

**Handläggare**  
Peter Lundell  
Telefon: 0735535533

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2022-08-23

Haris Zaimovic  
Telefon: 0850826962

## Hyresgästanpassning av Superellipsen, Skansen 22

Genomförandebeslut

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt Hyresgästanpassning av Superellipsen, Skansen 22, till en investeringsutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden godkänner ett nytt 10-årigt hyresavtal enligt bilaga 2.
3. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kulturnämnden.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

### Sammanfattning

Fastighetskontoret avser att genomföra en hyresgästanpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm i Skansen 22 för att möjliggöra för hyresgäst att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Enklare restaurangverksamhet kommer även att ingå.

Byggnaden ska innehålla en blandning av olika sociala ytor i form av bland annat följande;

- musikstudios
- co-working/co-creation
- mötesytor
- seminarie- och studieytor
- publika ytor
- livescen.

Fastighetskontoret  
Fastighetsavdelningen

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

Fastighetskontoret kommer att iordningställa lokalen så att hyresgästen kan komplettera med nödvändiga verksamhetsanpassningar som studiomiljö, livescen och barkök.

Verksamheterna i lokalen kommer leda till mervärde för stadens medborgare då en central plats aktiveras med rörelse och kan därför öka den upplevda tryggheten på platsen.

Preliminär tidplanen för projektet:

- öppning av de övre två planen till april 2023
- öppning av de nedre planet till årsskiftet 2023/2024.

Projektets ekonomi redovisas i bilaga 1.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Skansen 22 består av den superellipsformade lokalen belägen på Sergels torg rakt under fontänen.

Både cirkulationsplatsens fontän och den underliggande lokalen i glas utformades som en superellips. Den geometriska formen skapades särskilt för Sergels torg som en lösning för platsens komplexa trafiksituation och förutsättningar.

Genom invigningen av Kulturhuset och Kristallskulpturen 1974 fullbordades anläggningen Sergels torg som då fick sin tänkta avslutning mot söder och superellipsen.

Arkitekt David Helldén engagerade den danska vetenskapsmannen Piet Hein för att beräkna formen på fontänen. Han skapade superellipsen som förenklat kan beskrivas som en korsning mellan en oval och en rektangel.

Sergels torgs superellips vann internationell uppmärksamhet i arkitektur- och designkretsar och tog form bland annat i Bruno Mathssons bord Superellips, en modern möbelklassiker. Den superellipsformade lokalen i marknivå är den mest värdefulla och karaktäristiska delen.

Fastigheten Skansen 22 överfördes från fastighetskontoret till exploateringskontoret 2007. Syftet var att underlätta förhandlings- och beslutssituationen inom staden inför omdaning av Sergelarkaden.

År 2012 fattade kommunfullmäktige beslut om byte av gatudäckets tätskikt ovanför Sergelarkaden. Avsikten var att erbjuda berörda hyresgäster i Segelarkaden evakuering till superellipslokalen under projekttiden. Tätskiktsprojektet är nu avslutat varför lokalen är

disponibel för annan verksamhet och kommer därför att värdeöverföras tillbaka till fastighetskontoret per den 1 augusti 2022.

Stadsmuseum har på uppdrag av fastighetskontoret genomfört en kulturhistorisk inventering under februari 2022.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

### **Tidigare beslut**

Utredningsbeslut, Hyresgästanpassning av Skansen 22 för att göra lokalen uthyrningsbar, upprättat 2022-01-28.

### **Beskrivning av projektet**

Fastighetskontoret ska iordningställa tre plan om totalt cirka 2 400 kvm i Skansen 22 till mötesplats för bland annat konsert-, studio- och restaurangverksamhet.

Byggnaden ska innehålla en blandning av olika sociala ytor i form av:

- musikstudios
- co-working/co-creation
- mötesytor
- seminarie- och studieytor
- publika ytor
- livescen.

Plan 0 ska iordningsställas för bland annat scen, bar/restaurang, kontor och en studio.

Plan -1 iordningsställs för bland annat studiomiljö, konferensrum, hörsal, personalutrymmen och kök.

Plan -2 kommer att nyttjas för studiomiljö och konferensrum.

Fastighetskontoret kommer att iordningställa lokalen genom att bland annat anpassa tekniska installationer, demontera en rulltrappa, installera en ny hiss samt åtgärda glasfasaden så att hyresgästen kan komplettera med sina verksamhetsanpassningar som till exempel studiomiljö, livescen och barkök.

### Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöprogram och projekteringen är utförd enligt stadens miljöplan.

### Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet.

### Trygghet och säkerhet

Projektet ska följa stadens trygghetsprogram. Verksamheten i Skansen 22 kommer att leda till att Sergels torg blir en mer levande yta där människor vistas under större del av dygnet som i sin tur skapar en tryggare miljö för stockholmarna.

### Investeringsmål och syfte

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring* genom att ge möjligheten att skapa ytor för både livescen, inspelning och mötesplats för medborgarna.

Projektet bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla* och *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i* genom att aktivera lokalen med verksamhet som kommer att bedrivas under större delen av dygnet. Detta kommer bidra till att den upplevda tryggheten ökar i närområdet.

### Preliminär tidplan

Tidplanen delas upp i två etapper. Etapp 1 ska vara klar till månadsskiftet mars/april 2023. Etapp 2 ska vara klar till årsskiftet 2023/2024.

#### Etapp 1:

- |                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| • sanering                 | september 2022 (alla plan) |
| • rivning                  | september 2022 (alla plan) |
| • projektering             | september-november 2022    |
| • byggnation plan 0 och -1 | november – mars 2023       |
| • överlämning Etapp 1      | mars 2023.                 |

#### Etapp 2:

- |                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| • projektering        | september-november 2022      |
| • byggnation plan -2  | augusti 2023 – december 2023 |
| • överlämning Etapp 2 | december 2023.               |

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

## 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 offentliggörs all information.

## Risker och möjligheter

- Leveranstider av produkter har ökat drastiskt på grund av pandemin och den pågående konflikten i Ukraina vilket kan resultera i försening och framskjutning av projektets tidsplan.
- Projektet kommer möjliggöra att skapa trygghet i och runtom Sergels torg genom att området blir mer levande och att människor rör sig på platsen i bredare utsträckning under större delen av dygnets timmar.

## Fastighetskontorets analys

Det är positivt att staden har möjlighet att inrymma denna verksamhet i en av staden ägda byggnader som har ett strategiskt bra läge i centrala Stockholm.

Fastighetskontoret konstaterar att verksamheten i lokalen kommer leda till ett stort mervärde för stadens medborgare. Det skapas en scen för liveframträdande vilket är efterfrågat. Det görs även kreativa lokaler för både inspelning och övning. Därutöver aktiveras en central plats med rörelse. Det blir ett bra komplement till Sergels torgs andra kulturella verksamheter.

## Plan för uppföljning

Slutredovisning presenteras för nämnden när projektet är avslutat.

## Slut

## Bilagor

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

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-08-18
Carina Jonsson, Avdelningschef	2022-08-18