

**Handläggare**  
Tove Carlsson  
Telefon: 0850826987

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2020-04-21

## Renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4

Utredningsbeslut

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för renovering och ombyggnad av fastigheten Pelarbacken Större 4 till en utredningsutgift om 5 mnkr.

### Sammanfattning

Pelarbacken Större 4 är belägen på Götgatan på Södermalm, med fasad utmed Götgatsbacken. Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och anses särskilt värdefull. Större delen av byggnaden upptas av föreningsverksamhet, men innehåller även kontor och butikslokaler.

Fastigheten är i mycket stort behov av renovering. Sedan staden köpte fastigheten 1969 har inga större åtgärder utförts. Dagvatten rinner från berget ovanför ned mot fastigheten och orsakar skada på gårdsbjälklagets konstruktion som uppnått sin tekniska livslängd. Som en säkerhetsåtgärd har skyddsstämning utförts, men behovet av nytt bjälklag och en omfattande renovering är mycket angeläget. Samtliga tekniska installationer är i stort behov av utbyte för att klara dagens myndighetskrav. Fastigheten behöver även tillgänglighetsanpassas.

Utredningsarbete behöver genomföras för att klarlägga omfattningen och förutsättningarna för renovering och ombyggnad. I utredningsarbete ingår också att se över vilka åtgärder som akut behöver genomföras för att säkra upp byggnaden.

Utredningsarbetet startar omgående och kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med inriktningsbeslut under kvartal 1 år 2021.

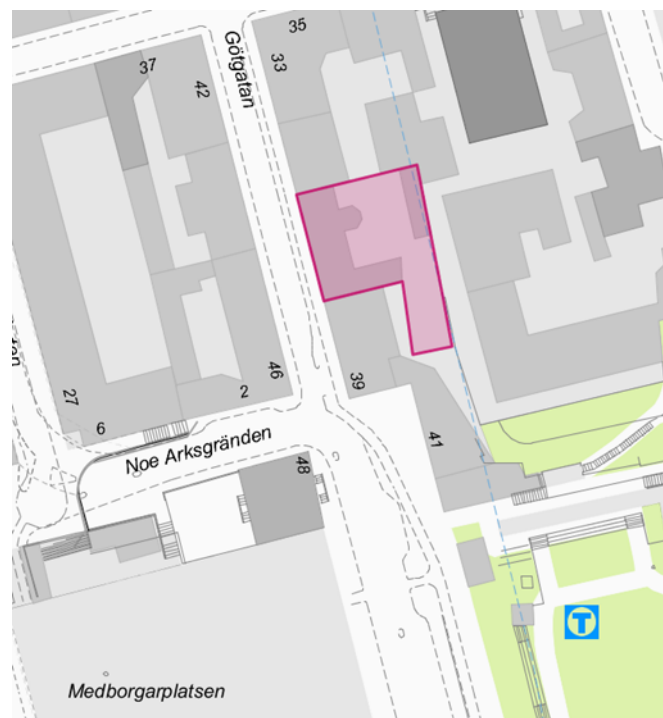
Utredningsutgiften uppgår till 5 mnkr.

Möjligheten till in- och uttransport av byggmaterial är mycket begränsad och med anledning av att omfattande åtgärder kommer att krävas kommer också ett renoverings- och ombyggnadsarbete att påverka samtliga hyresgäster så pass mycket att dessa kommer att behöva evakueras under den tid som arbetena pågår.

## Ärendet

### Bakgrund

Pelarbacken Större 4 omfattar cirka 900 kvm och är belägen på Götgatan på Södermalm, med fasad utmed Götgatsbacken. Större delen av byggnaden hyrs av en föreningsverksamhet. Utöver det finns också ett litet kontor och tre butikslokaler.



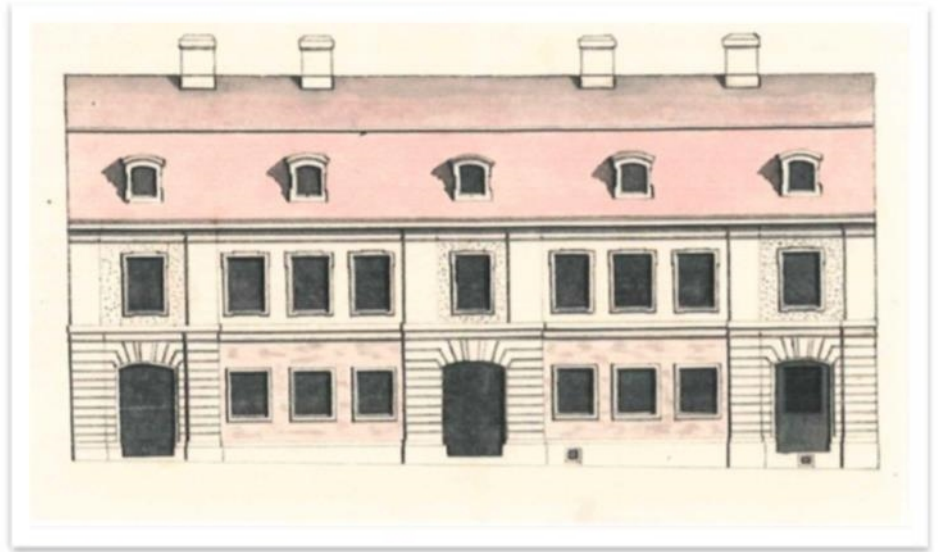
*Fastighetsgräns Pelarbacken Större 4.*

Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och har gamla anor; redan 1674 finns den upptagen på Holms tomtkarta. Den ursprungliga åldern på byggnaden, som uppfördes som hantverkshus för hovslagare och hjulmakare, är svårbedömd. Det finns bevarande handlingar från 1756 avseende nybyggnad och år 1802 respektive 1860 avseende ombyggnad men inga ritningar i stadsbyggnadskontorets arkiv. 1969 köpte Stockholms stad fastigheten.

Detaljplan medger bostäder i sex våningar inklusive en affärsvåning. Befintlig föreningsverksamhet tillåts.

**Fastighetskontoret**  
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se



*Hovslagaren Mäster Diedrich Meusels byggnadsritning år 1756.*

### **Underhållsbehov**

Fastigheten är i stort behov av renovering. Utöver fasadrenovering under 1977 och invändig ytskiktsrenovering 1978 har inga större renoveringar utförts.

De öppna ytorna på grannfastigheterna ovan berget gör att vatten transporteras från berget ned mot fastigheten och orsakar skada på konstruktioner. Gårdens konstruktion har passerat sin tekniska livslängd och som en säkerhetsåtgärd mot risk för ras i samband med laster har tillfällig stämp monterats i underliggande lokaler. Dessa åtgärder utesluter dock inte att gårdsbjälklaget behöver bytas.

Samtliga tekniska installationer har passerat sin livslängd och är i stort behov av utbyte för att klara dagens myndighetskrav.

### **Beskrivning av projektet**

Utredningar från tidigare år visar på att fastigheten är i dåligt skick. Fastighetens gårdsöverbyggnad har ett mycket eftersatt underhåll. Gården är uppbyggd av balkar på pelare i stål som vilar på ett bärande betongbjälklag, ovanpå fyllnadsmassor. Gårdens konstruktion har passerat sin tekniska livslängd och är i behov av en genomgripande renovering. År 2015 bekräftades att tätskiktet på gården är slut och behöver bytas. Cement och Betonginstitutets (CBI) utredningar från 2016 påvisade att betongen för gårdsbjälklaget är av varierande kvalitet och undersökningar under 2017 och 2018 bekräftade att stålbalkarna i gårdsbjälklaget har en så pass grov avrostning att bjälklagets bärighet allvarligt ifrågasätts. Som en säkerhetsåtgärd har tillfällig stämp monterats i underliggande lokaler.

Sammantaget visar utredningarna entydigt på förekomst av stora skador på bärande konstruktionsdetaljer i gårdsbjälklaget. Risken för ras i samband med laster kan inte uteslutas och anlita expertis rekommenderade i början av 2019 skyddsstämning av bjälklaget från källarvåningen för att undvika person- eller egendomsskador till följd av ras. Skyddsstämning har därför utförts men behovet av nytt bjälklag och en omfattande renovering kvarstår.

Tillskottet av vatten från ovanliggande berg i kombination med det bristfälliga tätskiktet på gården och fyllningsmaterialets höga svavelhalt i bjälklaget bidrar till en mycket aggressiv miljö för bjälklagets stål- och betongdelar.

Vattnet fuktbelastar såväl bakväggen i gårdens uthus som bakväggen i källaren och gårdsbjälklaget. Troligtvis är vattnet även ett bekymmer under golvet i källaren. Uppreglade golv över källaren är i dåligt skick och behöver bytas ut, eventuellt finns det också mikrobiell påväxt med anledning av fuktskador. Vattnet behöver tas om hand och ledas till dagvattensystemet för att fastigheten inte ska bli fortsatt skadad.

Elservis och elfördelning är i huvudsak från 1930-1940-talen, liksom även flertalet elledningar. Viss komplettering har skett genom nya elcentraler och elledningar, framförallt under 1960-1970-talen. En total översyn av hela elsystemet krävs. Ventilationen uppfyller inte gällande myndighetskrav varför även en total översyn av ventilationssystemet krävs. Byggnaden behöver även tillgänglighetsanpassas.

Utredningsarbete behöver genomföras för att klargöra samtliga förutsättningar för renovering och ombyggnad. Den tidigare rekommenderade skyddsstämningen har som tidigare nämnts utförts, men behovet av nytt bjälklag och en omfattande renovering kvarstår och är mycket angeläget. Dagens brandutrymning från underliggande lokaler kan fortfarande ske men folksamlingar på gården bör undvikas.

Ett renoverings- och ombyggnadsarbete kommer att påverka samtliga hyresgäster, där de tre butikerna under gården kommer att bli mest utsatta. Med anledning av att renoverings- och ombyggnadsarbetet kommer att vara omfattande behöver hyresgästerna evakueras under den tid som renovering pågår.

Fastigheten är belägen på en central del av Götgatan och gaturummet vid denna del är trångt. Fordonstrafiken är enkelriktad och delar utrymmet med cykelbana. Antalet gångtrafikanter på trottoarerna är högt. Möjligheterna till in- och uttransport av byggmaterial kommer därför att vara begränsade. En ombyggnad kan därför komma att beröra även närliggande fastigheter genom uppställning av containrar, inlastning och bortforsling av byggnadsmaterial. En kommande renovering kan därför också orsaka höjda bullernivåer samt försvåra tillträde till fastigheterna.

### **Hållbarhet och kvalitet**

Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta vilket innebär att det är en bebyggelse som historiskt, kulturhistorisk, miljömässigt och/eller konstnärligt är särskilt värdefull. Byggnaden är en av få byggnader på Södermalm som har sina kakelugnar kvar i original.

För att kunna åtgärda gårdsbjälklaget behöver uthuset på gården rivras och rivningslov erhållas för denna åtgärd.

### **Investeringsmål och syfte**

Investeringarna krävs för att byggnaden ska vara säker och uppfylla nu gällande myndighetskrav och säkerställer fastighetens fortsatta värde.

### **Tidplan**

Utredningsarbete behöver påbörjas omgående och bedöms avslutas under december 2020.

Inriktningsbeslut	Q1 2021
Genomförandebeslut	Q4 2021
Produktionsstart	Q2 2022

### **Ekonomi**

Bedömd utredningsutgift uppgår till 5 mnkr.

Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt.

### **Risker och möjligheter**

Objektets läge mitt på Götgatsbacken försvårar etablering och tillträde till fastigheten. Med anledning av detta kan produktion komma att begränsas och inte kunna ske så tids- och kostnads-effektivt som möjligt.

Närliggande grannar riskerar att påverkas av buller och begränsad framkomlighet.

**Slut**

**Fastighetskontoret**  
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg	2020-04-01
Jonas Uebel	2020-04-01