



Genomförandebeslut gällande projekt Renovering och ombyggnad av fastigheten Pelarbacken Större 4 på Södermalm

Framställan från fastighetsnämnden och kulturnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Renovering och ombyggnad av fastigheten Pelarbacken Större 4 på Södermalm till en projektutgift som framgår av bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom fastighetsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Kulturnämndens inhyrning av lokaler i fastigheten Pelarbacken Större 4 på Södermalm till en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga till utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarråden Torun Boucher och Alexandra Mattsson

Sammanfattning av ärendet

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. Fastighetsnämnden 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.

Efter genomförandet kommer kulturnämnden vara förstahandshyresgäst för de lokaler som i dagsläget hyrs av föreningen Södergården och därefter teckna andrahandshyresavtal med föreningen.

Projektet väntas vara klart under det andra kvartalet år 2028.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och kulturnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker projektet, med tydliga krav på strikt kostnadskontroll och att utgifterna begränsas. Därutöver framhåller kontoret vikten av varsamhet i införandet av nya rutinen, samt att arbetssättet med kulturnämnden som förstahandshyresgäst får en tydlig och långsiktigt hållbar hantering.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholms stad tar nu ett välkommet och efterlängtat steg för att säkra en av Södermalms mest kulturhistoriskt värdefulla byggnader för en lång tid framöver. Pelarbacken Större 4 på Götgatan är grönklassad, bär på betydande kulturhistoriska värden, med bevarade kakelugnar, snickerier och pardörrar från 1850-talet, och har i hundra år inrymt hemgårdsföreningen Södergårdens verksamhet. Det är just den typ av byggnad och den typ av förening som staden har ett ansvar att värna.

Renoveringen innebär en genomgripande teknisk upprustning: tak, fasad, stammar, elsystem och värmesystem åtgärdas, gårdsbjälklaget renoveras och en tillgänglighetsanpassad personhiss installeras. Det innebär att fler stockholmare, oavsett funktionsförmåga, kan ta del av vad Södergården erbjuder.

Projektets genomförande bygger på ett utvecklat samarbete mellan kulturnämnden och fastighetsnämnden. Kommunstyrelsen uppmanade i juni 2025 kulturnämnden att ingå hyresavtal med fastighetsnämnden avseende fastigheten, som ett led i arbetet med att åtgärda fastighetens stora underhållsskuld och samtidigt säkerställa att föreningen kan vara kvar i lokalerna efter en renovering. Kulturnämnden agerar förstahandshyresgäst och tecknar sedan andrahandshyresavtal med Södergården. Konstruktionen är densamma som sedan länge tillämpas för stadens idrottsanläggningar där fastighetsnämnden investerar och äger, och idrottsnämnden betalar självkostnadshyra och hyr sedan ut till föreningarna. I en stad som värderar kulturen lika högt som idrotten är det ett naturligt upplägg att tillämpa även här.

Med detta projekt säkras både en kulturhistorisk byggnad och en hundraårig föreningsverksamhet på Södermalm.

Bilaga

Bilaga - Ekonomisk redovisning med kalkyler (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1 och 3 §§), dnr KS 2026/259-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarrådet Christofer Fjellner (M) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att återremittera ärendet till fastighetsnämnden för att komplettera underlaget med en utredning av alternativa och långsiktigt hållbara användningar av fastigheten, exempelvis bostäder i kombination med kommersiella lokaler i bottenplan.
2. Att uppdra åt fastighetsnämnden att redovisa en jämförande analys mellan föreslagen inriktning och alternativa användningsscenarier, inklusive investeringsnivå, hyresintäkter, avkastning och risk över tid.
3. Att uppdra åt fastighetsnämnden att fastställa en tydlig kostnadsram och att varje avvikelse som påverkar stadens investeringsutrymme omedelbart ska underställas nämnden.
4. Att därutöver anföra följande

Pelarbacken Större 4 är i behov av omfattande tekniska åtgärder. De brister som redovisats avseende bärande konstruktion, installationer, brandskydd och tillgänglighet är sådana att staden måste agera. Att vårda det befintliga beståndet är en självklar del av stadens ansvar.

Samtidigt innebär projektet en betydande ekonomisk åtagande. Investeringsvolymen anges ligga över 50 miljoner kronor men under 300 miljoner kronor. Ett så brett intervall ställer höga krav på ekonomisk stringens och på att nämnden får ett beslutsunderlag som möjliggör reella avvägningar.

Vi menar att staden i detta läge inte enbart bör utgå från nuvarande verksamhetsstruktur, utan även pröva om fastigheten på sikt kan användas på ett sätt som bättre svarar mot stadens kärnuppdrag och bostadsförsörjningsansvar. Läget vid Götgatan är centralt och attraktivt. Att utreda möjligheten till bostäder i kombination med kommersiella lokaler skulle kunna stärka både stadens ekonomi och bidra till fler bostäder i innerstaden.

En sådan prövning behöver omfatta såväl planmässiga förutsättningar som ekonomiska konsekvenser, inklusive hyresintäkter, kapitalkostnader och långsiktig förvaltningsrisk. Det är först när olika alternativ ställs mot varandra som nämnden kan fatta ett strategiskt välgrundat beslut.

Vi vill även understryka att staden inte bör skapa andrahandskonstruktioner som riskerar att minska transparensen i hyresflöden och kostnadsansvar. Varje nämnd ska bära sina faktiska lokalkostnader öppet och tydligt. Mekanismer som flyttar kostnader mellan nämnder får inte leda till otydlig ansvarsfördelning eller försvagad budgetdisciplin.

Stockholm växer och står inför stora investeringsbehov inom skola, omsorg och trygghetsskapande miljöer. I ett sådant läge måste varje större investering prövas mot

alternativa användningar och stadens samlade ekonomiska åtagande. Det är så vi värnar både kulturarv och skattebetalarnas förtroende.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 15 april 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Pelarbacken Större 4 är belägen på Götgatan på Södermalm och består av en grönklassad byggnad med höga kulturhistoriska värden. Byggnadens lokalyta uppgår till 1 482 kvadratmeter fördelat på sex våningsplan.

Fastighetens hyresgäster består av hemgårdsföreningen *Södergården*, som bedriver föreningsverksamhet. *Södergården* hyr i dagsläget 1 247 kvm i byggnaden. Dessutom finns kommersiella lokaler i markplanet: *Söderbokhandeln* (110 kvm), klädbutiken *Jascha Stockholm* (80 kvm) och *Nya Moc Hårsalong* (45 kvm).

Underlag från projektets utrednings- och inriktningsfas visar att byggnaden är i undermåligt skick och i stort behov av större åtgärder. Åtgärdsbehovet avser bland annat tak, fasad, fasta installationer och invändiga ytskikt samt gårdsbjälklag. Projektet ska genomföras i linje med stadens miljö- och hållbarhetskrav.

Projektets preliminära tidplan ser ut enligt följande:

Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Kvartal 2 2026
Produktion påbörjad	Kvartal 3 2026
Produktion klar	Kvartal 2 2028

Kommunstyrelsen har i juni 2025 uppmanat kulturnämnden att ingå hyresavtal med fastighetsnämnden avseende fastigheten Pelarbacken Större 4. I kommunfullmäktiges budget 2026 gavs sedan kommunstyrelsen i uppdrag att, i samarbete med fastighetsnämnden och kulturnämnden, utreda om kulturnämnden ska agera förstahandshyresgäst hos fastighetsnämnden i de fall externa hyresgäster är inom kulturnämndens intressesfär.

Mot den bakgrunden är planen att kulturnämnden efter genomförandet kommer vara förstahandshyresgäst för de lokaler som i dagsläget hyrs av Södergården och därefter teckna andrahandshyresavtal med Södergården.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2026 följande.

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 tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Henrik Virro m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Hansi Karppinen (L), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Lovisa Hedin (KD), se Reservationer m.m.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2026 följande.

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.

Reservation av Isabel Smedberg-Palmqvist (L), Kristina Lutz m.fl. (M) och Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Fastighetskontorets och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 14 januari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

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.



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 butiksyta. 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.

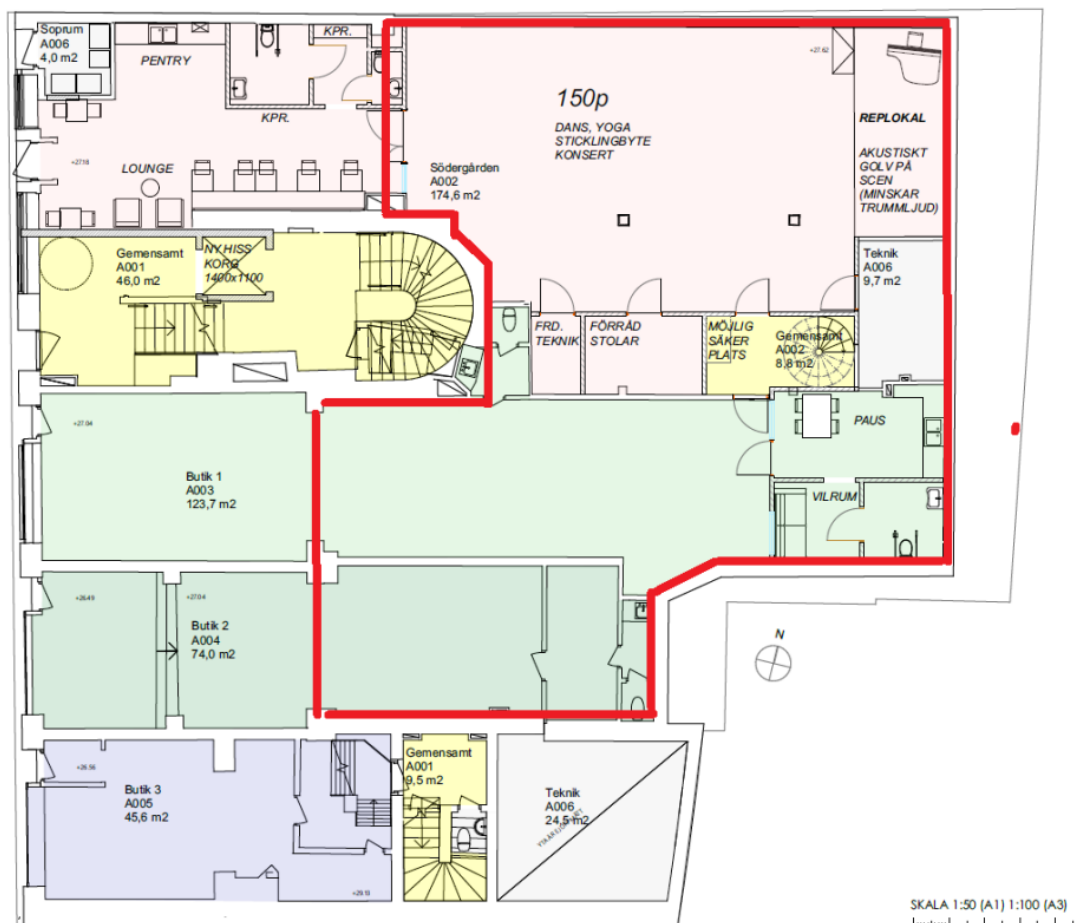
Projektunderlag från utrednings- och inriktningsfasen visar att byggnaden är i undermåligt skick och i akut behov av genomgripande renovering. Detta avser bland annat tak, fasad, fasta installationer, innergårdens bärande stomme och invändigt ytskikt.

Putsfasaden har sprickor, vilket innebär risk att puts släpper och rasar ner mot Götgatan. Stammar för vatten och avlopp är utjänta 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.

Affärslokalsplanen (markplan), som omfattar alla hyresgäster samt *Södergårdens* samlingsal, 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 Söderbokhandeln och Jascha Stockholms lokaler.



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

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 uppstämning 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.

Hantering 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.

Investerings mål 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 föreningstillvaro 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 tillämpligt.
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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och kulturnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 mars 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål om att *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv*, genom att långsiktigt säkra ändamålsenliga lokaler för förenings- och kulturverksamhet i en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Projektet ligger även i linje med budgetens inriktning för ett grönt och fossilfritt Stockholm, då energianvändningen i stadens fastigheter ska minska och energieffektiviserande åtgärder ska genomföras vid renovering och ombyggnation.

Kommunstyrelsen har den 18 juni 2025 (§ 21) uppmanat kulturnämnden att ingå hyresavtal med fastighetsnämnden avseende Pelarbacken Större 4. Mot den bakgrunden avses kulturnämnden efter genomförandet vara förstahandshyresgäst för de lokaler som idag hyrs av hemgårdsföreningen Södergården. Därefter kommer kulturnämnden att teckna andrahandshyresavtal med Södergården.

Stadsledningskontoret bedömer att detta förutsätter tydliga hyresvillkor samt en klar ansvarsfördelning och riskhantering kopplad till vidareuthyrningen. Ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser för kulturnämnden hanteras i samband med kommunfullmäktiges budget för det år då tillträde efter renoveringen av Pelarbacken Större 4 är aktuellt.

Stadsledningskontoret konstaterar att byggnadens ålder, kulturhistoriska värden och de åtgärder som krävs för att uppfylla myndighetskrav medför en förhöjd komplexitet och risk för kostnadsdrivande förhållanden. Stadsledningskontoret betonar därför vikten av att projektet styrs med tydliga ramar och att utgifterna begränsas. Eventuella kostnadsökningar bör i första hand hanteras genom omprioriteringar och anpassningar inom projektets ram i syfte att hålla ned projektutgiften och därmed hyresnivån.

Sammanfattningsvis tillstyrker stadsledningskontoret projektet, med tydliga krav på strikt kostnadskontroll och att utgifterna begränsas. Därutöver framhåller kontoret vikten av varsamhet i införandet av nya rutinen, samt att arbetssättet med kulturnämnden som förstahandshyresgäst får en tydlig och långsiktigt hållbar hantering.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4 till en projektutgift som framgår av bilaga 1. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom fastighetsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027. Stadsledningskontoret föreslår därutöver att kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, att kulturnämndens inhyrning av lokaler i fastigheten Pelarbacken 4 Större till en bedömd tillkommande hyreskostnad enligt bilaga 1 godkänns.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation av Henrik Virro m.fl. (M)

Henrik Virro m.fl. (M) föreslår i första hand att nämnden beslutar att återremittera ärendet enligt vad som anförs nedan, i andra hand att avslå kontorets förslag.

1. Att återremittera ärendet för att komplettera underlaget med en utredning av alternativa och långsiktigt hållbara användningar av fastigheten, exempelvis bostäder i kombination med kommersiella lokaler i bottenplan.
2. Att uppdra åt fastighetskontoret att redovisa en jämförande analys mellan föreslagen inriktning och alternativa användningsscenarier, inklusive investeringsnivå, hyresintäkter, avkastning och risk över tid.
3. Att uppdra åt fastighetskontoret att fastställa en tydlig kostnadsram och att varje avvikelse som påverkar stadens investeringsutrymme omedelbart ska underställas nämnden.
4. Att därutöver anföra följande:

Pelarbacken Större 4 är i behov av omfattande tekniska åtgärder. De brister som redovisats avseende bärande konstruktion, installationer, brandskydd och tillgänglighet är sådana att staden måste agera. Att vårda det befintliga beståndet är en självklar del av stadens ansvar.

Samtidigt innebär projektet en betydande ekonomisk åtagande. Investeringsvolymen anges ligga över 50 miljoner kronor men under 300 miljoner kronor. Ett så brett intervall ställer höga krav på ekonomisk stringens och på att nämnden får ett beslutsunderlag som möjliggör reella avvägningar.

Vi menar att staden i detta läge inte enbart bör utgå från nuvarande verksamhetsstruktur, utan även pröva om fastigheten på sikt kan användas på ett sätt som bättre svarar mot stadens kärnuppdrag och bostadsförsörjningsansvar. Läget vid Götgatan är centralt och attraktivt. Att utreda möjligheten till bostäder i kombination med kommersiella lokaler skulle kunna stärka både stadens ekonomi och bidra till fler bostäder i innerstaden.

En sådan prövning behöver omfatta såväl planmässiga förutsättningar som ekonomiska konsekvenser, inklusive hyresintäkter, kapitalkostnader och långsiktig förvaltningsrisk. Det är först när olika alternativ ställs mot varandra som nämnden kan fatta ett strategiskt välgrundat beslut.

Vi vill även understryka att staden inte bör skapa andrahandskonstruktioner som riskerar att minska transparensen i hyresflöden och kostnadsansvar. Varje nämnd ska bära sina faktiska lokalkostnader öppet och tydligt. Mekanismer som flyttar kostnader

mellan nämnder får inte leda till otydlig ansvarsfördelning eller försvagad budgetdisciplin.

Stockholm växer och står inför stora investeringsbehov inom skola, omsorg och trygghetsskapande miljöer. I ett sådant läge måste varje större investering prövas mot alternativa användningar och stadens samlade ekonomiska åtagande. Det är så vi värnar både kulturarv och skattebetalarnas förtroende.

Särskilt uttalande av Hansi Karppinen (L)

Liberalerna ser positivt på och välkomnar det genomförandebeslut som nu föreslås för renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4. Fastigheten är grönklassad och bär på betydande kulturhistoriska värden. Att nödvändiga åtgärder nu vidtas efter ett långvarigt eftersatt underhåll, där större insatser inte genomförts sedan 1970-talet, är både angeläget och efterlängtat. Det är stadens ansvar som fastighetsägare att säkerställa att kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras, underhålls och utvecklas med varsamhet för kommande generationer.

Samtidigt vill Liberalerna understryka vikten av att renoveringen genomförs med stor hänsyn till de verksamheter som i dag verkar i fastigheten, inte minst hemgårdsföreningen Södergården som under lång tid bedrivit en omfattande och betydelsefull föreningsverksamhet i lokalerna. Föreningslivet utgör en central del av Stockholms sociala och kulturella sammanhållning. När staden rustar upp sina fastigheter får det inte ske på ett sätt som i praktiken tränger undan de ideella krafter som ger byggnaderna liv och innehåll.

Det är därför avgörande att hyresvillkoren efter genomförd renovering utformas så att Södergården ges reella och långsiktigt hållbara förutsättningar att fortsätta sin verksamhet i fastigheten. En upprustning ska stärka, inte försvaga, stadens föreningsliv. I annat fall riskerar vi att bevara väggarna men förlora verksamheten.

Liberalerna anser att staden i detta pilotprojekt, där kulturnämnden föreslås bli förstahandshyresgäst, har ett särskilt ansvar att säkerställa balans mellan nödvändiga investeringar och rimliga ekonomiska villkor för föreningslivet. Vi kommer noggrant att följa hur hyresnivåer och avtalsvillkor utformas för att säkerställa att renoveringen av Pelarbacken Större 4 bidrar till både ett bevarat kulturarv och ett levande och tillgängligt föreningsliv i innerstaden.

Ersätтарыttrande av Lovisa Hedin (KD)

Kristdemokraterna delar uppfattningen att fastigheten Pelarbacken 4 står inför stora renoveringsbehov och förstår den ekonomiska problematiken som renoveringen medför för nuvarande hyresgäst. Byggnaden är en viktig symbol i stadsmiljön med stora kulturhistoriska värden och en betydelsefull roll för civilsamhället som mötesplats.

Samtidigt väcker den föreslagna hyreskonstruktionen frågor. Kulturförvaltningen har tidigare ställt sig avvaktande till att vara den primära hyresgästen och vi ser en risk för att skattemedel inte hanteras som mest effektivt när staden först investerar och sedan hyr ut till sig själv för att i senare led hitta en extern hyresgäst. I budgeten för 2026 finns ett uppdrag att utreda huruvida kulturnämnden ska agera förstahandshyresgäst i fastigheter där externa aktörer verkar inom nämndens intressesfär. Budgetuppdraget ska återrapporteras först den 30 juni 2026. Vi menar att det är rimligt att avvakta denna utredning innan ett långsiktigt nytt hyresförhållande etableras.

Modellen med kulturnämnden som förstahandshyresgäst har tidigare varit önskad av kulturförvaltningen, och liknande upplägg har fasats ut. Det är därför angeläget att noggrant analysera de långsiktiga konsekvenserna, inte minst ur transparens- och likabehandlingsperspektiv.

Hyresnivån för den externa aktören är ännu oklar. Det finns en uppenbar risk att konstruktionen i praktiken innebär ett indirekt eller förtäckt kulturstöd genom subventionerad hyra. Ett sådant stöd riskerar att bli otydligt, svåröverskådligt och otillräckligt transparent, samt endast komma de aktörer till del som råkar verka i stadens egna fastigheter. Kulturstöd ska vara öppna, förutsägbara och likvärdiga – inte beroende av fastighetsägande. Därför menar vi att hyresmodellen behöver djupare genomlysas och att beslut om långsiktiga avtal bör tas först efter att den pågående utredningen är slutförd och konsekvenserna är tydligt redovisade.

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen behöver skapa en samlad och gemensam bild av behov och efterfrågan på fastigheten samt invänta utredningen för hyresmodellen som nu föreslås innan beslut om renovering fattas.

Kulturnämnden

Reservation av Isabel Smedberg-Palmqvist (L), Kristina Lutz m.fl. (M) och Jonas Naddebo (C)

Att nämnden delvis godkänner förvaltningens förslag till beslut och anför därutöver följande:

Vi välkomnar att Södergården nu föreslås genomgå en nödvändig och genomgripande renovering. Byggnaden är ett viktigt hus i stadsmiljön med stora kulturhistoriska värden och en betydelsefull roll för civilsamhället som mötesplats. Det är angeläget att fastigheten rustas upp och säkras för framtiden.

Samtidigt väcker den föreslagna hyreskonstruktionen frågor. I budget 2026 finns ett uppdrag att utreda huruvida kulturnämnden ska agera förstahandshyresgäst i fastigheter där externa aktörer verkar inom nämndens intressesfär. Budgetuppdraget ska återrapporteras först den 30 juni 2026. Vi menar att det är rimligt att avvakta denna utredning innan ett långsiktigt nytt hyresförhållande etableras.

Modellen med kulturnämnden som förstahandshyresgäst har tidigare varit oönskad av kulturförvaltningen, och liknande upplägg har fasats ut. Det är därför angeläget att noggrant analysera de långsiktiga konsekvenserna, inte minst ur transparens- och likabehandlingsperspektiv.

Hyresnivån för den externa aktören är ännu oklar. Det finns en uppenbar risk att konstruktionen i praktiken innebär ett indirekt eller förtäckt kulturstöd genom subventionerad hyra. Ett sådant stöd riskerar att bli otydligt, svåröverskådligt och otillräckligt transparent, samt endast komma de aktörer till del som råkar verka i stadens egna fastigheter. Kulturstöd ska vara öppna, förutsägbara och likvärdiga - inte beroende av fastighetsägande.

Centerpartiet, Liberalerna, Moderaterna och Kristdemokraterna anser därför att hyresmodellen behöver djupare genomlysas och att beslut om långsiktiga avtal bör tas först efter att den pågående utredningen är slutförd och konsekvenserna är tydligt redovisade.