. Detta avser bland annat tak, fasad, fasta installationer, innergårdens bärande stomme och invändigt ytskikt.

Putsfasaden har sprickor, vilket innebär risk att puts släpper och rasar ner mot Götgatan. Stammar för vatten och avlopp är uttjänta och ett stambyte behöver genomföras. Elsystemet är från 1940-talet och kräver en renovering för att erhålla godkänd elrevision och uppfylla det myndighetskravet. Fönster behöver renoveras samt energieffektiviseras med energiglas i innerbåge. Det nuvarande

värmesystemet är bristfälligt och ineffektivt, vilket leder till hög energiförbrukning.

Affärslokalsplanet (markplan), som omfattar alla hyresgäster samt *Södergårdens* samlingssal, betjänas av ett mekaniskt till- och frånluftsventilationssystem (FTX-system). Systemet planeras att bytas ut i samband med renoveringen. För närvarande har inte ventilationssystemet en godkänd OVK-besiktning. Samtliga våningsplan ovan markplan har självdragsventilation som godkänts enligt senast utfärdat OVK-protokoll.

Fastighetens innergård vilar på ett betongbjälklag, byggt år 1926, vars stålbalkar korroderat till sådan grad att hållfastheten dömts ut av sakkunnig. Orsaken är att dagvatten letar sig in från innergården ner i bjälklaget, bland annat via den 1700-talsmur som ligger belägen på innergården. Innergården utgör samtidigt taket till såväl *Södergårdens* samlingssal samt stora delar av *Söderbokhandelns* och *Jascha Stockholms* lokaler.



Bilden illustrerar innergårdens omfattning. Södergårdens lokal (rosa) samt Söderbokhandeln (ljusgrön) och Jascha Stockholm (mörkare grön).

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

På innergården återfinns ett gårdshus som uppfördes år 1931 och som hyrs av Södergården. Byggnaden finns inte med i detaljplanen, vilket innebär att det inte är tillåtet att återuppbygga gårdshuset efter att det rivits i samband med att innergården renoveras.

En akut åtgärd i form av uppstämpling av gårdsbjälklaget har vidtagits. Åtgärden är dock enbart att betrakta som provisorisk till dess att gårdsbjälklaget renoveras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med kulturförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 14 januari 2026.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut i fastighetsnämnden daterat 2020-04-21.

Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden daterat 2023-02-21.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret planerar att renovera innergårdsbjälklaget samt genomföra en genomgående teknisk upprustning av byggnaden. Befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas utifrån ett framarbetat hyresgästbehov. Genomförande av projektet möjliggör att gällande myndighetskrav, bland annat brandskydd och tillgänglighet, tillgodoses.

Den vertikala tillgängligheten säkerställs genom att en tillgänglighetsanpassad personhiss installeras för att göra lokalerna ovan marknivå tillgängliga. Publika ytor inom byggnaden kommer också att tillgänglighetsanpassas i syfte att säkerställa att samtliga besökare som vistas i lokalerna kan nyttja dessa på ett jämställt vis.

Hanteringen av dagvatten, som orsakat skador på bjälklaget, ses över för att säkerställa att brister i vattenledningssystemet åtgärdas i syfte att förebygga vattenskadorna inom fastigheten.

Ventilationssystemet kommer att bytas ut till ett som tillgodoser respektive hyresgästbehov utifrån lokalernas tilltänkta verksamheter och användningsområden. Det befintliga elsystemet har i dagsläget en underkänd elrevision och måste renoveras för att uppfylla dagens myndighetskrav. Värmesystemet kommer att renoveras för att det ska uppfylla dagens byggstandard och myndighetskrav.

Det befintliga gårdshuset på innergården kommer rivas i sin helhet på grund av avsaknad av giltigt bygglov.

För att kunna genomföra projektet behöver hela byggnaden evakueras. Fastighetskontoret för en dialog med samtliga hyresgäster med målsättning att komma överens om lämplig evakuering för respektive hyresgäst.

Sedan inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen har den 18 juni 2025, § 21, uppmanat kulturnämnden att ingå hyresavtal med fastighetsnämnden avseende fastigheten Pelarbacken Större 4. Bakgrunden är att fastigheten står inför en omfattande renovering och att den lokalförvaltande förening som hyr lokaler inom fastigheten därefter kommer stå inför ett nytt hyresförhållande.

I budget 2026 gavs kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med fastighetsnämnden och kulturnämnden utreda om kulturnämnden ska agera förstahandshyresgäst hos fastighetsnämnden, där externa hyresgäster är inom kulturnämndens intressesfär. Utredning görs i samråd mellan stadsledningskontoret, kulturförvaltningen och fastighetskontoret och ska återredovisas senast 30 juni 2026.

Konstruktionen med att kulturnämnden ska vara förstahandshyresgäst i fastigheten Pelarbacken Större 4 är ett pilotprojekt.

Efter renovering ska kulturnämnden hyra den del av lokalen som i dagsläget hyrs ut till hemgårdsföreningen Södergården. Ett avtal tecknas mellan fastighetsnämnden och kulturnämnden, som i sin tur ingår ett hyresavtal med Södergården.

Under inriktningsfasen har systemhandlingar tagits fram med nya planlösningar som har godkänts av hyresgästerna.

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens *Miljöprogram 2030*, vilket anger klimatmål som ska nås för Stockholms stads klimatomställning.

Ett av projektets miljömål är att uppnå högre energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot moderna och mer energibesparande alternativ. Bland annat ses fönsterglas över samt värmesystem i form av radiatorer. Långsiktigt ska miljömålen även leda till minskade drifts- och underhållskostnader.

En miljöinventering har genomförts inom vilken projektet identifierat potentiella miljörisker samt förekomst av farligt avfall som måste hanteras på erforderligt sätt.

Avfallshantering

Projektet ska följa *Avfallsplan för Stockholm 2025–2030* och efterleva stadens beslutade strategi för arbeten inom avfallsområdet.

Antikvariska aspekter

Fastigheten är grönklassad i enlighet med Stadsmuseets klassificeringssystem, vilket innebär att byggnaden har höga kulturhistoriska värden. Det kulturhistoriska perspektivet tas tillvara inför och under renoveringen. Under inriktningsskedet har ett kunskapsunderlag i form av en kulturhistorisk inventering tagits fram i syfte att kartlägga och dokumentera byggnadens kulturhistoriska värden. Underlaget ska utgöra vägledning vid hantering av identifierade kulturvärden och under renoveringsarbetet i syfte att bidra till att varsamhetsprincipen bevakas.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029* och en tillgänglighetskonsult har varit delaktig i projektet för att säkerställa att nödvändiga tillgänglighetskrav uppfylls inom projektet.

Jämställdhetsperspektiv

Arbetet med jämställdhet ska vara en integrerad del i kvaliteten i projektet samt förvaltningen. En central del i jämställdhetsarbetet är den upplevda tryggheten i och kring stadens fastigheter. Alla som besöker eller arbetar inom byggnaden ska känna trygghet att vistas inom densamma.

Investeringsmål och syfte

Målet med projektet är att säkerställa att byggnaden uppfyller gällande lag- och myndighetskrav samt att den blir långsiktigt hållbar, såväl ur ett fastighetstekniskt perspektiv som hyresgästperspektiv.

En av fastighetsnämndens huvuduppgifter är att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. Ett av huvudmålen med investeringen är att uppfylla stadens lokalbehov för kulturverksamheter samt att effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy.

En förutsättning för projektets genomförande är att kulturnämnden ingår en överenskommelse om hyra med fastighetsnämnden.

För att uppnå projektmålen för respektive förvaltning måste arbetet med målen ske i nära samverkan för att säkerställa att hyresgästverksamheternas behov avseende funktion och utformning tillgodoses. Fastighetskontoret ansvarar för att hyresgästverksamheternas behov avseende funktion och utformning tillgodoses under projektets genomförande.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål 2. *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* och mål för verksamhetsområdet 2.1 *Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring* genom att förbättra byggnadens energivärden och inomhusmiljö med effektivare luftbehandlingssystem och en upprustning av klimatskalet. Renoveringen ska leda till högre energieffektivitet inom fastigheten.

Genomförandet av projektet bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål 1. *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom verksamhetsområdesmålet 1.5 *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* i form av att stadens medborgare i större utsträckning erbjuds tillgång till en rik kultur- och förenings-tillvaro som präglas av goda förutsättningar, hög kvalitet och ett inkluderande av såväl unga som äldre. En installation av personhiss medför att fler ges tillgång till byggnadens alla våningsplan.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret. Kulturförvaltningen deltar vid avstämningsmöten med projektets styrgrupp som fastighetskontoret kallar till.

Kommunikation

En kommunikationsplan och en aktivitetsplan kommer att tas fram av fastighetskontoret inför genomförandeskedet i syfte att informera såväl nuvarande hyresgäster som närboende och intilliggande verksamheter som berörs av projektets genomförande.

Tidplan

Genomförandebeslut	februari 2026
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q2 2026
Produktionsstart	Q3 2026
Produktionsslut	Q2 2028

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd redovisas samtliga kostnader. Projektets investeringsvolym hamnar inom spannet över 50 miljoner kronor men under 300 miljoner kronor.

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Kulturnämndens tillkommande hyra utgörs av den del av investeringsutgiften för upprustningen, inklusive anpassningar som krävs för Södergårdens förhyrda lokalytor, i enlighet med stadens gällande principer för internhyressättning.

En förutsättning för projektets genomförande är att kulturnämnden får full kostnadstäckning för den tillkommande hyreskostnaden under hela hyrestiden.

Risker och möjligheter

Följande risker och möjligheter har identifierats i projektet. De nu identifierade riskerna är omhändertagna i projektkalkylen.

Risk	Kommentar
Miljögifter	Vid renovering av äldre byggnader är hantering och sanering av potentiellt farliga och dolda miljögifter en risk som kan uppkomma under projektets rivningsfas. Detta kan leda till ökade kostnader i form av särskilda resurser för hantering och sanering.
Avfallshantering	Hantering av utrivet material är ett riskmoment eftersom transport av avfall sker ut mot Götgatan. Tillstånd för uppställning av containrar riskerar att bli en utmaning. Transport- och tillståndsfrågor kan innebära tidsförseningar.
Detaljplanens begränsningar	Eftersom detaljplanen enbart medger bostads- och kontorsändamål ovan markplan, med undantaget för föreningen Södergården, föreligger en investeringsrisk rörande framtida användningsområde för det fall Södergårdens verksamhet försvinner eller läggs ner.

Byggnadens placering	Läget mitt på Götgatan kommer försvåra etablering med ställning, väderskydd och tillträde till fastigheten. Med anledning av detta kan produktionen komma att begränsas och inte ske så tids- och kostnads-effektivt som möjligt.
Grannar	Grannar riskerar att påverkas av buller och begränsad framkomlighet. Vid klagomål från grannar eller verksamheter längs Götgatan kan projektet behöva anpassas till arbete under andra tider, vilket medför kostnads- och tidsrisker.
Förskola	Intill fastigheten ligger en förskola, vilket innebär begränsade möjligheter att ställa upp tunga maskiner. Ytan är trång och daglig hämtning eller lämning av barn innebär ökad risk och krav på särskild hänsyn.
Fuktproblematik från berg	Berget på innergården skapar ett betydande fukttryck mot byggnaden, vilket redan i dag orsakar fuktgenomslag i väggar. Den exakta omfattningen av skador och behovet av åtgärder är i nuläget inte kartlagd och kan fastställas först efter genomförd rivning av gårdsbjälklag, gårdshus och väggar.
Markförutsättningar	Marken är en osäkerhetsfaktor då det ej är fastmark. Intilliggande marks bärighet är i detta skede ett riskmoment.

Möjlighet	Kommentar
Energibesparing	Projektet möjliggör långsiktiga energibesparingar i form av utbyte av äldre fönster, dörrar och energisystem till nyare och mer energieffektiva alternativ
Miljövänligt material	En möjlighet är att använda miljövänligare materialval där det är tillämbart.
Kulturhistoriska värden	En upprustning av byggnaden bidrar till att kulturhistoriska värden dokumenteras och lyfts fram med varsamhet, vilket innebär att kulturhistoria bevaras och tas om hand inför framtiden.
Hyresgäst Anpassning	Lokalerna kan anpassas i samråd med nuvarande hyresgäster utifrån framtida verksamhetsbehov. Detta möjliggör för stadens hyresgäster att på ett bättre sätt nyttja sina lokaler, vilket leder till att hyresgästerna bättre kan planera och bedriva sina verksamheter.

Samtliga identifierade risker med potentiell ekonomisk påverkan för projektet har beaktats i projektkalkylen.

Förvaltningarnas analys

Inriktningsskedet har resulterat i framtagandet av systemhandlingar och ett genomförandeförslag som fastighetskontoret i samråd med hyresgästerna och kulturförvaltningen godkänt som underlag för genomförandebeslut. Nödvändiga verksamhetsfunktioner som krävs för en långsiktig framtid har analyserats inom projektgruppen under inriktningsskedet. Fastighetskontorets bedömning är att målbilden för projektet och investeringen kan uppfyllas.

Kulturförvaltningen bedömer att kulturnämnden genom att teckna ett stadsinternt avtal med fastighetsnämnden följer kommunstyrelsens uppmaning från 18 juni 2025.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med slutredovisning efter att projektet är avslutat.

Slut**Bilagor**

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>