

Handläggare
Staffan Tjulander
Telefon: 08-50826838

Till
Fastighetsnämnden
2024-04-23

Hyresgäst Anpassning av Superellipsen, Skansen 22

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende hyresgäst Anpassning av Superellipsen, Skansen 22.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har genomfört en hyresgäst Anpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm i fastigheten Skansen 22, belägen på Sergels torg, rakt under fontänen. Detta för att möjliggöra för hyresgästen *The Node* att bedriva konsert- och studioverksamhet i lokalerna. Enklare restaurangverksamhet ingår också i hyresgästens verksamhet.

De två övre planen öppnade den 15 augusti 2023, under Kulturfestivalen. Det nedre planet färdigställs av hyresgästen och planeras öppna i slutet av 2024.

Verksamheten, som sedan den öppnade har många besökare och nyttjas av både musiker och spontanbesökare, har lett till ett mervärde för stockholmarna; en central plats aktiveras och bidrar till att öka den upplevda tryggheten på Sergels torg.

Beslutade medel uppgick till 40 mnkr. Totalt nedlagda utgifter uppgår till cirka 40 mnkr.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Skansen 22 är belägen på Sergels torg, rakt under fontänen, och ägs av Stockholms stad och förvaltas av fastighetsnämnden. Både cirkulationsplatsens fontän och den underliggande lokalen i glas utformades som en superellips vid torgets tillblivelse under 1960-talet; den geometriska formen skapades särskilt för Sergels torg som en lösning för platsens komplexa trafiksituation och förutsättningar.

Fastighetskontoret har genomfört en hyresgästanpassning av Superellipsen för att möjliggöra för hyresgästen *The Node* att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet i lokalerna.

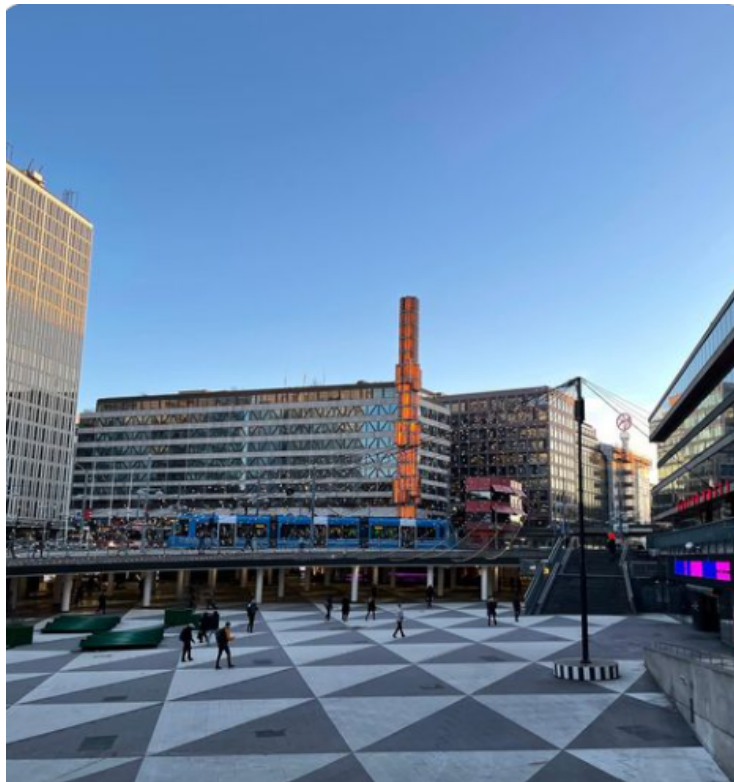
Projektet initierades när hyresgästen visade intresse av lokalen. Kontoret bedömde att den tilltänkta verksamheten skulle passa bra på platsen; den skulle utgöra ett bra tillskott till det existerande kulturutbudet i området samtidigt som platsen skulle aktiveras och på så sätt bidra till ökad trygghet på och kring Sergels torg. Ett tioårigt hyresavtal tecknades med hyresgästen.

Tidigare beslut

Genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden 2022-08-23 (FSK 2022/188).

Investeringsens mål och syfte

Projektet syftade till att i Superellipsen skapa ytor för livescen, mötesplats och inspelningsstudior – verksamheter som kan bedrivas under en stor del av dygnet och på så sätt bidra till att öka den upplevda tryggheten i närområdet.



Sergels torg, the Node är beläget direkt under fontänen.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret har iordningställt tre plan, om totalt cirka 2 400 kvm, i Skansen 22 till hyresgästen. Plan 0 består idag av bland annat scen, bar/restaurang, kontor och en studio. Plan -1 innehåller studiomiljö, konferensrum, hörsal, personalutrymmen och kök.



Nedan, baren på plan 0.

Plan -2 kommer även det att nyttjas för studiomiljö och konferensrum. Arbetet med att färdigställa detta våningsplan fortsätter – kontoret har genomfört sitt åtagande, men hyresgästen är inte helt klar med sina delar för en fullt fungerade lokal – och beräknas vara klart i slutet av 2024.



Interiör från en inspelningsstudio.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

På grund av resursbrist inom kontoret kom hela projektorganisationen att bestå av externa konsulter, som under projektets genomförande dessutom byttes ut vid ett flertal tillfällen. Detta gav upphov till brister i styrningen av projektet. Med anledning av detta uppstod missförstånd kring godkänt slutbesked, varför stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2023 fattade beslut om en byggsanktionsavgift på 177 187 kronor för att kontoret ”utan slutbesked ha tagit en väsentligt ändrad planlösning om 1 345 kvadratmeter i bruk”.

Hållbarhet och kvalitet

Trygghet och säkerhet

Verksamheten i Skansen 22 har lett till att Sergels torg blivit en mer levande yta där människor vistas under större del av dygnet, vilket i sin tur bidrar till att skapa en tryggare miljö för stockholmarna.

Miljö

Projektet har arbetat med Byggvarubedömningen för att minska användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen.

Energi

Glasen i fasaden har bytts, vilket har bidragit till en betydligt lägre energianvändning.

Antikvariska aspekter

Projektet har följts av både externt certifierad antikvarie och Stadsmuseets expertis.

Tillgänglighet

Tillgängligheten har förbättrats genom ramper för nivåskillnaderna i lokalen. En ny hiss har installerats och två befintliga hissar har även renoverats.

Riskhantering

Då tidplanen var snäv utfördes kontorets och hyresgästens olika byggnationer parallellt. Även leveranser av kritiska produkter fick planeras in nogsamt i tidplan för att inte skapa försening i projektet.

Resultat

Måluppfyllelse

Projektmålen har uppfyllts; verksamheten har sedan den öppnade många besökare och studiorummen nyttjas idag av både musiker och spontanbesökare. Fastighetskontoret konstaterar att verksamheten i lokalen leder till ett stort mervärde för stockholmarna; scenen för liveframträdanden är efterfrågad och

välانvänd, därutöver befolkas en central plats med rörelse och aktivitet. Verksamheten utgör idag ett bra komplement till områdets övriga kulturella verksamheter.

Tidplan

Enligt ursprunglig tidplan skulle de två övre planen öppna i månadsskiftet mars/april 2023, men på grund av ändringar i sent skede och inväntande av besked på hur hyresgästen önskade sig iordningställandet blev öppningen framflyttad. Ett gemensamt beslut togs om att istället öppna under Kulturfestivalen den 15 augusti 2023.

Plan -2 var ursprungligen planerat att öppna i december 2023, men planeras i dagsläget att istället öppna i slutet på 2024. Kontoret är klar med sina åtaganden, men hyresgästen är inte helt klar med sina delar för en fullt fungerade lokal på det aktuella våningsplanet.

Ekonomi

Beslutade medel uppgick till 40 mnkr. Totalt nedlagda utgifter uppgår till cirka 40 mnkr.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
1	0,5	38,5

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggekostnad inklusive utredning och projektering	37,5
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	2,5
Index	
Summa investeringsutgifter	40

Erfarenhetsåterföring

En lärdom som kontoret tar med sig från detta projekt är att framgent ännu tydligare till externa konsulter understryka vikten av de rutiner som finns beskrivna i kontorets projektprocess gällande bygglöv och slutbesked.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-04-09
Lars Cha, Avdelningschef	2024-04-09